

2022-00013-00 APORTE PRUEBA

Claudia Rodriguez <ClaudiaRodriguez@claudiarodriguezabogados.com>

Jue 9/02/2023 10:54 AM

Para: Juzgado 29 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

<j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;abogadanayibecordoba2@gmail.com <abogadanayibecordoba2@gmail.com>;Cecilia MONTAÑA SANCHEZ <cecimontana74@gmail.com>

Doctor

RIGOBERTO ALZATE SALAZAR

JUEZ 29 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

J29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

CC. abogadanayibecordoba2@gmail.com

Rad. 2022-00013-00

Proceso Verbal

Demandante EVA MARIA BUILA CARDONA

Demandada EDNA PATRICIA DEL TRANSITO CARDONA

ASUNTO APORTE PRUEBA DECRETADA.

CLAUDIA V. RODRIGUEZ R. , como apoderada de la demandante en el proceso de la referencia con toda atención y respeto me permito aportar la prueba de dictamen pericial decretada por auto notificado por estado el 26 de Enero de 2023.

Si bien es cierto el auto fue recurrido en uno de sus puntos doy cumplimiento a la prueba pericial en el plazo otorgado por cuanto este punto no fue objeto de recursos.

Atentamente,

CLAUDIA VIVIANA RODRIGUEZ

T.P. No. 71.804 C. S. de la J.

----- Forwarded message -----

De: **Carlos H Perez** <avaluospcc@gmail.com>

Date: mié, 8 feb 2023 a las 16:58

Subject: Re: Solicitud avaluo pericial para juzgado

To: Claudia Rodriguez <ClaudiaRodriguez@claudiarodriguezabogados.com>

Arq. Carlos H Perez

Director de avalúos

PEREZ CAMPO CONSULTORES S.A.S.

3155575121

avalospcc@gmail.com





AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA RETROACTIVO N° 2302020

SOLICITANTE EVA MARIA BUILA CARDONA

**CALLE 17A OESTE # 55 – 78/80.
SECTOR BELLA SUIZA - VEREDA LA LUISA
CORREGIMIENTO DE LA BUITRERA
DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI
VALLE DEL CAUCA**

FECHA 08/02/2023

**CASA BIFAMILIAR, POSESION, EN LOTE COMUN Y
PROINDIVISO, DE LOCALIZACION MEDIANERA EN LA
CUADRA, NO SOMETIDO A REGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL, CON USO RESIDENCIAL.**



Pérez Campo Consultores
Asesoría Jurídica & Avalúos



TABLA DE CONTENIDO

Contenido

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA.	1
2.	ASPECTOS JURIDICOS.	4
3.	NORMATIVIDAD.	5
4.	DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO.	9
5.	DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES.	12
6.	ASPECTOS ECONOMICOS (METODOS DE VALORACION).	14
7.	CONCLUSIONES DE VALOR.	29
8.	ANEXOS.	31

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO.

Estimar el **Valor Comercial** o de Mercado y el valor retroactivo de la renta de mercado del Bien inmueble descrito a continuación.

1.1.1. DEFINICION.

“la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”. International Valuation Standards Board – IVSB, organismo dependiente del International Valuation Standards Council – IVSC.

“Renta de mercado. Renta estimada por la que un bien, o parte de un bien, podría arrendarse, en la fecha de valuación, entre un arrendador y arrendatario interesados, según términos de arrendamiento adecuados, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”. Guía Técnica Sectorial Colombiana. GTS E 02. Con referencia en la International Valuation Standards Committee – IVSC (IVS-GN-2, 2005), organismo dependiente del International Valuation Standards Council – IVSC.

1.2. FECHA DE VISITA O VERIFICACION – INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

1.2.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACION DEL INMUEBLE.

El bien inmueble se visitó el día 02 de febrero de 2023 y el día 08 de febrero de 2023, para la verificación física, toma de registro fotográfico (anexo) y recopilación de datos para la elaboración del presente informe.

1.2.2. FECHA DE INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

El análisis y el procesamiento de la información recopilada, definen y sustentan el valor del inmueble el día 08 de febrero de 2023.

1.7. DESCRIPCION DEL SECTOR - VECINDARIO.

El sector lo conforman barrios como Parcelación Bella Suiza, Urbanización Venezuela, Las Canas, Belisario Caicedo, Altos de Guadalupe entre otros; inmediato al predio encontramos construcciones homogéneas con uso residencial, condominios como Brisas Guadalupe, Ciudadela Guadalupe, entre otras; Av. Los Cerros o Calle 1 y la carrera 56 o Avenida Guadalupe, la cual sirve de conexión con Corregimientos de Villa Carmelo, La Buitrera y los Andes con los centros poblados de la Sirena, la Luisa (Vía acueducto La Reforma), la Fonda y otros, este mismo eje también comunica con la Calle 1 o Av. de los Cerros y con la Calle 5.

Este sector encontramos los cementerios Jardines de la Aurora, Jardines del Recuerdo, Escuela de Carabineros de la PONAL, Colegio IDEAS, Parcelación Bella Suiza, entre otros.

1.8. RASGOS URBANOS Y VIAS DE ACCESO.

El barrio está conformado por pocas manzanas ortogonales definidas por vías vehiculares que al interior del barrio son de dos carriles, pavimentadas y con andenes peatonales.

1.8.1. VIAS DE APROXIMACION AL SECTOR.

Por la Av. Los Cerros o Calle 1 y la Carrera 56 o Av. Guadalupe.

1.8.2. VIAS DE ACCESO AL PREDIO.

Se llega por vía vehicular por la Calle 17A Oeste, el acceso al predio es vehicular.

1.9. SERVICIOS PUBLICOS.

A continuación, se describen los servicios públicos instalados en el predio:

SERVICIO PUBLICO	SECTOR	PREDIO
ENERGIA	SI	SI
ACUEDUCTO	SI	SI
ALCANTARILLADO	SI	SI
GAS NATURAL	SI	SI
TELECOMUNICACIONES	SI	SI

2. ASPECTOS JURIDICOS.

2.1. DOCUMENTACION CONSULTADA.

Durante el proceso valuatorio se consultaron los siguientes documentos.

- Folio de matrícula inmobiliaria # 370-9698, Impreso el 18 de agosto de 2020.
- Ficha predial. Calle 17A Oeste # 55 – 78/80.
- Recibo predial 2021.

2.2. NUMEROS DE IDENTIFICACION.

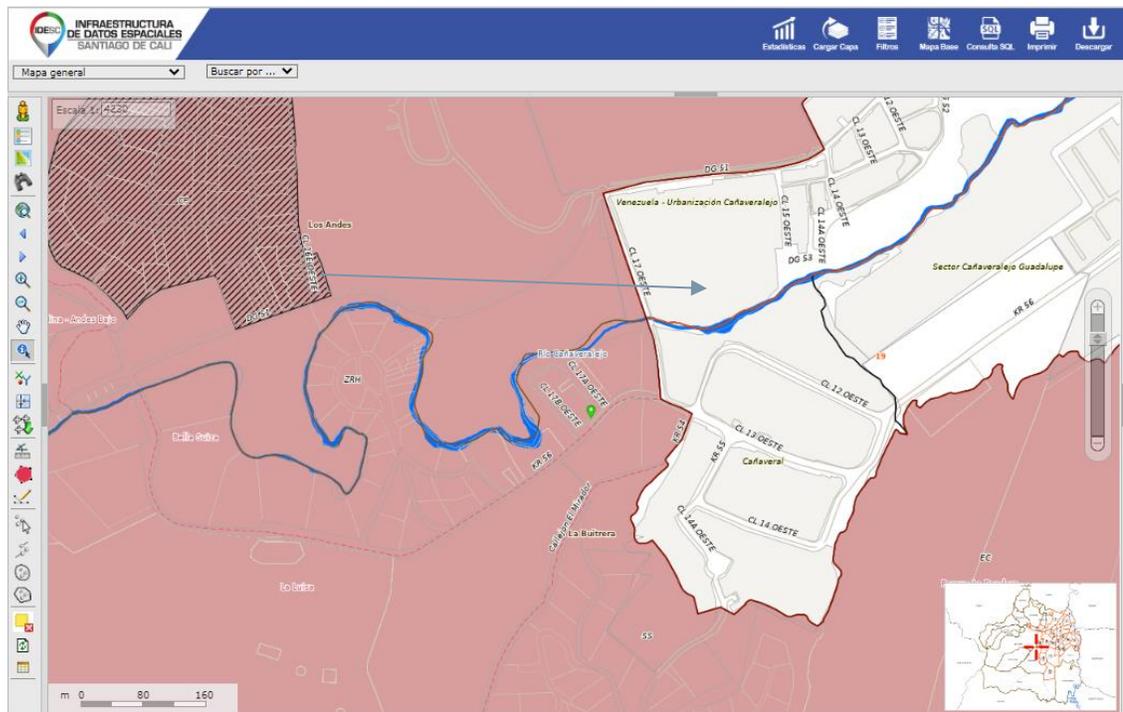
DESCRIPCION	NUMERO
MATRICULA INMOBILIARIA	SIN ASIGNAR
PREDIO NUMERO	U022200040010
NUMERO PREDIAL NACIONAL	760010000540000030048500000010
ID PREDIO (solo aplica para Cali)	18769
CHIP (solo aplica para Bogotá)	N/A

3. NORMATIVIDAD.

3.1. NORMATIVIDAD.

Tomada con base en el Plan de Ordenamiento Territorial POT, de Santiago de Cali, contenido en el Acuerdo Municipal N° 0373 de Diciembre del 2.014, el predio objeto de la presente valoración, se encuentra reglamentado urbanísticamente dentro de los siguientes parámetros.

3.1.1. PLANO DE LOCALIZACION.



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

3.1.2. AREA DE MANEJO RURAL.

CAPÍTULO V

NORMAS QUE REGULAN EL USO, OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL

SUBCAPÍTULO I

ÁREAS DE MANEJO

Artículo 388. Áreas de Manejo. Debido a las características del territorio, a los elementos biofísicos presentes y a los condicionantes de manejo, se definen las siguientes áreas de manejo para el suelo rural:

1. Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali.
2. Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.

3. Ecoparques.

4. Zona Rural de Regulación Hídrica.

5. Zona Rural de Producción Sostenible.

6. Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.

7. Centros Poblados.

8. Corredor Suburbano Interregional Cali – Jamundí.

9. Suelo Rural Suburbano.

Parágrafo 1. La zonificación de las áreas de manejo de la zona rural de Santiago de Cali se muestra en el Mapa N° 48 “Áreas de manejo del Suelo Rural” el cual hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. En caso de declaratoria de nuevas áreas protegidas o de nuevas zonas con función amortiguadora para las áreas protegidas de carácter nacional o regional, la norma aplicable al territorio rural será la que establezca el plan de manejo aprobado oficialmente para dicha área.

Parágrafo 3. Las áreas de manejo de la zona rural dan las directrices de manejo generales para el territorio. Estas directrices deberán desarrollarse a escala intermedia de forma que se ajusten a las características puntuales del territorio a través de las Unidades de Planificación rural (UPR).

Artículo 393. Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica. Corresponde a las zonas que presentan potencial para la protección del recurso hídrico principalmente, se ubican en la zona de ladera del municipio entre el perímetro urbano y las áreas del Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali y la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.

Parágrafo. El suelo ubicado entre el Ecoparque la Bandera y el perímetro urbano entre las carreras 56 y 66 será clasificado Área de Manejo como Zona de Regulación Hídrica del suelo rural pendiente de desarrollar estudios de amenazas y riesgos. Una vez se adelanten dichos estudios, este suelo podrá ser considerado para su clasificación como área de expansión urbana, en el marco del proceso de cualquiera de las revisiones ordinarias del Plan de Ordenamiento Territorial o en virtud de una propuesta de modificaciones excepcionales, para su adopción de acuerdo a la normatividad vigente.

SUBCAPÍTULO III

RESTRICCIONES Y APROVECHAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL

Artículo 416. Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural. Como normas generales para la construcción en todas las áreas de manejo del suelo rural, se aplicarán las siguientes:

1. Se prohíbe la localización y desarrollo de construcciones en los predios localizados en áreas de amenaza muy alta por movimientos en masa y amenaza no mitigable.
2. Se restringe la localización y desarrollo de construcciones en los predios localizados en suelos de protección ambiental, acorde con lo estipulado en el capítulo del sistema ambiental.
3. Se restringe la subdivisión predial en el suelo rural con excepción de los lotes matrices existentes, los predios ubicados en el Área de Manejo de Suelo Rural Suburbano y los centros poblados que se especifiquen en el

Artículo 427 “Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de manejo de Centros Poblados”, del presente Subcapítulo. Las condiciones de subdivisión predial para las excepciones mencionadas, se establecerán por cada área de manejo en los Artículos siguientes.

4. Se restringe la densificación y el incremento de áreas construidas de las áreas desarrolladas actualmente en asentamientos localizados en zonas de riesgo medio por movimientos en masa.

5. Todos los asentamientos localizados dentro del Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali y el área de Reserva Forestal, deberán cumplir con las directrices y normas sobre ocupación y desarrollo aplicables a los Parques Nacionales Naturales y las Reservas Forestales Nacionales establecidas por la autoridad ambiental competente y las demás dispuestas en el presente Subcapítulo.

6. Se permite el englobe de predios.

7. Para todas las áreas de manejo en las cuales conforme con lo establecido en la tabla de actividades permitidas del Artículo 399, es permitido el desarrollo de construcciones para las actividades de uso dotacional contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto, los aprovechamientos serán definidos y concertados, para cada proyecto de equipamiento Dotacional, entre la oficina de Planeación Municipal y la Autoridad Ambiental competente al momento de presentarse un interés por desarrollar proyectos de este tipo.

Parágrafo. Toda subdivisión, parcelación o construcción que se adelante en el suelo rural, requiere de licencia expedida por una Curaduría Urbana, previo trámite de Afectación Vial, Esquema Básico o Línea de Demarcación, que corresponda, que se adelante ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, o la entidad que haga sus veces. Sección II Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en las Áreas de Manejo del Suelo Rural

Artículo 425. Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en las Áreas de Manejo de Regulación Hídrica, Producción Sostenible y las Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali. Excluyendo los asentamientos identificados como centros poblados en el presente subcapítulo, las restricciones y aprovechamientos para la construcción en estas áreas de manejo serán los siguientes:

1. Densidad máxima de vivienda: Una (1) vivienda por cada dos (2) hectáreas brutas.

2. Área de lote mínimo: Veinte mil metros cuadrados (20.000 m²). Sólo se permitirá una (1) vivienda por lote.

3. Área máxima ocupada en primer piso: Doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²).

4. Altura máxima permitida: Dos (2) pisos.

5. Aislamientos mínimos: Diez (10) metros de aislamientos laterales, diez (10) metros de aislamiento frontal y diez (10) metros de aislamiento posterior.

6. Se permitirán construcciones adicionales destinadas a los usos diferentes a la vivienda, contemplados en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto, siempre y cuando la totalidad de las construcciones por lote no sobrepasen el área máxima permitida para ser ocupada en primer piso, más ciento veinte (120) m² adicionales. Las construcciones adicionales destinadas a usos diferentes a la vivienda deberán desarrollarse en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica.

7. Para todos los casos en que un predio solo se destine para actividades diferentes a la vivienda, las construcciones tendrán un máximo de doscientos cincuenta (250 m²) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica.

8. En el área de manejo de Regulación Hídrica y el área de manejo de Producción Sostenible solo se permitirá subdivisión predial en los lotes matriz, los cuales podrán subdividirse hasta en un máximo de cuatro (4) predios, en todo caso, los predios resultantes de dicha subdivisión no podrán ser inferiores a la Unidad Agrícola Familiar (UAF) establecida en la Ley 160 de 1994 y en la Resolución 041 de 1996 del INCORA, y aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. En el área de manejo de las áreas sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali está prohibida la subdivisión predial según la resolución 126 de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente.

9. En los predios con pendientes mayores al treinta y cinco por ciento (35%) solo se permitirá la construcción de las obras requeridas por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio, que tendrán un máximo de ciento veinte (120 m²) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso o tres metros y medio (3.5 m) de altura. En las viviendas existentes en estas áreas sólo se podrán llevar a cabo reparaciones locativas inherentes a su mantenimiento, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio. En todo caso no se podrá construir en suelos de protección por amenazas y riesgos no mitigables, ni en terrenos que coincidan con categorías de suelo de protección que así lo impidan.

Parágrafo 1. Todos los predios que fueron subdivididos o generados en los términos de la ley, que a la fecha de adopción del presente Acto no presentan construcciones y no cumplen con el área mínima de lote establecida en el presente artículo, se aplicaran las siguientes normas:

1. Área de lote mínimo: Área existente.
2. Ocupación: Sólo se permitirá una (1) vivienda por lote.
3. Área máxima ocupada en primer piso: 10% del área bruta del lote, en todo caso ningún desarrollo podrá ocupar un área mayor a doscientos metros cuadrados (200 m²).
4. Altura máxima permitida: Dos (2) pisos.
5. Aislamientos mínimos: Mínimo cinco (5) metros de aislamientos laterales, cinco (5) metros de aislamiento frontal y cinco (5) metros de aislamiento posterior.
6. Se permitirán construcciones adicionales destinadas a los usos diferentes a la vivienda, contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto, en una altura máxima de un (1) piso o tres metros y medio (3.5 m) de altura y sin que en ningún caso haya lugar a un incremento en la ocupación del predio establecida anteriormente.

Parágrafo 2. Los predios y construcciones existentes a la fecha de adopción del presente Acto que no cumplen con las condiciones de área de lote mínimo y el área máxima ocupada en primer piso establecida en el presente artículo, se regirán por la siguiente normativa:

1. Para todos los predios inferiores a dos (2) hectáreas o los predios que cuentan con construcciones existentes iguales o superiores a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) ocupados en primer piso, sólo se podrán llevar a cabo reparaciones locativas inherentes a su mantenimiento, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio.
2. Se permite el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda, contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integr al del presente Acto, sin que en ningún caso haya lugar a un incremento en la ocupación o al área construida del predio.

Parágrafo 3. Debido a sus condiciones ambientales y de amenazas por movimientos en masa, las áreas sustraídas de la reserva forestal y zonas rurales denominadas Saratoga y Patio Bonito - Terrón Colorado, serán destinadas a conformar el Ecoparque Aguacatal, razón por la cual les aplicarán los aprovechamientos establecidos en el Artículo 424 del presente Acto, denominado "Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de Manejo de los Ecoparques".

Parágrafo 4. En los predios que coincidan consuelos de protección por producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales, no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de las actividades establecidas en la tabla del Artículo 399 del presente Acto.

3.2. **NORMATIVIDAD ESPECÍFICA COPROPIEDADES.**

No aplica.

3.3. **OBSERVACION.**

Al respecto cabe decir que la casa se construyó antes del año 2012, por lo cual aplica la siguiente norma:

LEY 1848 DE 2017 (Julio 18)

"Por medio de la cual se expiden normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y se dictan otras disposiciones."

ARTÍCULO 5°. Entrega de información a cargo de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos deberán entregar, sin ningún costo, a quien la solicite, la información con la que cuente, correspondiente a los inmuebles que se encuentren ubicados en predios que hayan sido objeto de legalización urbanística o que se encuentren en proceso de legalización, de acuerdo con las normas vigentes.

ARTÍCULO 6°. Reconocimiento de la existencia de edificaciones. El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento, al momento de la entrada en vigencia de

la presente ley. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, su reglamento y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO. Los beneficios de esta ley no se aplicarán a los predios que se encuentren en litigio, hasta cuando se resuelvan.

NOTA: La construcción conserva la misma volumetría y el mismo índice de construcción desde antes del 2012.

4. DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO.

4.1. LINDEROS

4.1.1. LINDEROS GENERALES DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION.

NORTE: Con el Rio Cañaveralejo.
SUR: Con la Avenida Guadalupe.
ORIENTE: Con los Caballeros de la Orden de Malta
OCCIDENTE: Con la Clínica Neuropsiquiátrica del Valle.

Fuente: Folio de Matricula Inmobiliaria N° 370-9698. Impreso el 18 de agosto de 2020. Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

4.1.2. LINDEROS PARTICULARES.

NORTE: Con el predio U022200040009.
SUR: Con los predios U022200040011 y U022200040013.
ORIENTE: Con la Calle 17A Oeste.
OCCIDENTE: Con los predios U022200040016 y U022200040014.

Fuente: Ficha predial.

4.2. AREAS.

4.2.1. AREA DE LOTE.

DESCRIPCION	AREA
Lote	120,44 m ²
TOTAL	120,44 M²

Fuente. Planos anexos

4.2.2. AREA CONSTRUIDA.

DESCRIPCION	AREA
Piso 1	100,40 m ²
Piso 2	103,28 m ²
Piso 3 - apartamento	32,10 m ²
Piso 3 – Terraza cubierta	81,04 m ²
TOTAL	316,82 M²

Fuente: Planos anexos

5. DETALLES DE LAS CONSTRUCCIONES.

5.1. TIPO DE CONSTRUCCION.

Técnico - Industrializado.

5.2. EDAD DEL INMUEBLE.

La casa fue construida hace aproximadamente 35 años.

5.3. ESTADO DE CONSERVACION.

Al momento de la visita el inmueble se encontraba en buen estado de conservación.

5.4. DISTRIBUCION.

Se distribuye de la siguiente manera:

Piso 1: Apartamento independiente que consta de sala, comedor, cocina, patio de ropas, 3 alcobas y 2 baños.

Piso 2: Apartamento independiente que consta de balcón, sala - comedor, cocina, zona de ropas, 4 alcobas y 1 baño.

Piso 3: consta de 2 alcobas, baño y terraza cubierta.

5.5. DESCRIPCION DE ACABADOS.

Cimentación: Concreto reforzado.

Estructura: Mampostería confinada por Columnas y vigas de concreto reforzado.

Mampostería: En ladrillo repellado, estucado y pintado; enchapes de cerámica en zócalo de algunos espacios del piso 1, baños, cocinas y lavaderos.

Fachada: Enchapada con cerámica.

Pisos: Antejardín en tableta de gres, piso 1 en Baldosa de granito pulido o similar, balcón con retal de mármol con granito pulido, piso 2 y baños en cerámica, piso 3 en baldosa de cemento y cemento.

Cubierta: Piso 3, parte en losa de concreto y parte con teja termo acústica o similar.

Cielorraso: Superficie inferior de las losas de entrepiso con acabado en durita pintada.

Puertas: Puerta de acceso en lamina doblada, puertas interiores de aluminio y tablero en vidrio o acrílico.

Ventanas: en aluminio y vidrio.

Baños: en cerámica con aparatos sanitarios de porcelana, con división de ducha en aluminio y tablero de acrílico.

Cocina: Dos cocinas, sencillas con mesones de concreto con acabado en granito pulido, pozuelo de lavaplatos de acero inoxidable o similar, entrepaños de concreto, muretes y muros enchapados con cerámica.

5.5.1. Observación:

Tiene antejardín con cerramiento en muro y reja.

5.6. DESCRIPCION DE LA COPROPIEDAD.

No aplica.

5.6.1. CUOTA DE ADMINISTRACION.

No aplica.

6. ASPECTOS ECONOMICOS (METODOS DE VALORACION).

6.1. METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS.

A continuación, se detallan la(s) metodología(s) contenidas en la Resolución del IGAC N° 620 de 2.008, más apropiada para determinar el valor comercial del inmueble:

6.1.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para el desarrollo del método se emplean las siguientes formulas, tomadas de la resolución IGAC 620 de 2.008:

Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

\bar{X} = indica media aritmética

Σ = signo que indica suma

N = número de casos estudiados

X_i = valores obtenidos en la encuesta

Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

\bar{X} = media aritmética

X_i = dato de la encuesta

N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplea $N-1$ como denominador.

Coefficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

\bar{X} = media aritmética.

6.2. VALOR COMERCIAL - MEMORIA DE CALCULOS.

6.2.1. DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Se realizó una investigación de mercado para establecer cuál sería el más probable valor unitario para el área de lote del inmueble objeto de avalúo.

A continuación, se relacionan 4 datos de inmuebles comparables.

MUESTRA DE MERCADO		
DATO	DESCRIPCION	FOTOGRAFIAS
1	Bella Suiza. Vendo lote con excelente ubicación, cerca a principales vías de acceso. Área 20.3m de frente x 35m de fondo, totalmente plano. POT con permiso para construir edificio hasta de 8 pisos.	
2	Lote Comercial, Bella Suiza, Oeste, Cali, Valle - Venta, Lote Comercial, Guadalupe, Oeste, Cali, Valle, Colombia, se vende lote comercial, super estrategico, en prestigios ubicacion de la ciudead de cali, a pocos metros de la circunvalar, y de la calle 5ta	
3	Venta de Casa en Barrio Seminario 550 - Casa sobre la Avenida Guadalupe, Barrio Seminario, área del lote 100 m2, construida 200 m2, más plancha o loza para construir, primer piso, dos locales comerciales, baño, garaje, el segundo piso cuenta con 3 alcobas, 2 baños, sala, comedor, cocina integral con barra, tiene entrada por calle ciega, esquinera. Locales ideales para licorera, fruver, tienda, etc.	
4	Casa en venta desde antes del 2019. medianera a pocos metros de la Av Guadalupe, unifamiliar de dos pisos, muy buen estado muy buenos acabados	

Localización de los datos de la muestra:



Datos de la muestra.

MUESTRA DE MERCADO							
DATO	MUNICIPIO	BARRIO / DIRECCION	TIPO INMUEBLE	FECHA DEL ANUNCIO	FUENTE	CONTACTO	VALOR DE OFERTA
1	Cali	Barrio Cañaveral - Bella Suiza calle 12 Oeste # 54-	Lote	Publicado: 24/01/2023	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/lotos-venta-cali-oeste-bella-suiza-vp1795691-establecerinmobiliariasas	Establecer Inmobiliaria S.a.s Calle 2 Oeste 24Bis-69	\$ 770.000.000
2	Cali	Barrio Cañaveral - Bella Suiza calle 13 Oestes # 56-33	Lote	Publicado: 27/01/2023	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/lotos-venta-cali-oeste-bella-suiza-vp1794678-SuperCasasInmobiliariaSas	Super Casas Inmobiliaria S.a.s carrera 11 #3-67 oficina 506	\$ 780.000.000
3	Cali	Barrio Sector Cañaveralejo - Guadalupe Carrera 56 # 7w-159	Casa	Publicado: 04/02/2023	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oeste-seminario-vp1738474-MetroporMetro	Metro Por Metro Inmobiliaria +573154544279	\$ 550.000.000
4	Cali	Barrio Sector Cañaveralejo - Guadalupe Calle 2 Oeste # 55B-55	Casa	02/02/2023	Aviso en fachada	propietario 3157257537 - 3174893657	\$ 550.000.000

El valor de las ofertas es afectado mediante un factor de comercialización, otro por factor ubicación, estos factores buscan homogenizar o equiparar los datos con el inmueble objeto de avalúo.

Factor de comercialización. Corresponde al porcentaje de descuento entre el valor de la oferta y el precio final de venta, sin tener en cuenta corretaje inmobiliario, para estas propiedades oscila alrededor del 10%.

factor tamaño. Se calcula según la siguiente tabla:

AREA PROMEDIO (Ap)		120,44	
DATO	AREA DATO (Ad)	A,D./APROM	FACTOR TAMAÑO (Ft)
1	740,00	6,1441	2,00
2	612,66	5,0868	1,70
3	122,00	1,0130	1,00
4	94,25	0,7825	1,00

Factor ubicación. Se cuantifica a criterio del Avaluador teniendo en cuenta, usos permitidos, distancia de la Calle 1 o Avenida de los cerros, si es urbano o rural, así las cosas, los 4 datos encontrados tienen ubicación superior al inmueble objeto de estudio, por lo tanto, este factor será menor que 1.

DATO	USO DE NORMA	UBICACIÓN	VALOR OFERTADO \$	FACTOR	FACTOR	FACTOR	FACTOR	VALOR FINAL \$
				COMERCIALIZACION	UBICACIÓN	TAMAÑO	HOMOGENIZACION	
1	RESIDENCIAL	MEDIANERO	\$ 770.000.000	0,90	0,80	2,00	1,44	\$ 1.108.800.000
2	MIXTO CORREDOR DE ACTIVIDAD	ESQUINERO	\$ 780.000.000	0,90	0,75	1,70	1,15	\$ 895.050.000
3	MIXTO CORREDOR DE ACTIVIDAD	ESQUINERO	\$ 550.000.000	0,92	0,85	1,00	0,78	\$ 430.100.000
4	RESIDENCIAL	MEDIANERO	\$ 550.000.000	0,90	0,90	1,00	0,81	\$ 445.500.000

Cálculo de las construcciones de los datos de la muestra empleando el método del costo.

DATO	CONSTRUCCIÓN									
	TIPO	AREA M ²	COSTO REPOSICION A NUEVO (\$/m ²)	VIDA UTIL	EDAD	EDAD/VIDA UTIL	ESTADO CONSERVACION	FACTOR DEPRECIACION	VALOR DEPRECIADO \$/M ¹	VALOR CONSTRUCCION
1		0	\$ 0	0	0	#jDIV/0!	1,0	0,00%	\$0	\$0
2		0	\$ 0	0	0	#jDIV/0!	1,0	0,00%	\$0	\$0
3	CASA/LOCAL	187	\$ 1.814.482	70	25	35,71%	2,0	26,38%	\$1.335.822	\$249.798.648
4	CASA	160	\$ 2.169.521	100	16	16,00%	1,5	9,30%	\$1.967.756	\$314.840.888

Se procede a sustraer el valor de las construcciones al valor depurado, para obtener el valor del lote y asi calcular su valor unitario:

DATO	TERRENO		
	VALOR (\$)	AREA LOTE M2	VALOR \$/M2
1	\$ 1.108.800.000	740,00	\$ 1.498.378
2	\$ 895.050.000	612,66	\$ 1.460.924
3	\$ 180.301.352	122,00	\$ 1.477.880
4	\$ 130.659.112	94,25	\$ 1.386.304

Gráfico de resultados:



A continuación, se muestra el análisis estadístico.

El análisis estadístico arroja un valor promedio de \$1.455.872/m², con un límite inferior de \$1.340.930/m² y un límite superior de \$1.570.813/m², para este inmueble adoptamos un valor redondeado del límite inferior, considerando su estado jurídico de posesión de un terreno que hace parte de otro de mayor extensión.

(X) = PROMEDIO \$/M2	\$ 1.455.872
Constante K (t - student)	2,353
MEDIANA	\$ 1.469.402
DATOS	4
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-1,00
INTERVALO DE LOS DATOS	
(S) = DESVIACION	\$ 48.841
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	3,35%
LIMITE INFERIOR \$/M2	\$ 1.340.930
LIMITE SUPERIOR \$/M2	\$ 1.570.813
INTERVALO DE LA MEDIA	
(SE) = ERROR ESTANDAR	\$ 24.421
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	1,68%
LIMITE INFERIOR \$/M2	\$ 1.398.401
LIMITE SUPERIOR \$/M2	\$ 1.513.342
VALOR ADOPTADO	\$ 1.340.000

6.2.2. DESARROLLO DEL MÉTODO DEL COSTO DE REPOSICION.

Mediante este método se valora la construcción, separando las tipologías según su edad, nivel de acabados y estado de conservación.

Costos de reposición a nuevo son tomados del Análisis de Precios Unitarios, desarrollado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, para el ultimo trimestre del año 2022:

RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO -CASAS- CALI Y VALLE DEL CAUCA valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA								
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m ² SOBRE AREA CONSTRUIDA								
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)								
ACTUALIZADO OCT-DIC 2022 - CALI - VALLE DEL CAUCA								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
	VIP	VIS						
VR m ² REPOSICION A NUEVO - INCL AIU	\$1.138.416 /m ²	\$1.324.282 /m ²	\$1.428.353 /m ²	\$1.874.451 /m ²	\$1.814.482 /m ²	\$2.169.521 /m ²	\$2.893.842 /m ²	\$4.391.374 /m ²
%CI (INCLUIDO)	18,09%	20,22%	21,90%	22,70%	23,38%	20,85%	27,00%	26,09%

**COS COBERTIZOS BASICOS H 3-
4m CERRAMIENTOS MEDIA
ALTURA CONCRET O LADRILLO**

\$489.463/m²



Se empleó la tabla de Fitto y Corvini de la siguiente forma:

COSTO NETO DE REPOSICIÓN

Descripción	Área	Costo de Reposición a Nuevo (\$/m ²)	Vida útil	Edad
Construcciones				
Construcción - piso 1	100,40 m ²	\$1.814.482	70	35
Construcción - piso 2	103,28 m ²	\$1.814.482	70	35
Construcción - piso 3-Apto	32,10 m ²	\$1.814.482	70	35
Construcción - piso 3-Anexo Terraza	81,04 m ²	\$489.463	50	20

Descripción	Edad/Vida útil	Estado de conservación	Factor de depreciación	Valor neto de reposición unitario (\$/m ²)	Valor neto de reposición total (\$)
Construcciones					
Construcción - piso 1	50,00%	3,0	48,81%	\$928.833	\$93.254.867
Construcción - piso 2	50,00%	2,5	42,56%	\$1.042.238	\$107.642.388
Construcción - piso 3-Apto	50,00%	2,5	42,56%	\$1.042.238	\$33.455.855
Construcción - piso 3-Anexo Terraza	40,00%	2,5	33,82%	\$323.927	\$26.251.013

6.3. VALOR RENTA DE MERCADO - MEMORIA DE CALCULOS.

6.3.1. DESARROLLO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Se realizó una investigación de mercado para establecer cuál sería el más probable valor unitario para el área de lote del inmueble objeto de avalúo.

A continuación, se relacionan 4 datos de inmuebles comparables.

MUESTRA DE MERCADO		
DATO	DESCRIPCION	FOTOGRAFIAS
1	Alquiler de apto, 2 cuartos, sala comedor, un baño, segundo piso. Servicios incluido	
2	Alquiler de apto, 2 cuartos, sala comedor, dos baño, primer piso Servicios incluido	
3	Alquilo Apartamento (en el segundo piso de una casa de dos Plantas Independientes), en el Barrio El Lido, a media cuadra de la Calle 5ta(centro Comercial Torres del Sur), cerca a Cosmocentro. Consta de: 2 Alcobas con closet, 2 baños con ducha, 1 patio de ropas, sala comedor, 1 parqueadero externo con reja, cocina sencilla con gas natural. Área aprox 100 Metros cuadrados.	
4	ALQUILO ESPECTACULAR APARTAMENTO Amplio 85M2, 2 alcobas con closets dobles, sala comedor amplia, cocina con gabinetes, zona de oficinas, 1baño, gas, segundo piso esquinero, pisos en cerámica. Kra 42 No. 2A 05 cerca a todo, Imbanaco, Cosmocentro, centro, supermercados, fácil acceso al transporte. \$750.000.	

Datos de la muestra.

MUESTRA DE MERCADO							
DATO	MUNICIPIO	BARRIO / DIRECCION	TIPO INMUEBLE	FECHA DEL ANUNCIO	FUENTE	CONTACTO	VALOR DE OFERTA
1	Cali	Bella Suiza CR 56 Oeste # 17B-24	Apto	03/02/2023	Levantamiento en terreno	3133943045	\$ 650.000
2	Cali	Bella Suiza CR 56 Oeste # 17-58	Apto	03/02/2023	Levantamiento en terreno	3158739013	\$ 750.000
3	Cali	El Lido Cr 46 # 4A-31	Apto	Publicado: 06/02/2023	https://fincaiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-alquiler-cali-sur-el-lido-ag1803145	3164349589	\$ 750.000
4	Cali	El Lido Kra 42 No. 2A 05	Apto	Publicado: 17/01/2023	https://fincaiz.elpais.com.co/aviso/apartamentos-alquiler-cali-sur-el-lido-ag1795826	3014485378, 3007869218, 6023300857	\$ 750.000

Se procede a calcular su valor unitario:

DATO	NOMBRE COPROPIEDAD	PISO DE UBICACIÓN	USO POR NORMA	VALOR OFERTADO \$	AREA		
					VALOR (\$)	AREA M2	VALOR \$/M2
1	Apto	2	Residencial	\$ 650.000	\$ 650.000	88,00	\$ 7.386
2	Apto	1	Residencial	\$ 750.000	\$ 750.000	93,00	\$ 8.065
3	Apto	2	Residencial	\$ 750.000	\$ 750.000	100,00	\$ 7.500
4	Apto	2	Residencial	\$ 750.000	\$ 750.000	90,00	\$ 8.333

Gráfico de resultados:



A continuación, se muestra el análisis estadístico.

El análisis estadístico arroja un valor promedio de \$7.821/m², con un límite inferior de \$6.757/m² y un límite superior de \$8.885/m², para este inmueble adoptamos un valor redondeado del promedio, dadas las condiciones físicas y de uso, así como su coeficiente de variación menor a 7.5%.

(X) = PROMEDIO \$/m2	7.821
Constante K (t - student)	2,353
MEDIANA	7.782
DATOS	4
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,00
INTERVALO DE LOS DATOS	
(S) = DESVIACION	452
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	5,78%
LIMITE INFERIOR \$/M2	6.757
LIMITE SUPERIOR \$/M2	8.885
INTERVALO DE LA MEDIA	
(SE) = ERROR ESTANDAR	226
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	2,89%
LIMITE INFERIOR \$/M2	7.289
LIMITE SUPERIOR \$/M2	8.353
VALOR ADOPTADO	\$ 8.000



Pérez Campo Consultores
Asesoría Jurídica & Avalúos

CALLE 17A OESTE # 55 - 78/80.
SECTOR BELLA SUIZA - VEREDA LA LUISA
CORREGIMIENTO DE LA BUITRERA
DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI
VALLE DEL CAUCA

6.3.2. CALCULO DE RENTA DE MERCADO RETROACTIVA.

Una vez se obtiene el valor de la renta de mercado actual, se procede a calcular el más probable valor de esta renta de mercado en años anteriores, empleando los porcentajes del IPC anual, el cual sirve como base para los incrementos de los cánones de arrendamiento, entre un año y otro.

Calculo de renta de mercado actual.

DESCRIPCION	CANTIDAD	UND	VR, UNITARIO	VALOR TOTAL
VALOR CONSTRUCCION				
Construccion - piso 1	100,40	m ²	\$8.000	\$803.200
Construccion - piso 2	103,28	m ²	\$8.000	\$826.240
Construccion - piso 3-Apto	32,10	m ²	\$8.000	\$256.800
Construccion - piso 3-Anexo Terraza	81,04	m ²		\$0
Total	316,82	m²		\$1.886.240

IPC, variación anual.

Base Diciembre de 2018 = 100,00				
2019	2020	2021	2022	2023
3,80	1,61	5,62	13,12	1,78

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/cp_ipc_dic22.pdf

Calculo del costo de los cánones de años anteriores tomando como base el IPC.

CANON MENSUAL 2023	\$1.886.240	VARIACIONES IPC
IPC DICIEMBRE 2022	13,12%	\$ 1.638.765,31
IPC DICIEMBRE 2021	5,62%	\$ 1.546.666,70
IPC DICIEMBRE 2020	1,61%	\$ 1.521.765,37
IPC DICIEMBRE 2019	3,80%	\$ 1.463.938,28

Así las cosas, se procede a calcular los cánones, dejados de percibir en el caso hipotético que el inmueble estuviera alquilado, a partir del 28 de junio del 2020, según indicaciones del solicitante.

FECHA	CANON MENSUAL
28/06/2020	\$1.521.765
28/07/2020	\$1.521.765
28/08/2020	\$1.521.765
28/09/2020	\$1.521.765
28/10/2020	\$1.521.765
28/11/2020	\$1.521.765
28/12/2020	\$1.521.765
28/01/2021	\$1.521.765
28/02/2021	\$1.521.765
28/03/2021	\$1.521.765
28/04/2021	\$1.521.765
28/05/2021	\$1.521.765
28/06/2021	\$1.546.667
28/07/2021	\$1.546.667
28/08/2021	\$1.546.667
28/09/2021	\$1.546.667
28/10/2021	\$1.546.667
28/11/2021	\$1.546.667
28/12/2021	\$1.546.667
28/01/2022	\$1.546.667
28/02/2022	\$1.546.667
28/03/2022	\$1.546.667
28/04/2022	\$1.546.667
28/05/2022	\$1.546.667
28/06/2022	\$1.638.765
28/07/2022	\$1.638.765
28/08/2022	\$1.638.765
28/09/2022	\$1.638.765
28/10/2022	\$1.638.765
28/11/2022	\$1.638.765
28/12/2022	\$1.638.765
28/01/2023	\$1.638.765
TOTAL	\$49.931.307

7. CONCLUSIONES DE VALOR.

7.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

En el sector encontramos oferta escasa de casas similares para venta, mientras que la demanda puede ser balanceada o superior.

7.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.

Los predios en el sector han tenido una constante y positiva valorización en lo corrido del último año, cuando se comenzó la reactivación económica post pandemia, se espera continúe así, a pesar del aumento en las tasas de interés, el aumento del precio del dólar americano y de la alta inflación que hoy nos afecta.

7.3. CONCEPTO DE LA GARANTIA.

Además de las características más relevantes del inmueble, analizadas en los anteriores capítulos, se han tomado en cuenta para la determinación de su valor comercial, las siguientes consideraciones generales:

UBICACIÓN: Ubicación medianera, cerca de la Av. Guadalupe, en suelo rural del Corregimiento la Buitrera, pero muy cerca del perímetro urbano de Cali, por lo que el sector tiene carácter urbano o similar.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS: El sector en general presenta una completa cobertura en su infraestructura de servicios públicos básicos, tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telefonía.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: El sector en general presenta una buena cobertura de servicios complementarios. Se resalta la presencia de zonas verdes en el sector con muy buenas condiciones paisajísticas, hay Instituciones educativas como el Colegio Ideas y el Amparo, Campos de cementerio como jardines de la Aurora y Jardines del Recuerdo, sobre la Avenida Guadalupe se encuentran algunos establecimientos de comercio y supermercados de escala barrial.

TRANSPORTE: se puede decir que la principal vía de acceso del sector es la Avenida Guadalupe, por la que circula una ruta alimentadora del SITM-MIO, pero está muy retirado de la Calle 5, la troncal del MIO más próxima, cuya estación más próxima es Plaza de Toros.

CONSTRUCCION: estructuralmente no se observaron síntomas de fatigamientos, ni dilataciones que denoten problemas estructurales. En general está en buen estado de conservación, con un nivel de acabados acorde a la edad y al sector.

COMERCIALIDAD: Dado el comportamiento de la oferta y la demanda, y a la ubicación, condición jurídica, y las dinámicas inmobiliarias del sector, se considera una comercialidad a mediano o largo plazo.

7.4. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.

1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
3. Ni Perez Campo Consultores SAS, ni Carlos Humberto Perez tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
4. Los honorarios de Perez Campo Consultores SAS, dependen o no de aspectos del informe.
5. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
6. El Perito Valuador, Arquitecto Carlos Humberto Perez S. ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
7. Perez Campo Consultores SAS tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
8. Los responsables de la unidad técnica de Perez Campo Consultores SAS, han realizado una visita ó verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
9. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
10. Perez Campo Consultores SAS, así como el encargado de su área técnica de Avalúos, el Arquitecto Carlos Humberto Perez, manifestamos no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifestamos no haber sido propietarios parciales o totales de la(s) misma(s), ni estamos interesados directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.
11. El presente estudio tuvo en cuenta el estado actual del inmueble, no se avalúa futuro sino presente.

12. Este avalúo pierde vigencia cuando cambien sus condiciones físicas o cuando la economía tenga fluctuaciones muy fuertes. No se recomienda tener en cuenta este avalúo después de un (1) año de realizado.

7.5. CUADRO RESUMEN DE VALOR.

DESCRIPCION	CANTIDAD	UND	VR, UNITARIO	VALOR TOTAL
VALOR TERRENO				
Lote de terreno	120,44	m ²	\$1.340.000	\$161.389.600
Total terreno	120,44	m²		\$161.389.600
VALOR CONSTRUCCION				
Construccion - piso 1	100,40	m ²	\$928.833	\$93.254.867
Construccion - piso 2	103,28	m ²	\$1.042.238	\$107.642.388
Construccion - piso 3-Apto	32,10	m ²	\$1.042.238	\$33.455.855
Construccion - piso 3-Anexo Terraza	81,04		\$323.927	\$26.251.013
Total Construcción	316,82	m²		\$260.604.122
VALOR TOTAL				\$421.993.722

VALOR EN LETRAS: CUATROCIENTOS VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SETECIENTOS VEINTIDOS PESOS M.CTE.



Arquitecto Carlos H Perez

RAA N° AVAL-94486271

PEREZ CAMPO CONSULTORES SAS

Calle 15 # 73 - 31 Of 201

Tel. 3155575121

carloshperezavaluos@gmail.com



7.6. CUADRO RESUMEN RENTA DE MERCADO RETROACTIVA.

RENTA DE MERCADO ACTUAL

DESCRIPCION	CANTIDAD	UND	VR, UNITARIO	VALOR TOTAL
VALOR CONSTRUCCION				
Construccion - piso 1	100,40	m ²	\$8.000	\$803.200
Construccion - piso 2	103,28	m ²	\$8.000	\$826.240
Construccion - piso 3-Apto	32,10	m ²	\$8.000	\$256.800
Construccion - piso 3-Anexo Terraza	81,04	m ²		\$0
Total	316,82	m²		\$1.886.240

CANON MENSUAL 2023	\$1.886.240	VARIACIONES IPC
IPC DICIEMBRE 2022	13,12%	\$ 1.638.765,31
IPC DICIEMBRE 2021	5,62%	\$ 1.546.666,70
IPC DICIEMBRE 2020	1,61%	\$ 1.521.765,37
IPC DICIEMBRE 2019	3,80%	\$ 1.463.938,28

RENTA RETROACTIVA DESDE EL 28 DE JUNIO DEL AÑO 2020	CANON RETROACTIVO \$49.931.307
--	---------------------------------------

VALOR EN LETRAS: CUARENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS SIETE PESOS M.CTE.



Arquitecto Carlos H Perez

RAA N° AVAL-94486271

PEREZ CAMPO CONSULTORES SAS

Calle 15 # 73 - 31 Of 201

Tel. 3155575121

carloshperezavaluos@gmail.com



8. ANEXOS.

8.1. ANEXO ARTICULO Nº 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO:

Conforme a lo establecido en el artículo 226 del CGP el perito adjunta la siguiente información para el conocimiento del Despacho y de las partes.

Perito Avaluador debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) de la Entidad Reconocida de Auto regulación (E.R.A.) Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A.), todo de acuerdo a la Ley 1673 del 19 de julio de 2013, también conocida como la Ley del Avaluador, en las categorías de inmuebles Urbanos, de inmuebles Rurales e inmuebles Especiales. Arquitecto egresado de la Universidad del Valle, Afiliado a la Lonja De Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, actualmente miembro del Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, cuenta con cursos de avalúos inmobiliarios en la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca y Diplomado en Avaluos otorgado por la Lonja de Colombia en convenio con la Corporación Tecnológica Empresarial de Bogotá D.C.

Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A.) conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidad competente para recaudar la información de los peritos Avaluadores en Colombia.

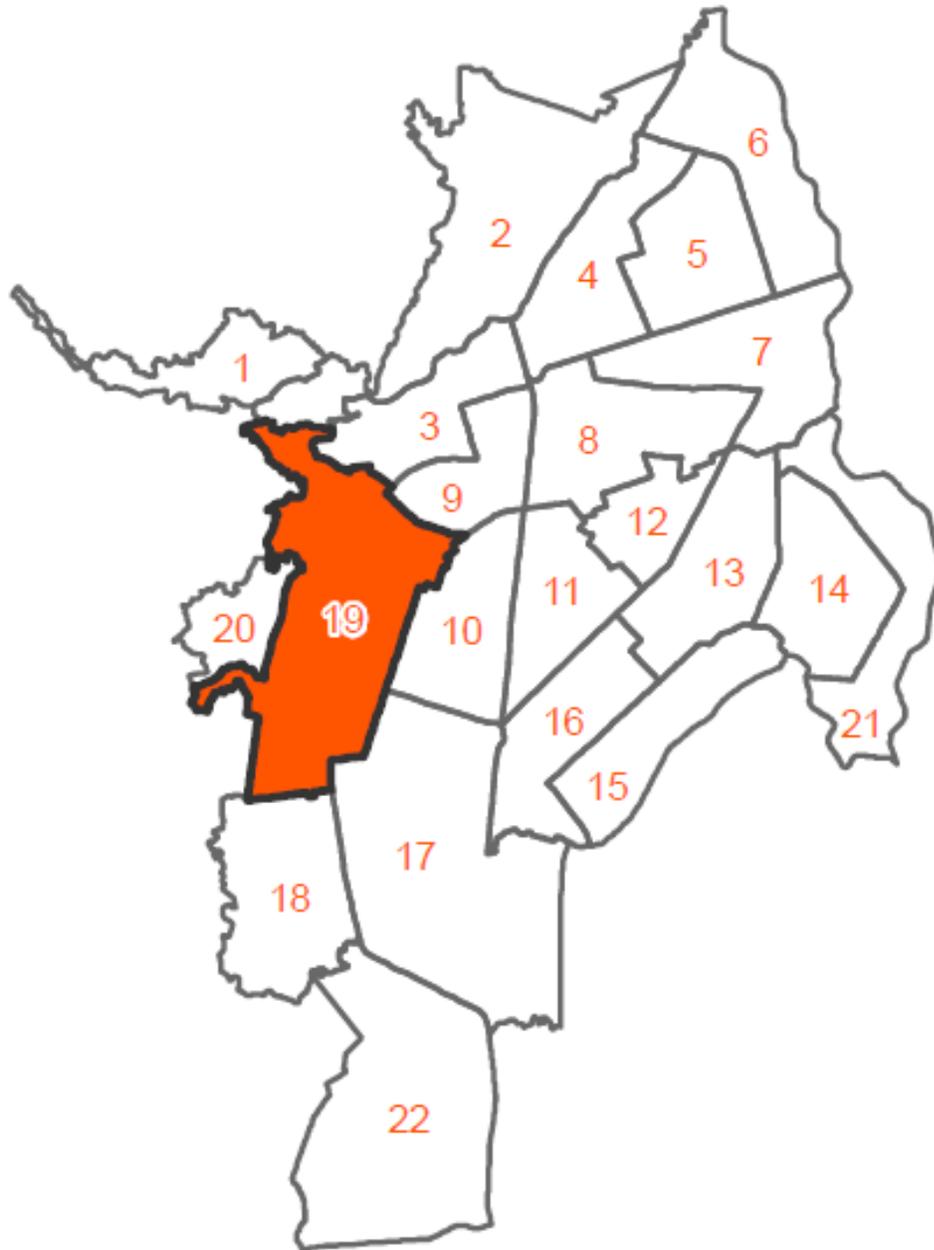
Autorizo abiertamente a las partes para que consulten y/o denuncien ante la entidad competente cualquier irregularidad que sea detectada en mis certificados académicos.

El perito ha realizado publicaciones escritas en conjunto con otros Avaluadores, en el año 2016. Estudio del Valor del Suelo Urbano en Cali. 2016.

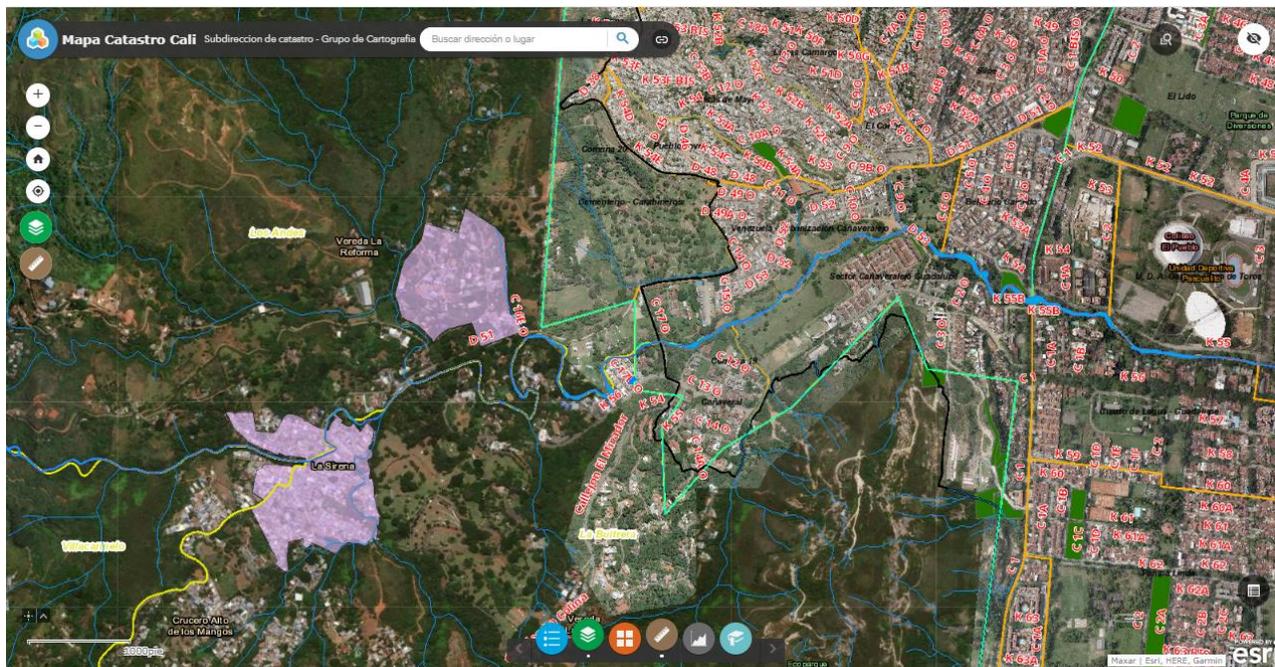
El perito ha sido designado dentro de diferentes procesos en Tribunales, juzgados y similares para Valoración de inmuebles, a continuación, se listan dichos procesos:

Nº	ENTIDAD	RADICADO Nº	DESCRIPCION
1	JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI D.E.	2019-00178-00	PROCESO VERBAL DE SIMULACION
2	SUPERFINANCIERA	2019-0558	EXPEDIENTE PETRO TRADE LOGISTIC - ACCION FIDUCIARIA
3	SALA CIVIL TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI	2015-00386-01	APELACION DE SENTENCIA - REIVINDICATORIO DE DOMINIO - PRUEBA DE OFICIO
4	JUZGADO DOCE FAMILIA DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI D.E.	2019-00120-00	SUCESION INTESTADA
5	JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI	2020-00331-00	DECLARATIVO Y DIVISORIO DE VENTA DE BIEN COMUN
6	JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI	2022-00013-00	PROCESO VERBAL

8.2. ANEXO LOCALIZACION.



COMUNA 19

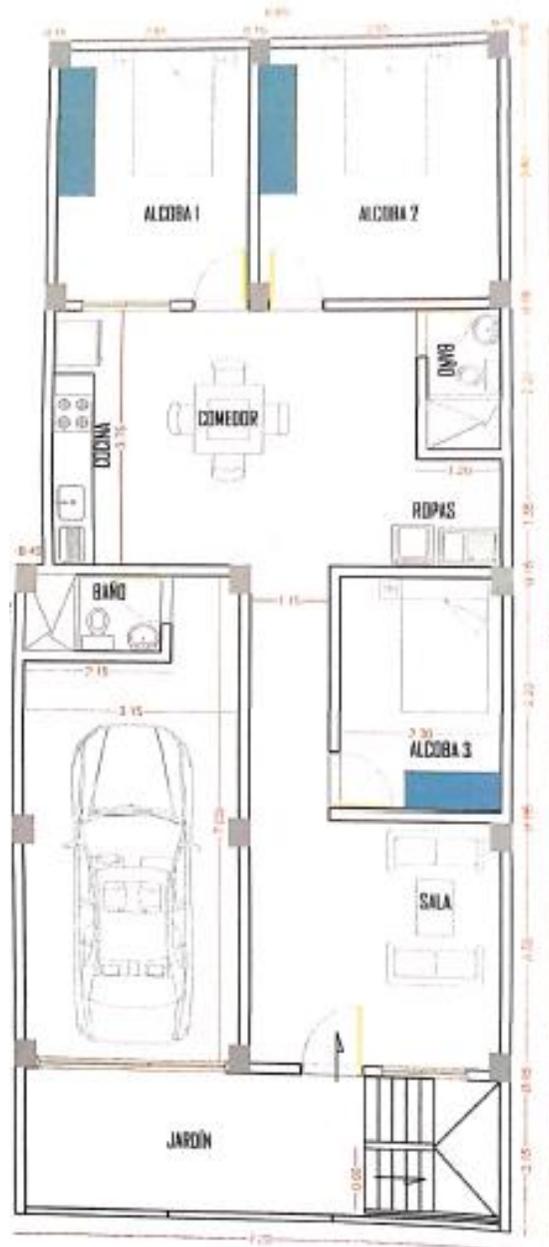


Imágenes tomadas de Mapa Catastro del IDESC

<https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878091c502b32>

8.3. ANEXO LOCALIZACION.

PLANTA NIVEL 1



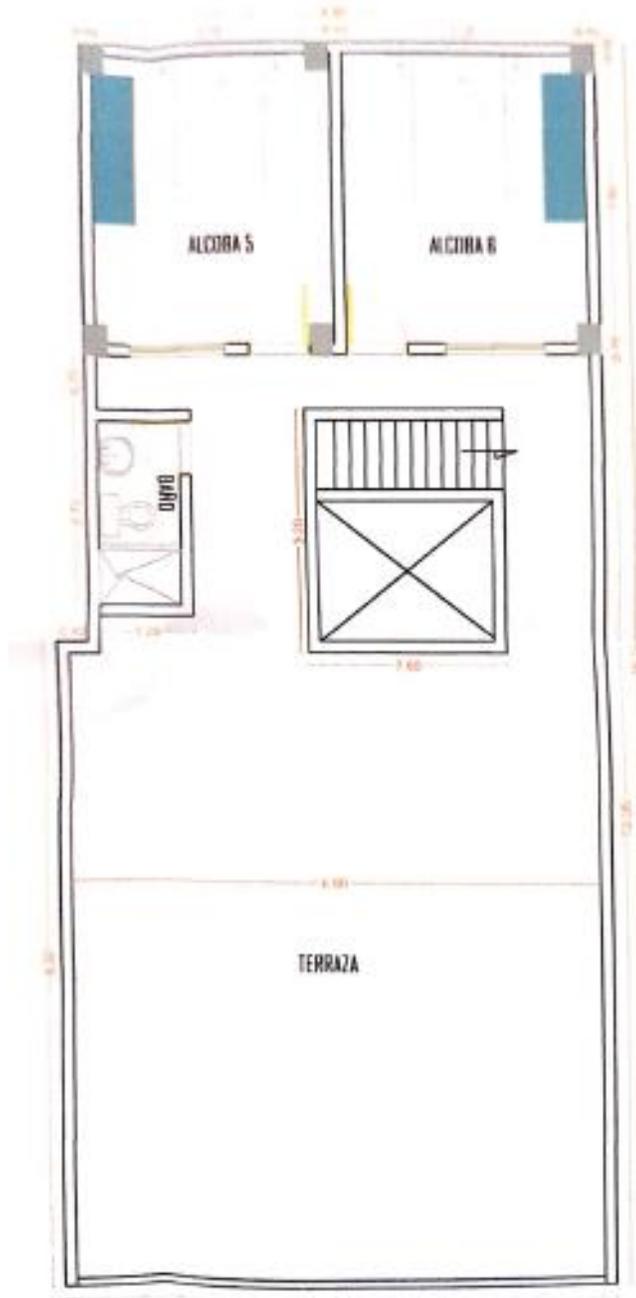
Piso 1

PLANTA NIVEL 2



Piso 2

PLANTA NIVEL 3



Piso 3

8.4. ANEXO FOTOGRAFICO.



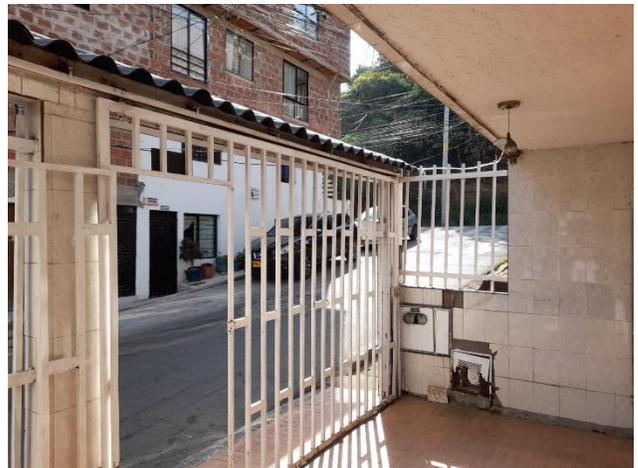
SECTOR



FACHADA



NOMENCLATURA



ANTEJARDIN



PISO 1 - SALA



PISO 1 - PATIO



PISO 1 - COCINA



PISO 1 - BAÑO



PISO 1 - ALCOBA



ESCALERAS DE ACCESO A PISO 2



BALCON DE ACCESO A PISO 2



PISO 2 - SALA COMEDOR



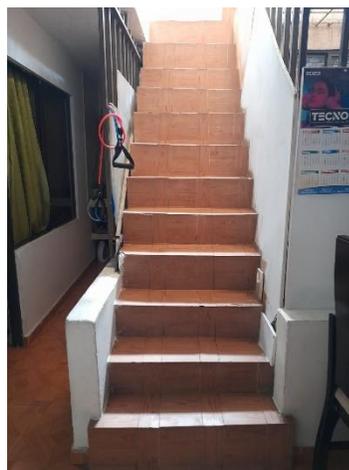
PISO 2 - COCINA



PISO 2 - BAÑO



PISO 2 - ALCOBA



ESCALERAS A PISO 3



PISO 3 - ALCOBA



PISO 3 - BAÑO



PISO 3



PISO 3 - TERRAZA CUBIERTA

8.5. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA



PIN de Validación: b7b40efa



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94486271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94486271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b7b40e1a



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos,



PIN de Validación: b7b40efa



<https://www.raa.org.co>



espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0682, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0157, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 13 G # 54 - 63 BARRIO PRIMERO DE MAYO, CALI.

Teléfono: 3155575121

Correo Electrónico: carloshperezavaluos@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - La Universidad del Valle.



Pérez Campo Consultores
Asesoría Jurídica & Avalúos

CALLE 17A OESTE # 55 - 78/80.
SECTOR BELLA SUIZA - VEREDA LA LUISA
CORREGIMIENTO DE LA BUITRERA
DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI
VALLE DEL CAUCA



PIN de Validación: af5f0eb2



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94486271.

El(la) señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

af5f0eb2

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los dos (02) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

8.6. CERTIFICACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA.



EL SUSCRITO GERENTE DE LA
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
NIT. 890.311.142-1

CERTIFICA

Que la empresa **PÉREZ CAMPO CONSULTORES S.A.S.**, identificada con NIT No. **901.133.950-1** es miembro activo de esta Corporación desde el mes de julio del año dos mil diecisiete (2017), siendo su Representante Legal el Arq. **CARLOS HUMBERTO PÉREZ SÁNCHEZ**.

Que el Arquitecto **CARLOS HUMBERTO PÉREZ SÁNCHEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **94.486.271** de Cali y se encuentra activo e inscrito al Registro Abierto de Avaluadores RAA en las siguientes especialidades:

- **CATEGORÍA 1 INMUEBLES URBANOS:** Desde el 15 de noviembre de 2017
- **CATEGORÍA 2 INMUEBLES RURALES:** Desde el 22 de junio de 2018
- **CATEGORÍA 3 RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN:** Desde el 11 de octubre de 2021
- **CATEGORÍA 4 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:** Desde el 11 de octubre de 2021
- **CATEGORÍA 5 EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS:** Desde el 11 de octubre de 2021
- **CATEGORÍA 6 INMUEBLES ESPECIALES:** Desde el 22 de junio 2018
- **CATEGORÍA 11 ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO:** Desde el 11 de octubre de 2021
- **CATEGORÍA 12 INTANGIBLES:** Desde el 11 de octubre de 2021
- **CATEGORÍA 13 INTANGIBLES ESPECIALES:** Desde el 11 de octubre de 2021

Que el Arquitecto Pérez Sánchez, es afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca desde el mes de mayo del año dos mil catorce (2014).

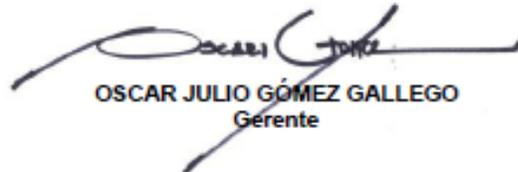
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 58N-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacali@lonjacali.org - Pagina Web: www.lonjacali.org
NIT. 890.311.142-1



Que el Arquitecto Pérez Sánchez, pertenece actualmente al Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca desde el año dos mil catorce (2014).

Que el Arquitecto Pérez Sánchez, ha sido comisionado y ha participado en la elaboración de más de mil avalúos de predios urbanos y rurales a nivel Valle del Cauca desde la fecha en que inició su vinculación al Comité de Avalúos.

Para constancia de lo anterior, se firma la presente en la ciudad de Santiago de Cali, a los veintitrés (23) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023)



OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
Gerente

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 58N-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacall@lonjacall.org - Pagina Web: www.lonjacall.org
NIT. 890.311.142-1

2022-00013-00 Reposicion Verbal EVA BUILA vs. Edna Cardona

Claudia Rodriguez <ClaudiaRodriguez@claudiarodriguezabogados.com>

Mar 31/01/2023 1:14 PM

Para: Juzgado 29 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

<j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;abogadanayibecordoba2@gmail.com <abogadanayibecordoba2@gmail.com>;Cecilia MONTAÑA SANCHEZ <cecimontana74@gmail.com>

Doctor

RIGOBERTO ALZATE SALAZAR

JUEZ 29 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

J29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.coCC. abogadanayibecordoba2@gmail.com

Rad. 2022-00013-00

Proceso Verbal

Demandante EVA MARIA BUILA CARDONA

Demandada EDNA PATRICIA DEL TRANSITO CARDONA

ASUNTO Reposición y en subsidio Apelación

CLAUDIA V. RODRIGUEZ RAMIREZ, como apoderada de la demandante EVA MARIA BUILA demandante en el presente proceso, **interpongo recurso de Reposición y en subsidio Apelación** contra:

El auto No. 255 del 25 de enero de 2023 notificado por estado el 26 de enero de 2023, en cuanto a los siguientes puntos:

- a) Fijación fecha para audiencia el 16 de marzo de 2023 a las 9:00 a.m.
- b) Punto **5.1.6** Negación de testimonios extra-procesales

Adjunto memorial PDF y anexo PDF

CLAUDIA VIVIANA RODRIGUEZ RAMIREZ

Abogada

Cali - Colombia

Cel. 300 675 55 17

claudiarodriguez@claudiarodriguezabogados.comwww.claudiarodriguezabogados.com

Doctor

RIGOBERTO ALZATE SALAZAR

JUEZ 29 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

J29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

CC. abogadanayibecordoba2@gmail.com

Rad. 2022-00013-00

Proceso Verbal

Demandante EVA MARIA BUILA CARDONA

Demandada EDNA PATRICIA DEL TRANSITO

ASUNTO Reposición y en subsidio Apelación

CLAUDIA V. RODRIGUEZ RAMIREZ, como apoderada de la demandante EVA MARIA BUILA demandante en el presente proceso, **interpongo recurso de Reposición y en subsidio Apelación** contra:

- El auto No. 255 del 25 de enero de 2023 notificado por estado el 26 de enero de 2023, en cuanto a los siguientes puntos:
 - a) Fijación fecha para audiencia el 16 de marzo de 2023 a las 9:00 a.m.
 - b) Punto **5.1.6** Negación de testimonios extra-procesales

Respetuosamente ruego a su Despacho **REPONER** los puntos mencionados por las razones que procedo a exponer respecto de cada aspecto:

- a.) En cuanto a la fijación de fecha para audiencia la solicitud obedece señor Juez a que la suscrita tiene una audiencia previamente fijada en el siguiente asunto:

Proceso: Verbal de Responsabilidad Civil Extracontractual

Demandante Camilo Andres Villa Agudelo

Demandado Sercofun Ltda. Funerales Los Olivos

Radicación 760014003018-2019-00361-00

Fecha auto 19 de octubre de 2022

FECHA FIJADA 16 de marzo de 2023

Con todo respeto me permito adjuntar el auto que fijo la fecha para el 16 de marzo de 2023 (misma fijada por su despacho) que aunque si bien es cierto es a las 10:30 a.m., siendo la de este proceso a las 9:00 a.m., es un tiempo demasiado corto entre una y otra y es conocido que las audiencias deben tener un tiempo disponible de manera suficiente para su correcta atención, por lo cual con toda atención respeto y amabilidad ruego a su Despacho fijar una nueva fecha y hora.

b.) En cuanto a la decisión contenida en el punto 5.1.6 del auto recurrido, su contenido es el siguiente:

“TESTIMONIOS EXTRAPROCEALES: Niéguese el decreto de los testimonios extraprocesales aportados al expediente, por cuanto los allegados y realizados por parte de los señores NELSON ZAFRA, AURA RAQUEL CORDOBA, FAIVER ZAFRA Y GERMAN BELTRAN solo indica que son útiles por cuanto han declarado de manera general sobre los hechos de la demanda y la reforma, lo cual imposibilita a este operador de justicia considerar sobre los presupuestos de pertinencia, conducencia y utilidad de cada testimonio.

Asi mismo niéguese el decreto de los testimonios extraprocesales aportados, de las declaraciones rendidas por JORGE IVAN AGUDELO y CARMEN CARDONA, pues con el primero afirma el actor que su declaración es para esclarecer sobre el contrato de comodato suscrito con la demandante sobre el bien inmueble objeto de esta acción, no obstante la prueba conducente pertinente y útil es el contrato firmado por estos el cual ya fue allegado al proceso y respecto de la segunda, afirma que la señora CARDONA declara sobre los orígenes de la posesión, para lo cual ya se encuentran sendas pruebas documentales y asi como los testigos que fueron decretados.”

Ruego al señor Juez la revocatoria de esta decisión y en su lugar el decreto de las pruebas solicitadas.

Presento los fundamentos del recurso de **Reposición y subsidiario de Apelación** en los siguientes términos:

a) El argumento para la negación de los testimonios extraprocesales se concreta a considerar que las declaraciones son de contenido general sobre los hechos de la demanda y la reforma y que ello... **imposibilita al operador de justicia considerar sobre los presupuestos de pertinencia, conducencia y utilidad de cada testimonio.**

Este argumento no resulta con todo respeto no es legalmente aplicable al punto del decreto de la prueba. En efecto no existe razón alguna para decretar unos testimonios que serán escuchados en audiencia y negar otros que han sido previamente recaudados bajo un mecanismo legal cual es el establecido por el los Art. 187, 188 y 222 del C. G. del P., pues una cosa es la pertinencia, conducencia o utilidad del **MEDIO DE PRUEBA TESTIMONIAL** y otra cosa es valoración de la prueba en concreto.

La fase de **decreto** de la prueba, es una fase correlacionada con 3 aspectos:

- La oportunidad;
- El cumplimiento de los requisitos formales de la prueba;
- La conducencia, pertinencia y utilidad del medio probatorio (documental, testimonial, pericial etc)

En el caso concreto la prueba testimonial negada fue aportada de manera oportuna; y conforme a los requisitos de los Art. **188 y 222 del C. G. del P.** siendo la prueba testimonial pertinente, conducente y útil en este tipo de procesos como medio probatorio al punto que su Despacho decretò otros testimonios en el capítulo **5.2.4.** por lo tanto la **PRUEBA TESTIMONIAL SI ES CONDUENTE, PERTINENTE Y UTIL** para el proceso Verbal Posesorio que nos ocupa.

No existe ninguna razón jurídica para decretar la prueba testimonial de unas personas que van a comparecer a una audiencia pero negar la prueba testimonial de otras que ya han expresado lo que les consta sobre unos hechos y que, también podrían comparecer si la parte contraria solicita la **ratificación** o eventualmente el operador judicial ordena su ratificación al punto que si esta ratificación no es solicitada por la contraparte el testimonio adquiere plena validez.

Cosa diferente es que eventualmente el operador judicial en su respectiva oportunidad otorgue determinada **VALORACION** a un testigo y testimonio en particular, por las razones también previstas en la Ley como la inhabilidad del testigo o porque se evidencia que mintió o que esta parcializado o en general para los diferentes criterios de valoración

Es decir, los criterios de pertinencia, conducencia y utilidad son predicables del tipo de prueba, en este caso la **PRUEBA TESTIMONIAL y no del contenido de lo que afirme un testigo en particular.**

En el caso de la prueba anticipada recaudada conforme a los Art. 187 y 188 del C. G. del P., es una prueba testimonial como cualquier otra, que además responde al criterio rector del Còdigo General del Proceso de que la parte interesada aporte la mayor cantidad de pruebas sin intervención del Juez. Esta prueba puede además aportarse en formato de escrito privado, ante autoridad notarial o en video. Respecto de la viabilidad de esta prueba ha dicho la doctrina:

“La (1.) obtención de la prueba incluye todos los actos procesales para poner el instrumento probatorio a disposición del juez (Echandia, 1994), es decir, la recaudación de la misma, la preparación y el embalaje. A diferencia del proceso penal acusatorio, en el cual la Fiscalía por conducto del Estado tiene el deber de recaudar todas las pruebas, solicitar su práctica en la audiencia de formulación de 3 Las mencionadas normas preceptúan: “Artículo 82. Requisitos de la demanda. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos: (...) 6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicaciones de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte (...) Artículo 84. Anexos de la demanda. A la demanda debe acompañarse: (...) 3. Las pruebas extraprocesales y los documentos que se pretenda hacer valer y se encuentren en poder del demandante”. 10 acusación y presentarlas en la audiencia de juicio (Bernal & Montealegre, 2013), aun cuando la víctima decida asumir el papel de acusador privado⁴, en el proceso civil actual al momento de presentarse la demanda el litigante en representación de su cliente debe intentar allegar la mayor cantidad de pruebas, de manera que al juez sólo se le soliciten las cuales ineludiblemente requieran su intervención, ya sea porque materialmente se encuentren en poder de otra persona o porque su práctica así lo designa -por ejemplo, la inspección ocular es una prueba en sí

misma, pero la misma no se puede allegar al proceso con la demanda sino que requiere la presencia *ex propriis sensibus*⁵ del operador judicial que la valorara- (Bejarano, 2016). A diferencia de la legislación anterior -v. gr. el Código de Procedimiento Civil (D. 1400/1970)-, actualmente el papel del abogado es mucho más marcado en lo que refiere a las pruebas, pues ya no basta con su solicitud, sino que se requiere su recaudación y aportación. Véase, por ejemplo, el procedimiento de tacha de falsedad en el cual hoy por hoy el dictamen pericial grafológico no se solicita al juez sino se aporta junto con la tacha.

...(…) Conforme a las observaciones referidas en torno a la dinámica actual del Derecho Procesal colombiano, las partes están facultadas para documentar el testimonio anticipadamente, ante Notario público o Alcalde. Sin embargo, este requiere su ratificación oral ante el juez. Esta situación, vista desde una perspectiva crítica, puede conducir a injusticias cuando el testigo por casos de fuerza mayor permanente – v. gr. muerte o secuestro- no pueda asistir a la diligencia, pues el juez no está autorizado por la norma para valorar este documento como prueba fidedigna del hecho¹.

Aunado a lo anterior surge el potísimo argumento de que la parte contraria tiene la facultad de pedir la **ratificación del testimonio acorde con el Art.188 Inc. 3 del C. G. del P., y si el testigo NO COMPARECE** el testimonio no tendrá valor, pero, *contrario sensu* si la parte no solicita su ratificación el testimonio adquiere pleno valor.

Por lo tanto no resulta procedente la figura de negar la prueba testimonial ya que este medio probatorio es perfectamente válido e idóneo para probar hechos posesorios y que además de otro lado, los testimonios específicos gozan de la validez que la misma contraparte le ha conferido al no solicitar su contradicción. Ello obviamente sin perjuicio de la **VALORACION** sobre el dicho concreto del testigo que el señor Juez haga en la oportunidad procesal.

Es por esto que con todo respeto ruego a su Despacho revocar el auto que negó los testimonios de los siguientes señores, por cuanto la prueba fue correctamente allegada y la parte contraria no solicitó la ratificación con lo cual la prueba adquirió su validez formal.

NELSON ZAFRA,
AURA RAQUEL CORDOBA,
FAIVER ZAFRA
GERMAN BELTRAN
CARMEN CARDONA,

Ahora bien, respecto del testimonio del señor **JORGE IVAN AGUDELO** **NO INTERPONGO RECURSO** pues en este caso el argumento esgrimido por su Despacho en el sentido de que el hecho que se pretende probar ya esta probado por otro medio

¹ *La necesidad de ratificación de la declaración juramentada ante Notario: una crítica al actual valor probatorio del testimonio extraprocesal para fines judiciales** Nancy Jannette Montenegro Garzón**

probatorio corresponde a la facultad de limitación de la prueba que tiene su Despacho y en ese sentido no podría tener objeción jurídica alguna.

CONCLUSIONES.

1. Ruego a su Despacho acceder a modificar bien sean anticipando o prorrogando la fecha de la audiencia programada para el 16 de marzo de 2023.
2. Por lo brevemente expuesto ruego a su Despacho decretar los testimonios de los señores *NELSON ZAFRA, AURA RAQUEL CORDOBA, FAIVER ZAFRA Y GERMAN BELTRAN Y CARMEN CARDONA* como testimonios extraprocesales acorde con los Artículos 188 y 222 del C. G del P. por haber sido solicitados **oportunamente, acorde con los requisitos de Ley y por cuanto la prueba testimonial es útil, conducente y pertinente en este tipo de procesos,** independientemente de la modalidad formal del recaudo testimonial.

Ruego al señor Juez conceder el recurso de reposición en la forma solicitada. En subsidio de lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por el Art. 321 Num 3 del C. G. del P., interpongo recurso de Apelación

ANEXOS.

Auto del Juzgado 18 C.M.

Cordialmente,



CLAUDIA
C.C.
T.P. No. 71.804

VIVIANA
No.

RODRIGUEZ
39.785.808

INFORME DE SECRETARÍA: A despacho del señor juez el presente proceso informando que el término de traslado de los medios exceptivos y de la objeción al juramento estimatorio se encuentra vencido, siendo descorrido oportunamente por el demandante. Sírvase proveer.

Cali, 19 de octubre de 2022

MARÍA MERCEDES VÉLEZ VÁSQUEZ
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**

AUTO INTERLOCUTORIO No. 2861

Santiago de Cali, diecinueve (19) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Dentro de la presente demanda, en atención al informe secretarial que antecede y como quiera que no hay excepciones previas por resolver, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 392 del C.G.P, fijando fecha y hora para adelantar audiencia, conforme lo dispuesto en los artículos 372 y 373 *Ibídem*.

En consecuencia, el Juzgado 18 Civil Municipal de Cali en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales,

RESUELVE:

1.- SEÑALAR la hora de las **10:30 a.m., del día 16 de marzo de 2023** para llevar a efecto la audiencia de que trata los Artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, en la cual se agotaran las etapas contempladas en dicha norma, entre las cuales **se encuentra el interrogatorio de parte oficioso.**

Se informa a las partes que la audiencia pública se realizará a través de las plataformas dispuestas para ello por el Centro de Documentación Judicial – CENDOJ, para lo cual los apoderados judiciales deberán suministrar al correo j18cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co los datos de correo electrónicos y números telefónicos de contacto de ellos y sus poderdantes, para facilitar la notificación y realización de la audiencia virtual, y de los testigos si a ello hubiera lugar, **el link respectivo les será remitido previamente por parte de la secretaria.**

2.- Se advierte a las partes que su inasistencia a dicha audiencia entratándose de la demandante hará presumir ciertos los hechos en que se funden las excepciones si hubieren sido propuestas por la parte pasiva, siempre que sean susceptibles de prueba confesión, mientras que la inasistencia de los demandados hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda.

Igualmente, se les previene que de no concurrir a dicha audiencia se les podrá imponer multa de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

3.- SE DECRETAN las siguientes pruebas:

PARTE DEMANDANTE

-SE ADMITE la prueba documental aportada con la demanda y con el escrito que descurre traslado de los medios exceptivos.

-NO ACCEDER a ordenar a la demandada **SERCOFUN LTDA FUNERALES LOS OLIVOS**, que aporte las facturas que presuntamente dan cuenta del daño ocasionado a la demandante, atendiendo que, la demandada negó tener en su poder tales documentos, afirmando que, el escrito de petición que interpuso la activa el día 3 de junio de 2017, no tenía anexos. Así, se advierte que, conforme lo prevé el artículo 167 del C.G.P, le correspondía a la demandante aportar tales informativos, por tratarse de los titulares de las facturas en mención, sin perjuicio de la prueba que de oficio que al respecto decreta el despacho.

-NO ACCEDER a ordenar a la demandada **SERCOFUN LTDA FUNERALES LOS OLIVOS**, que aporte copia de póliza de seguros que puedan hacer valer en el trámite, atendiendo que, obran en el proceso las relacionadas por **SEGURIDAD ATLAS LTDA y AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.**

-NO ACCEDER a ordenar a la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN** que aporte video entregado por el demandado, primero, por su imprecisión, no se determinó siquiera la fecha del video objeto de prueba; el número de SPOA o mayores datos para que sea esa entidad la que verifique la pertinencia de la solicitud; segundo, se resalta que lo que pretende probar es que el sistema de seguridad de la demandada a la fecha de los hechos del litigio era “*obsoleto*”, sin embargo, su recaudo sólo conlleva que el despacho examine las grabaciones sin que sea el facultado, ni tenga el conocimiento técnico.- científico, para determinar que la seguridad de la demandada para esa época era inadecuada u poco eficaz; además, se advierte que es inútil para lo pretendido en el proceso; no conduce a probar el nexo causal para la responsabilidad civil extracontractual (artículo 168 del C.G.P), existiendo otros medios de prueba decretados en el presente proveído que pueden aclarar lo pretendido.

-ORDENAR a la demandada, a través de su representante legal, la señora **LORENA ZAPATA**, o quien haga sus veces, que absuelva el interrogatorio de parte que le hará el demandante.

No solicitó más pruebas.

PARTE DEMANDADA

-SE ADMITE la prueba documental aportada con la contestación de la demanda y con el escrito del llamamiento en garantía.

-ORDENAR recibir testimonio a los señores **HELBERT HERNANDEZ** y **YIDUAR CASTRO VALENCIA**, para que en audiencia pública declaren sobre los hechos y pretensiones de la demanda. Advertir a la parte demandada que debe procurar la comparecencia de los testigos.

-ORDENAR a los demandantes **CAMILO ANDRÉS VILLA AGUDELO** y **LEIDY NATALY AZCARATE JUEZ** que absuelvan el interrogatorio de parte que les hará el apoderado judicial de la demandada.

-ORDENAR la declaración de parte de la señora **LORENA ZAPATA** en calidad de representante legal de la demandada, o quien haga sus veces, para que absuelva el interrogatorio que le formulará su apoderado judicial.

No solicitó más pruebas.

LLAMADO EN GARANTÍA SEGURIDAD ATLAS LTDA

-SE ADMITE la prueba documental aportada con la contestación al llamamiento en garantía y con el escrito del llamado de AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.

-ORDENAR a los demandantes **CAMILO ANDRÉS VILLA AGUDELO** y **LEIDY NATALY AZCARATE JUEZ** que absuelvan el interrogatorio de parte que les hará el apoderado judicial de SEGURIDAD ATLAS LTDA.

-ORDENAR a la demandada, a través de su representante legal, la señora **LORENA ZAPATA**, o quien haga sus veces, que absuelva el interrogatorio de parte que le hará el apoderado judicial de SEGURIDAD ATLAS LTDA.

-ORDENAR recibir testimonio a los señores **RRANKLIN FLOREZ** y **GABRIEL CUERVO**, para que en audiencia pública declaren sobre los hechos, pretensiones de la demanda y lo que tenga que ver con el llamamiento en garantía. Advertir que, debe procurar la comparecencia de los testigos.

No solicitó más pruebas.

LLAMADO EN GARANTÍA AXA COLPATRIA SEGUROS S.A

-SE ADMITE la prueba documental aportada con la contestación al llamamiento en garantía.

-ORDENAR a los demandantes **CAMILO ANDRÉS VILLA AGUDELO** y **LEIDY NATALY AZCARATE JUEZ** que absuelvan el interrogatorio de parte que les hará el apoderado judicial de la llamada en garantía, conforme lo prevé el artículo 198 del C.G.P.

-NO ACCEDER a recibir testimonio del representante legal de **SEGURIDAD ATLAS LTDA**, como quiera que, integra la parte demandada y en ese sentido lo que se decretará es que absuelva el interrogatorio de parte que le hará el apoderado judicial de AXA COLPATRIA SEGUROS S.A, conforme lo prevé el artículo 198 del C.G.P.

-ORDENAR la declaración de parte del representante legal de **AXA COLPATRIA SEGUROS S.A**, para que absuelva el interrogatorio que le hará su apoderado judicial.

-NO ACCEDER a incorporar la prueba anexo general de la póliza de seguro que allegó mediante escrito recibido por mensaje de datos el día 17 de agosto de 2022, por ser extemporáneo, siendo que feneció la etapa procesal tendiente a presentar y solicitar pruebas, sin perjuicio de que de oficio se decreta el recaudo de tal informativo.

No solicitó más pruebas.

DE OFICIO

DOCUMENTAL

- **ORDENAR** a los demandantes **CAMILO ANDRÉS VILLA AGUDELO** y **LEIDY NATALY AZCARATE JUEZ** que en el término de veinte (20) días alleguen las facturas que según lo relatado en la demanda dan cuenta de los valores de los elementos relacionados en el juramento estimatorio, en su caso, despliegue la correspondiente actividad para obtener tales informativos, siendo que se tratan de los titulares de tales documentos. (Artículo 167 y 170 del C.G.P)

- **TENER EN CUENTA** el anexo – condicionado general a la póliza de seguro de que se trata en el asunto allegado por **AXA COLPATRIA SEGUROS S.A**, atendiendo la importancia del documento para resolver de fondo el litigio (artículo 170 del C.G.P)

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JORGE ELÍAS MONTES BASTIDAS
JUEZ**

R.

04*

Firmado Por:
Jorge Elias Montes Bastidas
Juez
Juzgado Municipal
Civil 018
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **15215d06097406b1985f85623b619627a482fca0ed4871b65ba9bdefd22ea3e4**

Documento generado en 19/10/2022 02:40:45 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Señor
JUEZ 18 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E. S. D.

Referencia: Verbal
Demandantes: Camilo Andrés Villa Agudelo y Leidy Nataly Azcarate
Demandada: Sercofun LTDA Funerales los Olivos
Radicado: 2019 - 361

LORENA MARIA ZAPATA SANCHEZ, mayor de edad, domiciliada en Cali, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de representante legal de SERCOFUN LTDA., FUNERALES LOS OLIVOS, entidad con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali Valle, identificada con NIT 890.310.455-7 por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente a la doctora **CLAUDIA VIVIANA RODRÍGUEZ RAMÍREZ**, abogada en ejercicio, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.785.808 y Tarjeta Profesional No. 71.804 para que represente a la sociedad dentro del proceso de la referencia con amplias facultades para contestar demanda, proponer excepciones, citar a terceros, interponer recursos y en general para adelantar la defensa durante todo el proceso.

La apoderada queda facultada para recibir, desistir, transigir y conciliar.

La dirección de contacto virtual de la apoderada es:
claudiarodriguez@claudiarodriguezabogados.com

Atentamente,



LORENA MARIA ZAPATA SANCHEZ
C.C. No. 63,336,889
SERCOFUN LTDA., FUNERALES LOS OLIVOS



Oficina Principal
Av. Pasoancho No 50 - 70
PBX (2) 486 2020
Línea Nacional de Atención
01 8000180150
Cali - Colombia

losolivos.co