

RAD. 2022-00560 - CONTESTACION DEMANDA

ESTIWILSON BELTRAN <estibe84@gmail.com>

Mié 5/10/2022 2:30 PM

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

<j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;corralmariaelizabeth@gmail.com

<corralmariaelizabeth@gmail.com>;erikaramos52032@hotmail.com <erikaramos52032@hotmail.com>

Doctor

RIGOBERTO ALZATE SALAZAR**JUEZ VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI**j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA:	CONTESTACION DEMANDA
DEMANDANTE:	ÉRICA MARINA RAMOS CANTERO
DEMANDADO:	ALBA NUBIA RAMOS TRÓCHEZ
RADICACIÓN:	76001-40-03-029-2022-00560-00
PROCESO:	DECLARATIVO ESPECIAL – DIVISORIO DE VENTA DE BIEN COMÚN

ESTIWILSON BELTRAN VARGAS, identificado con cédula de ciudadanía N° 8.681.088, de Villavicencio, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional N° 348608, expedida por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, dentro de la oportunidad procesal pertinente me permito hacerme parte del proceso que reposa en su despacho, bajo radicación N° 76001-40-03-029-2022-00560-00, de conformidad al poder que me otorga mi prohijada la señora, **ALBA NUBIA RAMOS TRÓCHEZ**, identificada con cédula de ciudadanía N° 34.596.528 expedida en Santander de Quilichao (Cauca); demandada en el proceso.

Conforme lo anterior adjunto memorial de Contestación de Demanda, pruebas y anexos, además presentó memorial de excepciones previas en escrito separado.

En cumplimiento de la ley 2213/2022 **ARTÍCULO 3°. DEBERES DE LOS SUJETOS PROCESALES EN RELACIÓN CON LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES**, me permito enviar simultáneamente con copia incorporada al mensaje enviado a la parte actora a los correos electrónicos aportados en la demanda:

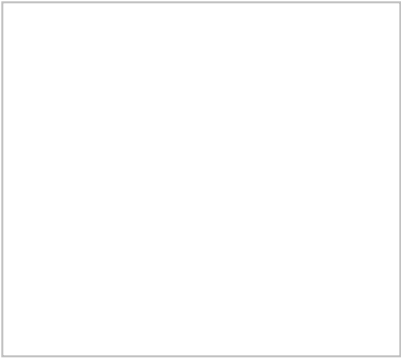
corralmariaelizabeth@gmail.com - erikaramos52032@hotmail.com

Agradezco su atención.

Atentamente,

ESTIWILSON BELTRAN VARGAS

Apoderado



Doctor
RIGOBERTO ALZATE SALAZAR
JUEZ VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA:	CONTESTACION DEMANDA
DEMANDANTE:	ÉRICA MARINA RAMOS CANTERO
DEMANDADO:	ALBA NUBIA RAMOS TRÓCHEZ
RADICACIÓN:	76001-40-03-029-2022-00560-00
PROCESO:	DECLARATIVO ESPECIAL - DIVISORIO DE VENTA DE BIEN COMÚN

ESTIWILSON BELTRAN VARGAS, identificado con cedula de ciudadanía N° 8.681.088, de Villavicencio, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional N° 348608, expedida por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, dentro de la oportunidad procesal pertinente me permito hacerme parte del proceso que reposa en su despacho, bajo radicación N° 76001-40-03-029-2022-00560-00, de conformidad al poder que me otorga mi prohilada la señora, **ALBA NUBIA RAMOS TRÓCHEZ**, identificada con cedula de ciudadanía N° 34.596.528 expedida en Santander de Quilichao (Cauca); demandada en el proceso; para contestar y pronunciarme respecto a los hechos y pretensiones de la demanda instaurada por la señora **ÉRICA MARINA RAMOS CANTERO** a través de apoderada judicial.

I. FRENTE A LOS HECHOS

HECHO PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO.

• **RESPECTO AL HECHO PRIMERO:**

Es parcialmente cierto, toda vez que la dirección correcta del predio es CARRERA 82 D N° 2C OESTE-18, ubicada en el barrio ALTO NAPOLES de la ciudad de Cali en el departamento de Valle, conforme al certificado de nomenclatura expedido por la Subdirección de Planeación del territorio de la Alcaldía Distrital de Santiago de Cali.



HECHO SEGUNDO: ES CIERTO.

• **RESPECTO AL HECHO SEGUNDO:**

Es cierto, toda vez que el inmueble fue transferido a mi poderdante y demandante, mediante acto de compraventa y constitución de usufructo a favor del señor LUIS ARTURO RAMOS ANDRADE, según consta en la escritura pública N° 4840 del 21 de diciembre de 2013 de la notaria 23 de Cali, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N° 370-169908 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

HECHO TERCERO: ES CIERTO.

AMPLIO LA RESPUESTA DE LA SIGUIENTE MANERA:

Es cierto, la señora ALBA NUBIA RAMOS TROCHEZ, identificada con cedula N° 34.596.528, si habita en el inmueble en mención, sin embargo, se hace necesario resaltar que esta decisión en su momento se llevó a cabo de común acuerdo entre las comuneras y a título gratuito.

HECHO CUARTO: NO NOS CONSTA, SON APRECIACIONES SUBJETIVAS DE LA APODERADA DE LA DEMANDANTE, EL CUAL DEBEN SER PROBADAS.

HECHO QUINTO: ES PARCIALMENTE CIERTO.

AMPLIO LA RESPUESTA DE LA SIGUIENTE MANERA:

Con respecto a la primera afirmación de este hecho, se puede determinar que son apreciaciones subjetivas de la demandante que deben ser probadas y fundadas. En cuanto a la segunda afirmación de la propuesta de venta, es de aclarar que la señora ALBA MARINA RAMOS TROCHEZ acepto dicha propuesta, y ambas acordaron que mi poderdante, compraría la parte de la señora ERICA MARINA RAMOS CENTENO es decir el 50%, por la suma de **CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$45.000.000.00)**, situación que extraño a mi poderdante al darse cuenta del cambio de las condiciones de la negociación sin previo aviso y por su parte la señora ALBA MARINA RAMOS TROCHEZ, aún sigue demostrando la intención de llevar a feliz término dicha proposición.

HECHO SEXTO: NO NOS CONSTA, SON APRECIACIONES SUBJETIVAS DE LA APODERADA DE LA DEMANDANTE, EL CUAL DEBEN SER PROBADAS.



HECHO SEPTIMO: NO ES CIERTO.

SE ACLARA QUE ESTE HECHO EN EL LIBELO DE LA DEMANDA, SE ENCUENTRA NUMERADO ERRADAMENTE COMO "HECHO QUINTO", SIENDO ESTE REALMENTE EL "HECHO SÉPTIMO".

Amplio la respuesta de la siguiente manera:

Lo contenido en el "hecho séptimo", del libelo de la demanda, es importante resaltar que faltan a la verdad, toda vez que la señora ALBA MARINA RAMOS TROCHEZ, por el contrario, siempre ha estado dispuesta a buscar una solución, y como se mencionó en los anteriores hechos, ambas partes habían acordado que la señora ALBA NUBIA RAMOS TROCHEZ, compraría la parte de la señora ERICA MARINA RAMOS CENTENO es decir el 50%, por la suma de **CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$45.000.000.00)**, sin embargo fue la señora ERICA MARINA RAMOS CENTENO quien cambio las condiciones de dicha propuesta y sin previo aviso.

HECHO OCTAVO: NO ES CIERTO.

SE ACLARA QUE ESTE HECHO EN EL LIBELO DE LA DEMANDA, SE ENCUENTRA NUMERADO ERRADAMENTE COMO "HECHO SEXTO", SIENDO ESTE REALMENTE EL "HECHO OCTAVO".

Amplio la respuesta de la siguiente manera:

Frente al hecho octavo, como se ha manifestado anteriormente mi poderdante siempre ha estado dispuesta a llevar a feliz término este proceso, comprando la parte correspondiente de la señora ERICA MARINA RAMOS CENTENO es decir el 50%, por la suma de **CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$45.000.000.00)**, sin embargo, la señora ERICA MARINA RAMOS CENTENO, es quien ha cambiado las condiciones.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Pretensión # 1: Que se decrete, teniendo en cuenta que la demandada hará postura de conformidad al inciso 5 del artículo 411 del CGP¹

Pretensiones # 2: Que se decrete.

¹ El comunero que se presente como postor deberá consignar el porcentaje legal y pagar el precio del remate en la misma forma que los terceros, pero con deducción del valor de su cuota en proporción a aquel.



Pretensiones # 3: Que se decrete.

Pretensiones # 4: Que se decrete.

Pretensiones # 5: Que se decrete.

Pretensiones # 6: Que se decrete tal pretensión, y se aclara que esta pretensión en el libelo de la demanda, se encuentra numerada erradamente como "Séptima", siendo realmente la pretensión "Sexta".

Pretensiones # 7: Que se decrete.

Pretensiones # 8: Que se decrete

III. FRENTE EL DICTAMEN PERICIAL

Nos oponemos rotundamente al dictamen presentado por la parte actora, toda vez que no se atempera a la realidad en cuanto al valor comercial del inmueble; teniendo en cuenta que dicho dictamen no establece con precisión el estudio de mercado que llevo a cabo el Arquitecto Jhon Miguel Urrea Pelayo; además las afectaciones de humedad que tiene el inmueble con son tenidas en cuenta por el evaluador.

En consideración a lo anterior se aporta a la presente contestación dictamen pericial para controvertir el entregado con la demanda, atendiendo los preceptos del artículo 409² de código general del proceso en concordancia con el artículo 228³ ibídem.

IV. DE LAS MEJORAS NECESARIAS Y UTILES REALIZADAS POR LA DEMANDADA

Una mejora puede entenderse como la medra, adelantamiento o aumento de una cosa, los gastos útiles y reproductivos que realiza una persona sobre una propiedad ajena, quien tiene respecto de ella un derecho similar o limitativo del dominio, como la posesión, el usufructo, el arrendamiento (diccionario RAE).

²(...) Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo.

³ **ARTÍCULO 228. CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN.** La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento.



El legislador ha clasificado las mejoras en tres clases, a saber: **i) necesarias**, que son aquellas que se hacen en la cosa para impedir su pérdida o deterioro, como las reparaciones que se le hacen a un edificio cuando amenaza ruina (artículo 965 del Código Civil); **ii) útiles**, que son las que a pesar de no servir para conservar la cosa, incrementan su valor, como plantar árboles frutales etc. (artículo 966 del Código Civil); y **iii) voluptuarias**, que son las que no contribuyen a la conservación de la cosa, tampoco aumentan su valor o renta, sólo sirven para adornarla (artículo 967 ibídem).

Después de recordar la normatividad aplicable al reconocimiento y pago de mejoras (útiles y necesarias) y expensas invertidas por un poseedor de buena fe en la conservación de un inmueble

Además, la misma doctora MARÍA ELIZABETH CORRAL GUEVARA apoderada de la demandante afirma en la subsanación de la demanda al literal 3°: (...) **pero tiene algunas mejoras, que consta de sala comedor, cocina, una alcoba. Estar o futura alcoba, un baño (...) terraza cubierta.**

Es la misma parte actora que reconoce y confiesa la existencia de mejoras, conforme lo reglado en artículo 193 del código general del proceso.

Así las cosas, tales mejoras son cuantificables y deben ser reconocidas por ser necesarias y útiles para el inmueble, lo cual conlleva al aumento su valor comercial y su capacidad de rendimiento económico.

En ese orden, se tiene que son mejoras necesarias por cuanto a que el techo y columnas instaladas en el segundo nivel se realizaron para evitar el deterioro de la placa de concreto por encontrarse expuesto al sol y lluvia; ocasionando humedad en la misma.

Al llevar a cabo las anteriores mejoras, no cabe duda que se convierten en útiles por cuanto es razonable y lógico concluir que la construcción **que consta de sala comedor, cocina, una alcoba. Estar o futura alcoba, un baño y terraza cubierta** acrecientan el valor comercial de una casa más que si se hubiese dejado la placa de concreto descubierta, pues goza de mayor provecho, disfrute y utilidad con la nueva obra, si no se hubiere llevado a cabo la construcción; probablemente el inmueble estaría depreciado considerablemente en el mercado a causa de mayor humedad.

Por demás, resulta factible advertir que de no reconocerse las mejoras alegadas, estaría la demandante inmersa en un enriquecimiento sin justa causa, pues se verá beneficiada económicamente de las mejoras efectuadas, sin que de su parte se



invirtiera dinero alguno o que su patrimonio se hubiese visto afectado con ese fin.

RELACION DE GASTOS EN MEJORAS

Actividad y/o Materiales	Responsable	Valor	Fecha de Realización	Documento soporte	indexación
Mano de obra para Instalación de Techo y Fabricación de Columnas	Javier Alexis Días	\$2.550.000	15/07/2014	Certificado	\$3.672.586
Mano de obra para Rasqueteo de plancha y recogida de escombros	Javier Alexis Días	\$8.800.000	15/01/2014	Certificado	\$12.956.197
Elaboración paredes	Javier Alexis Días	\$320.000	06/03/2022	Constancia	\$320.000
Materiales	José Saúl Velasco	\$485.000	30/05/2014	Factura N° 1192	\$700.225
Puerta y Ventana	José Saúl Velasco	\$340.000	09/08/2016	Factura	\$431.590
Materiales	José Saúl Velasco	\$27.000	17/07/2015	Factura N° 0896	\$37.228
Materiales	José Saúl Velasco	\$17.600	17/07/2015	Factura N° 0238	\$24.267
Materiales	José Saúl Velasco	\$617.500	09/07/2014	Factura N° 1283	\$889.342
Reparaciones y Cambio de Medidor	Gases de Occidente	\$435.205	16/05/2021	Orden de Trabajo	\$470.672
Materiales		\$54.000	15/12/2015	Factura N° 1179	\$72.190
Materiales		\$30.500	14/01/2017	Factura	\$38.164
Materiales		\$348.000	08/03/2022	Factura N° 0115	\$352.340
Materiales		\$28.000			\$28.000

TOTAL	\$14.052.305	\$19.992.801
-------	--------------	--------------

V. PETICION ESPECIAL

De conformidad a lo manifestado por la apoderada de la parte demandante en la subsanación de la demanda al literal 3° aduciendo: **(...) pero tiene algunas mejoras, que consta de sala comedor, cocina, una alcoba. Estar o futura alcoba, un baño (...) terraza cubierta.**



Es la misma parte actora que reconoce y confiesa la existencia de mejoras, conforme lo reglado en artículo 193 del código general del proceso.

Conforme las consideraciones anteriores, las pruebas y dictamen pericial de avalúo aportadas en la contestación de la demanda solicito al despacho lo siguiente:

PRIMERO: Reconocer por concepto de mejoras útiles y necesarias las realizadas por la demandada por un valor de VEINTICINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE \$25.176.192,00

SEGUNDO: Se DECRETE como avalúo comercial el presentado por la parte demandada adjunto a la contestación de la demanda.

VI. ESTIMACION RAZONADA DE LAS MEJORAS

Bajo la gravedad del juramento y atendiendo los preceptos del artículo 206 y 412 de la ley 1564 de 2012 mi prohijada de manera razonada ha estimado la cuantía de las mejoras en la suma de VEINTICINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE \$25.176.192,00, para lo cual me permito aportar informe técnico de avalúo urbano sobre su valor; realizado por la evaluadora profesional de la RAA INES LUCIA MIRANDA BARRIOS, además procedo a discriminar cada uno de sus conceptos:

Actividad y/o Materiales	Responsable	Valor	Fecha de Realización	Documento soporte	indexación
Mano de obra para Instalación de Techo y Fabricación de Columnas	Javier Alexis Días	\$2.550.000	15/07/2014	Certificado	\$3.672.586
Mano de obra para Rasqueteo de plancha y recogida de escombros	Javier Alexis Días	\$8.800.000	15/01/2014	Certificado	\$12.956.197
Elaboración paredes	Javier Alexis Días	\$320.000	06/03/2022	Constancia	\$320.000
Materiales	José Saúl Velasco	\$485.000	30/05/2014	Factura N° 1192	\$700.225
Puerta y Ventana	José Saúl Velasco	\$340.000	09/08/2016	Factura	\$431.590
Materiales	José Saúl Velasco	\$27.000	17/07/2015	Factura N° 0896	\$37.228



Material	José Saúl Velasco	\$17.600	17/07/2015	Factura N° 0238	\$24.267
Material	José Saúl Velasco	\$617.500	09/07/2014	Factura N° 1283	\$889.342
Reparaciones y Cambio de Medidor	Gases de Occidente	\$435.205	16/05/2021	Orden de Trabajo	\$470.672
Material		\$54.000	15/12/2015	Factura N° 1179	\$72.190
Material		\$30.500	14/01/2017	Factura	\$38.164
Material		\$348.000	08/03/2022	Factura N° 0115	\$352.340
Material		\$28.000			\$28.000
TOTAL		\$14.052.305		\$19.992.801	

En ese orden, se tiene que la señora ALBA NUBIA RAMOS y su señor Esposo José Saúl Velasco invirtieron **\$19.672.801** por concepto de instalación de algunas mejoras, que constan de sala comedor, cocina, una alcoba. Estar o futura alcoba, un baño y terraza cubierta.

VII. PRUEBAS

Para demostrar los fundamentos facticos que se han relacionado con anterioridad, me permito solicitar se sirva decretar, practicar y tener como tales los siguientes medios probatorios.

Documentales:

- Constancia de trabajo N°1 del señor JAIVER ALEXIS DIAS, fechada 20 septiembre de 2022.
- Constancia de trabajo N°2 del señor JAIVER ALEXIS DIAS, fechada 20 septiembre de 2022.
- Copia de Factura N° 1192 de la Ferretería maderas y Acabados, fechada 30/05/2014.
- Factura de compra puerta y ventana por valor de \$340.000
- Copia de Factura N° 0896 de la Ferretería Arias, fechada 17/07/2015.
- Copia de Factura N° 0238 de Maderas y Triplex la 70, fechada 17/07/2015.
- Copia de Factura N° 1283 de Ferro Materiales OROZCO, fechada 09/07/2014.
- Copia orden de Trabajo Gases de Occidente N° 230861186 de fecha 16/04/2021.
- Copia de Factura N° 1179 de la Ferretería Arias, fechada 15/12/2015.
- Copia de Factura de la Ferretería Arias, fechada 14/01/2017.



- k) Copia de Factura N° 0115 de Ferro Materiales OROZCO, fechada 08/03/2022.
- l) Factura sin número por valor de \$28000.

Testimoniales

Sírvase señor juez, hacer comparecer a su despacho durante el periodo probatorio a las siguientes personas, quienes son todas mayores de edad y vecinas de esta ciudad, las cuales declarararan bajo la gravedad de juramento todo lo que saben y les conste con respecto a las mejoras realizadas al inmueble ubicado en la Carrera 82d Oeste N° 2c - 18 01 Barrio Alto Nápoles de la Ciudad De Cali.

- Jaiver Alexis Díaz, identificado con cedula de Ciudadanía N° 16.376.645, mayor de edad y vecino de Cali, puede ser localizado en la Calle 1B1 # 79 - 25 Barrio Prados del Sur en la ciudad de Cali, teléfono celular 3207295853, correo electrónico jaiveralexis@hotmail.com
- Mario Bahos, identificado con cedula de Ciudadanía N° 6079168, mayor de edad, puede ser localizado en la Carrera 82D oeste # 2C - 04 en la ciudad de Cali -Valle, teléfono celular 3137918798, Teléfono Fijo 6023234390
- Ervin Berrio Giraldo, identificado con cedula de Ciudadanía N° 94.513.855, mayor de edad y vecino de Cali, puede ser localizado en la Carrera 40B # 4A - 64 Barrio Siloe en la ciudad de Cali, teléfono celular 3165125967, correo electrónico bv9715627@gmail.com

➤ **Periciales**

Sírvase señor juez, tener como prueba pericial el informe técnico de avalúo comercial de predio urbano ubicado en la CARRERA 82 D OESTE # 2C-18 CASA BARRIO ALTO NAPOLES, Santiago de Cali - Valle del Cauca, realizado el 04 de octubre de 2022 por INES LUCIA MIRANDA BARRIOS Avaluador Profesional - RAA con AVAL-22913157.

La Avaluador Profesional INES LUCIA MIRANDA BARRIOS, identificada con cedula de Ciudadanía N° 22.913.157 podrá comparecer a su despacho durante el periodo probatorio.

Dirección: CALLE 14 OESTE # 2B1-45 Barrio Santa Teresita - Cali
Teléfono: 3207270201 WhatsApp
Correo Electrónico: avaluosines@yahoo.com



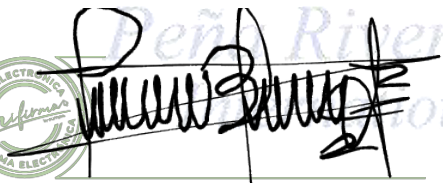
VIII. ANEXOS

- a) Poder conferido al suscrito por la señora **Alba Nubia Ramos Trochez**, para efectos de representación.
- b) Copia cedula de ciudadanía y Tarjeta Profesional apoderado
- c) Copia cedula de ciudadanía de la señora **Alba Nubia Ramos Trochez**.
- d) Informe Técnico de Avalúo Comercial de Predio Urbano ubicado en la CARRERA 82 D OESTE # 2C-18 CASA BARRIO ALTO NAPOLES
- e) Las descritas en el acápite de pruebas.

IX. NOTIFICACIONES

- a. El suscrito recibirá notificaciones en la Carrera 65A # 5 - 125 Oficina 202 Barrio El Limonar en la ciudad de Cali, abonado telefónico +57-310-2502127 y correo electrónico estibe84@gmail.com
- b. Mi Mandante **Alba Nubia Ramos Trochez** Recibirá Notificaciones En La Carrera 82d Oeste N° 2c - 18 01 Barrio Alto Nápoles En La Ciudad De Cali.

Cordialmente,


Peña Rivera & Beltrán Asociados
Internationally Specialized Lawyers

ID Firma: ade38c10-852c-4b77-8731-4c5649eae308

ESTIWILSON BELTRAN VARGAS.

CC. 86081088 de Villavicencio - Meta

T.P: 348608 del C.S de la J.

Apoderado.



Doctor
RIGOBERTO ALZATE SALAZAR
JUEZ VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: Declarativo Especial - Divisorio de Venta de Bien Común
DEMANDANTE: Érica Marina Ramos Cantero
DEMANDADO: Alba Nubia Ramos Tróchez
RADICACION: 2022-00560-00

REFERENCIA: Poder Especial

ALBA NUBIA RAMOS TROCHEZ, mayor de edad, vecina y residente en Cali Valle, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.596.528 expedida en Santander de Quilichao (Cauca); obrando en nombre propio a usted respetuosamente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor **ESTIWILSON BELTRAN VARGAS**, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali- Valle, identificado con la cédula de ciudadanía N° 86081088 de Villavicencio - Meta Profesional del derecho y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado N° 348608 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico estibe84@gmail.com como consta en el Registro Nacional de abogados y numero de celular 3102502127, para que en mi nombre y representación se haga parte dentro del proceso Declarativo Especial - Divisorio de Venta de Bien Común, que cursa en su despacho bajo el radicado 2022-00560-00 en el cual figuro como demandada y lo lleve hasta su culminación.

Mi apoderado, el Doctor **ESTIWILSON BELTRAN VARGAS** cuenta con todas las facultades inherentes para el buen ejercicio del presente poder; además queda facultado especialmente para contestar la demanda, proponer excepciones, recibir, transigir, tachar de falsos documentos, conciliar, desistir, sustituir, reasumir sustituciones, renunciar, novar, interponer recursos, notificarse, solicitar la intervención de peritos si a ello hubiere lugar, solicitar y controvertir pruebas, firmar, cobrar y reclamar costas y agencias procesales y en general todas las facultades que devienen de la representación judicial de mis intereses, de acuerdo a lo determinado en el artículo 77 del Código General del Proceso.



Diego Fernando Muñoz Ante
ENCARGADO
del Valle del Cauca

Sea que pueda decirse en momento alguno que actúa sin poder suficiente.

Declaro, en mi calidad de poderdante, bajo la gravedad del juramento que mi dirección de notificación es CARRERA 82D OESTE N° 2C - 18 01 BARRIO ALTO NAPOLES EN LA CIUDAD DE CALI.

Sírvase señor juez, reconocerle personería a mi apoderado **ESTIWILSON BELTRAN VARGAS**, en los términos y para los efectos del presente poder.

Atentamente,

Alba Nubia Ramos T.
ALBA NUBIA RAMOS TROCHEZ

C. C No. 34.596.528 expedida en Santander de Quilichao

Acepto.

[Signature]

ID Firma: 4d4051d0-a959-4125-9201-f9e7b442fb74

ESTIWILSON BELTRAN VARGAS
C.C. 86081088 de Villavicencio - Meta
T.P 348.608 del C.S de la J.

18 NOTARIA DIECIOCHO DE CALI
DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL
25/07/2022

compareció ante mí

DIEGO FERNANDO MUÑOZ ANTE
NOTARIO 18 DEL CÍRCULO DE CALI - ENCARGADO

ALBA NUBIA RAMOS TROCHEZ

y se identificó con:

C.C. 34.596.528

presentando personalmente el anterior documento, manifestando que el mismo es cierto y verdadero y que la firma y huella que aparecen son las suyas.

Alba Nubia Ramos T.
El Declarante

[Signature]
DIEGO FERNANDO MUÑOZ ANTE
NOTARIO 18 DEL CÍRCULO DE CALI - ENCARGADO

Diego Fernando Muñoz Ante
NOTARIO ENCARGADO
Departamento del Valle del Cauca

COLOMBIA
CIRCULO DE CALI
Diego Fernando Muñoz Ante
ENCARGADO
del Valle del Cauca

Apellidos

BELTRAN VARGAS

Nombres

Nacionalidad

Estatura

Sexo

COL

1.66

M

Fecha de nacimiento

63

03 MAYO 1984 O+

Lugar de nacimiento
PUERTO LLERAS (META)

Fecha y lugar de expedición

08 MAYO 2002, VILLAVICENCIO

Fecha de expiración

08 JUN 2031

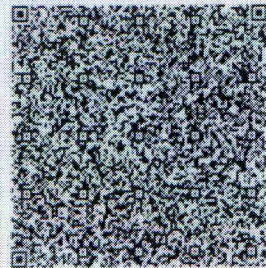
Firma

CO

600674000



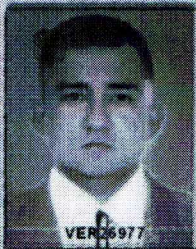
REGISTRADOR NACIONAL
Alexander Vega Rocha



ICCOL000449009852001<<<<<<<<
8405036M3106084COL86081088<<<1
BELTRAN<VARGAS<<ESTIWILSON<<<<



Consejo Superior
de la Judicatura



REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES:
ESTIWILSON

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA

APELLIDOS:
BELTRAN VARGAS

DIANA ALEXANDRA REMOLINA BOTÍA

UNIVERSIDAD
LIBRE CALI

FECHA DE GRADO
13/08/2020

CONSEJO SECCIONAL
VALLE

CEDULA
86081088

FECHA DE EXPEDICIÓN
04/09/2020

TARJETA N°
348608

ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.

2004301121

Doctor
RIGOBERTO ALZATE SALAZAR
JUEZ VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA:	EXCEPCIONES PREVIAS
DEMANDANTE:	ÉRICA MARINA RAMOS CANTERO
DEMANDADO:	ALBA NUBIA RAMOS TRÓCHEZ
RADICACIÓN:	76001-40-03-029-2022-00560-00
PROCESO:	DECLARATIVO ESPECIAL - DIVISORIO DE VENTA DE BIEN COMÚN

ESTIWILSON BELTRAN VARGAS, identificado con cedula de ciudadanía N° 8.681.088, de Villavicencio, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional N° 348608, expedida por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado judicial de la señora **ALBA NUBIA RAMOS TRÓCHEZ**, identificada con cedula de ciudadanía N° 34.596.528 expedida en Santander de Quilichao (Cauca); demandada en el proceso; dentro de la oportunidad procesal pertinente me permito proponer las siguientes excepciones previas:

Peña Rivera & Beltrán Asociados
Internationally Specialized Lawyers

I. EXCEPCIONES PREVIAS

Como **EXCEPCIONES PREVIAS** formulo las siguientes:

Con fundamento en las razones expuestas en el libro de contestación de demanda, me permito interponer las siguientes Excepciones previas:

EXCEPCIÓN PREVIA DE FALTA DE COMPETENCIA

Toda vez que el artículo 406 del código general del proceso ordena que junto a la demanda se debe allegar un dictamen pericial, el espíritu del legislador fue que el avalúo sirviera para se tuviera en cuenta la cuantía, tan es así que el posible valor de venta va a ser por el consignado en dicho avalúo, por lo que está claro que el presente proceso es de mayor cuantía, toda vez que el valor del avalúo aportado por la parte actora fue por la suma de \$180.721.800 el cual se puede corroborar a folio 25 del archivo presentado por la



apoderada, valor que excede notoriamente los 150 S.M.M.L.V, de acuerdo a lo consignado en la demanda.

TABLA DE PRECIOS Y CANTIDADES:

VALOR COMERCIAL LOTE (109m2 X \$450.000M2)=.....	\$49.050.000
VALOR COM. CONST. 1 P (98.81M2 X \$900.000M2)=.....	\$88.929.000
VALOR COM. CONST. 2 P (68.94M2 X \$620.000M2)=.....	\$42.742.800
VALOR COMERCIAL LOTE Y CONSTRUCCIÓN (A+B+C)=.....	\$ 180.721.800
SON.: CIENTO OCHENTA MILLONES SETECIENTOS VEINTIUN MIL OCHOSCIENTOS PESOS MCTE.	

En gracia de discusión se debió haber tenido en cuenta el valor del avalúo catastral multiplicado por 1.5. \$51.655.000 X 1.5 de conformidad al numeral 4 del artículo 444 del CGP.

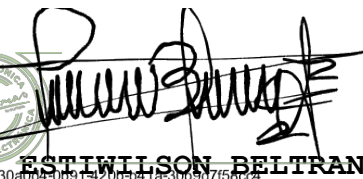
Lo cual es igual a \$77.470.500.

De acuerdo con lo anterior el presente proceso deberá ser remitido por cuantía para que sea conocido por los Juzgados Civiles del Circuito de Cali.

II. NOTIFICACIONES

- a. El suscrito recibirá notificaciones en la Carrera 65A # 5 - 125 Oficina 202 Barrio El Limonar en la ciudad de Cali, abonado telefónico +57-310-2502127 y correo electrónico estibe84@gmail.com
- b. Mi Mandante **Alba Nubia Ramos Trochez** Recibirá Notificaciones En La Carrera 82d Oeste N° 2c - 18 01 Barrio Alto Nápoles En La Ciudad De Cali

Cordialmente,




ESTIWILSON BELTRAN VARGAS.

CC. 86081088 de Villavicencio - Meta

T.P: 348608 del C.S de la J.

Apoderado.



P

AVALUO COMERCIAL

Predio Urbano

04 de Octubre de 2022

CARRERA 82 D OESTE # 2C-18
CASA BARRIO ALTO NAPOLES
Barrio, Alto Nápoles
Santiago de Cali – Valle del Cauca



CONTENIDO

Pág.

CONTENIDO.....	1
1. DATOS DEL INFORME.....	5
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.....	5
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.	5
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.	5
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.	5
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.....	5
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.	7
6. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.	7
6.1 BASES DE LA VALUACIÓN.	7
6.2 DEFINICIÓN.	8
6.3 TIPO DE VALOR.....	8
7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.	8
7.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.	8
7.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....	8
7.3 LINDEROS.....	8
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.	9
8.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.	9
8.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.	10
8.3 PLANCHA O PLANO DEL PREDIO.	11
8.2 COORDENADAS GEOGRÁFICAS DEL INMUEBLE.	11
9. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.	11
9.1 LOCALIZACIÓN.....	11
9.2 SERVICIOS PÚBLICOS.....	12
9.3 USOS PREDOMINANTES.....	12
9.5 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.	12
9.6 VÍAS DE ACCESO.....	13
9.6.1 Elementos.	13

9.6.2 Estado de Conservación.	13
9.7 AMUEBLAMIENTO URBANO.	14
9.8 TOPOGRAFÍA.....	14
9.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.	14
9.10 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.	15
9.11 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.	15
9.12 COMPONENTE BIOCLIMÁTICO DEL SECTOR O CONJUNTO	15
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.....	15
10.1 TIPO DE INMUEBLE.....	15
10.2 USO ACTUAL.	16
10.3 UBICACIÓN.	16
10.4 TERRENO.....	16
10.4.1 Topografía.....	16
10.4.2 Cerramientos.....	16
10.4.3 Forma.....	16
10.4.4 Área del Lote de Terreno de la casa.....	16
10.4.5 Reglamentación del Uso del Suelo.....	17
10.5 CONSTRUCCIONES.	17
10.6. PATOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN.	22
10.7 ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA.	22
10.8 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.	23
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.	23
11.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	23
11.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD.....	23
11.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL.	23
11.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (12.1 – 12.2 – 12.3).....	24
12. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.	24
13. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	25
13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.	25
13.2 IMPACTOS AMBIENTALES.....	25
13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.....	25

13.4 SEGURIDAD	25
13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.	25
14. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	26
14.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA	26
14.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.	27
14.2.1 DATOS DEL SUJETO.	27
14.2.2 ESTUDIO DE MERCADO.	28
14.1.3 Análisis de Tendencia Central	29
14.1.4 Eliminación de puntos críticos. (Promedio Móvil)	30
14.2 RESUMEN O DICTAMEN.	30
Código No VCMP3521	32
Código No VHVNQ3925840	32
Código No 7643883	33
Código No 979329	33
15. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.	34
16. CONSIDERACIONES GENERALES.	34
Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo.	36
Anexo 2. Documentos Aportados por el Cliente.	45
Anexo 3. Certificación de Avaluador - INES LUCIA MIRANDA BARRIOS	48
Anexo 3. Certificación de Avaluador – AVALUOS URBANOS	50

LISTA DE MAPAS

Pág.

Imagen 1 Linderos del Inmueble Objeto de Avalúo, Google Earth.	9
Imagen 2 Mapa de localización del predio objeto de avalúo.	10
Imagen 3 Vista Satelital del predio objeto de avalúo Google Maps	10
Imagen 4 Consulta de información del predio objeto de avalúo en el Geo portal Catastro de Cali	11
Imagen 5 Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo	12



Inés Lucia Miranda
AVALÚOS COMERCIALES

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo Urbano No.
Septiembre 26 de 2022	AV-10495-09-22

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
Alba Nubia Trochez	CC	34.596.528

3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Es estimar el valor comercial de un inmueble equivalente al precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Y como un segundo objeto es estimar el valor de las mejoras realizadas en el segundo nivel. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998)

3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

ALBA NUBIA RAMOS TROCHEZ

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

En cumplimiento del objeto descrito anteriormente, se considera necesario el desarrollo de las siguientes actividades como requisito mínimo de carácter técnico:

1. Garantizar los derechos expuestos en el Estatuto del Consumidor al SOLICITANTE/CONTRATANTE. (Ley 1480 de 2011).
2. Efectuar el avalúo comercial del predio objeto de estudio.

3. Indicar el método valuatorio a utilizar según el tipo de inmueble y uso del suelo. (Artículo 20 del Decreto 1420 de 1998), independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.
4. Tener en cuenta los parámetros para la determinación del valor comercial del inmueble a valorar. (Artículo 21 del Decreto 1420 de 1998).
5. Tener en cuenta las características básicas para la determinación del valor comercial de los inmuebles. (Artículo 22 del Decreto 1420 de 1998).
6. Definir si se puede aplicar varios métodos valuatorios, en dicho caso deberá el Avaluador hacer las estimaciones pertinentes y sustentar el valor adoptado. (Artículo 26 del Decreto 1420 de 1998).
7. No Realizar El avalúo si el inmueble cuente con obras de urbanización o construcciones adelantadas sin los permisos pertinentes. (Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998).
8. Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los avalúos comerciales (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control), ni utilizarlos para fines de terceros sin la autorización expresa del SOLICITANTE/CONTRATANTE y responder por ellos de conformidad con las normas vigentes. (Artículo 4º, Ley 1581 de 2012).
9. Defender en todas las actuaciones los intereses del SOLICITANTE/CONTRATANTE y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales. (Artículo 18º Ley 1581 de 2012).
10. Informar oportunamente de cualquier petición o amenaza de quien actuando por fuera de la Ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del SOLICITANTE/CONTRATANTE. (Ley 1581 de 2012).
11. Se asume los costos y demás gastos ocasionados en la ejecución del contrato en esta diligencia Valuatorias siempre y cuando el predio esté en la Ciudad de trabajo del Avaluador, en caso contrario el SOLICITANTE/CONTRATANTE, reconocerá los gastos razonables suministrados por el Avaluador.
12. Entregar el informe correspondiente en medio físico y en medio digital, sujeto a los estándares de calidad exigidos en el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011).
13. Cumplir con las técnicas Valuatorias establecidas en la Resolución IGAC 620 de 2008.
14. Consultar y Referenciar la Norma Urbanística del Municipio respectivo, según pertenezca el inmueble. (Resolución IGAC 620 DE 2008)
15. Reclamar indemnización de perjuicios por el no pago de sus servicios de honorarios (Artículo 1546 de Código Civil).
16. Entregar junto a la cuenta de cobro, el pago de la Seguridad Social so pena de ser retenido su pago definitivo. (Ley 789 del 2002, Decreto 1703 de 2002, Ley 1393 de 2010, Decreto 2702 de 2013 o Estatuto Tributario).
17. Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo con la naturaleza del contrato establezca la Ley y las demás establecidas en la invitación a cotizar y la oferta presentada, los cuales hacen parte integrante del contrato.

5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	Fecha de informe e inicio de la vigencia.
26 de septiembre de 2022	04 de octubre de 2022

6. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.

6.1 BASES DE LA VALUACIÓN.

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos en la normatividad vigente que se relaciona a continuación:

1) Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

2) Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

3) Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

4) Decreto 556 del 14 de marzo del 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

5) Ley 388 del 18 de Julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

6) Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

6.2 DEFINICIÓN.

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

6.3 TIPO DE VALOR.

El valor determinado en el presente informe es el VALOR COMERCIAL (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

7.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Propietario	Escritura Pública 4840 de 21 de diciembre de 2013

7.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario	%
1	Erica Mariana Ramos Cantero	48.573.162	50%
2	Alba Nubia Ramos Trochez	34.596.528	50%

7.3 LINDEROS.

derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s): Una casa de habitación de una planta constante de: tres piezas, cocina con meson en cemento con cerámica, dos baños, techo en plancha de cemento, con servicios públicos de acueducto, energía y alcantarillado, junto con el lote de terreno donde está levantada, con un área de 109.00 metros cuadrados, inmueble ubicado en la CARRERA 82D2 NUMERO 2C-18 de la actual nomenclatura urbana de Cali, con NUMERO PREDIAL NACIONAL número 760010100189801050019000000019, Ficha Catastral: F096200190000 determinado por los siguientes linderos: NORTE: En 6.60 metros, con propiedad de Luis Angel Carvajal. SUR: En 7.50 metros, con vía carretable que conduce al río la Chocloná; ORIENTE: En 12.00 metros, con predio de Luis Angel Carvajal; OCCIDENTE: En 15.00 metros, con vía pública.



Imagen 1 Linderos del inmueble casa barrio Alto Nápoles # 2C-18 Objeto de Avalúo, Igac Cali.

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.

8.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Dirección	CARRERA 82D # 2C-18 oeste.
Barrio	ALTO NAPOLES
Municipio	SANTIAGO DE CALI
Departamento	VALLE DEL CAUCA
País	COLOMBIA
Área del lote	109,00 m ²
Área Construida casa	1 nivel 102,46 m ² - 2 nivel 65,28 m ²
Las medidas de construcción fueron tomadas en sitio	

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 109.00 M2. COMPRENDIDO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE, CON EXTENSION DE 8.60 MTS., CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR SR. LUIS ANGEL CARVAJAL; SUR, EN 7.50 MTS., CON VIA CARRETEABLE QUE CONDUCE AL RIO LA CHOCLONA; ORIENTE, EN EXTENSION DE 12.00 MTS., CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR Y OCCIDENTE EN 15.00 MTS., CON LA VIA PUBLICA ES LOTE ESQUINERO.-

8.2 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

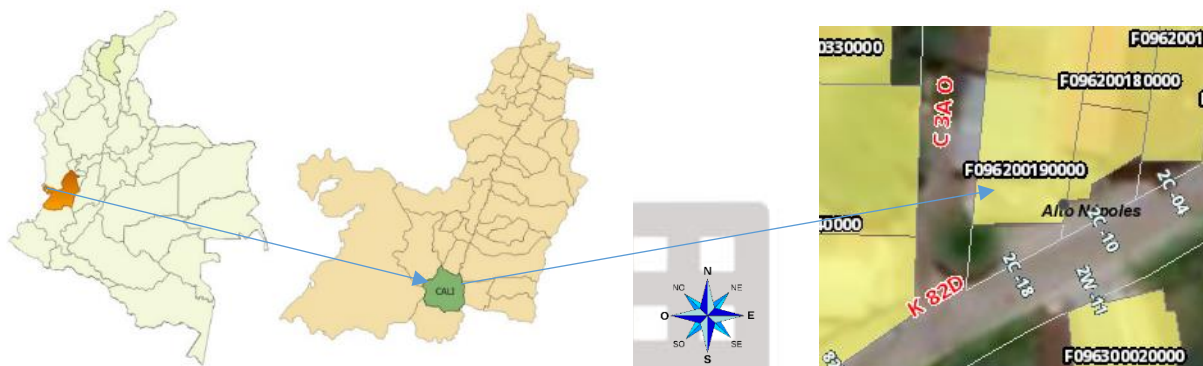


Imagen 2 Mapa de localización del predio objeto de avalúo.

Elaboración propia sin escalas en Software libre QGIS 3,16

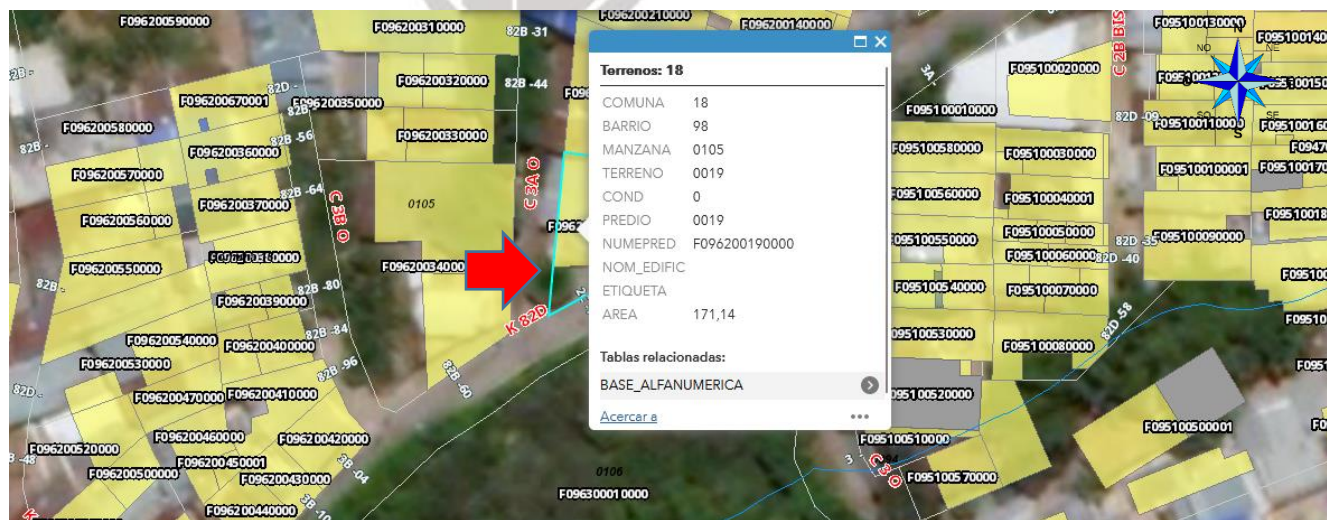


Imagen 3 Vista Satelital del predio objeto de avalúo Igac, Santiago de Cali

8.3 PLANCHA O PLANO DEL PREDIO.



Imagen 4 Consulta de información del predio objeto de avalúo en Google Earth

8.2 COORDENADAS GEOGRÁFICAS DEL INMUEBLE.

Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	3.38390	-76.56019	1077 ms

9. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.

9.1 LOCALIZACIÓN.

Nombre de la zona, comuna o localidad en donde se ubica el bien inmueble

País: COLOMBIA
Departamento: VALLE DEL CAUCA
Municipio: SANTIAGO DE CALI
Comuna - Localidad: No. 18 – PANCE-LILI
Barrio: ALTO NAPOLES

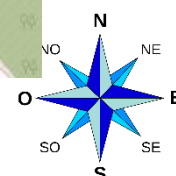
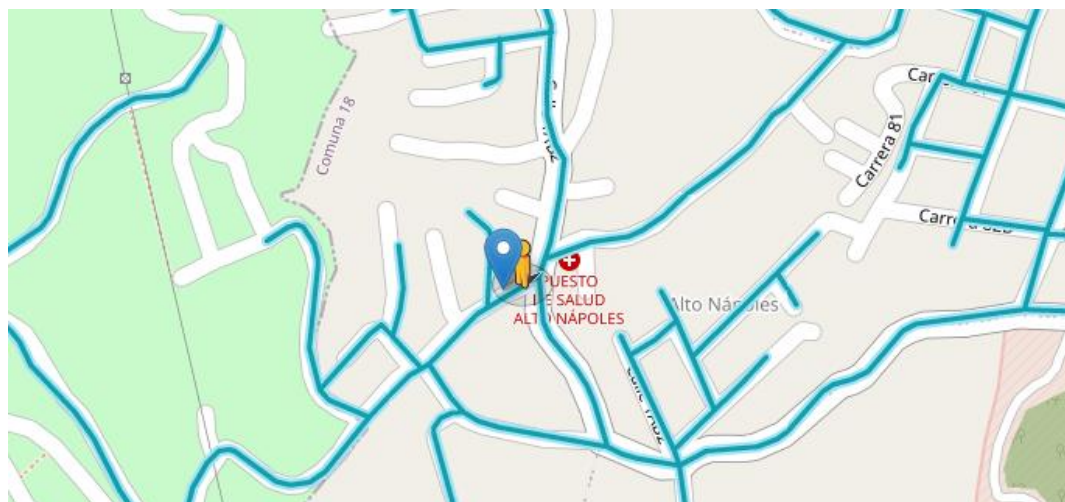


Imagen 5 Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo

9.2 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
SI	SI Comunitario	SI	SI	SI	SI	SI	SI

9.3 USOS PREDOMINANTES.

Residencial	Comercial	Industrial	Mixto	Servicios	Especial	Otro
X						

9.5 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.

Tipo de uso	Descripción del uso		Fuente
RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Usos Principales. Vivienda Multifamiliar y Unifamiliar	Usos Compatibles. Comercio	ACUERDO N.º 0373 DE 2014 SANTIAGO DE CALI

	
Unidad de Planificación Urbana: Meléndez	Área de actividad: residencial predominante

9.6 VÍAS DE ACCESO.

(Vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector del inmueble – Artículo 105 Ley 769 de 2002).

Metro vía	Troncal	Férreas	Autopistas	Arterias	Principales	Secundarias	Colectoras
NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI
Ordinarias	Locales	Privadas	Ciclo rutas	Peatonales	Observaciones		
SI	SI	NO	SI	NO			

9.6.1 Elementos.

(Elementos de las vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector).

Aceras o Andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Estacionamiento	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
SI	NO	SI	NO	SI	SI	SI	SI
Separadores viales	Bermas	Observaciones					
SI	SI						

9.6.2 Estado de Conservación.

(Descripción del estado físico de las vías del sector en donde se ubica el bien inmueble objeto de avalúo).

Aceras o Andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
BUENO	BUENO	BUENO	N/A	BUENO	BUENO	BUENO
Separadores viales	Bermas	Observaciones				
BUENO	BUENO					

9.7 AMUEBLAMIENTO URBANO.

(Componentes de amueblamiento urbano con los que cuenta el sector de ubicación del bien inmueble objeto de avalúo (juegos para niños, bicicletteros, esculturas) y señalización (elementos de nomenclatura urbana, señalización vial, señalización geográfica, entre otros).

Bancas	Bolardos	Bici parqueadero	Canecas de Basura	Luminarias	Nomenclatura	Señalización Vial	Protección Vegetal
NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	SI
Paradero de Buses	Parasoles	Puestos de Ventas	Teléfono Público	Barandas	Baños Públicos	Vallas Publicitarias	Bebederos de Agua
SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Parques o Zonas Verdes	Calles Peatonale s	Plazoletas	Otros				
SI	NO	NO	Colegios, clínicas, comercio				

9.8 TOPOGRAFÍA.

(Descripción de las características fisiográficas del sector en donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de avalúo).

Plano o Casi Plano (< 3%)	Ligeramente Ondulado (3% al 7%)	Moderadamente Ondulado (7% al 12%)	Fuertemente Ondulado (12% al 25%)	Ligeramente Inclinado (25% al 55%)	Fuertemente e Inclinado (55% al 80%)	Muy Inclinado (>80%)
	X					

9.9 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.

(Tipo y las características del servicio de transporte público que se presta en el sector).

Tipo de Transporte	Cubrimiento	Frecuencia
Autobús	SI	30 minutos
Taxi	SI	Permanente
Transporte masico MIO	SI	20 minutos

9.10 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Edificaciones, obras civiles, construcciones y cualquier otro desarrollo que afecte el valor del bien inmueble objeto de valuación.

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Estación de Policía
SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacenes	Restaurantes	Hoteles	Otros	
NO	SI	SI	SI	SI	NO		

9.11 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Creciente.
Sustentación de la tendencia de valorización	Este sector tiene buenas perspectivas de valorización ya que presenta una buena ubicación geográfica, tiene cercanía a una nueva vía de expansión de la ciudad como lo es la avenida circunvalar, cercanía al batallón, zonas verdes. Igualmente no es de manera inmediata.

9.12 COMPONENTE BIOCLIMÁTICO DEL SECTOR O CONJUNTO

Jardín Externo	Plantas ornamentales	Masa vegetal nativa	Mitigación del sol	Sistema de riego	Vivero	Labor Jardinería	Otros
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	

10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

10.1 TIPO DE INMUEBLE.

Tipo de Inmueble (Casa - Lote - Casa lote - Local - Oficina - Apartamento - Bodega - Parqueadero - Centro Recreativo - Hotel - Otro)	Tipo de Construcción			Solución Habitacional	
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	VIS	No VIS
CASA	X			X	

10.2 USO ACTUAL.

Corresponde al uso que se le está dando al bien inmueble desde el punto de vista económico.

Vivienda	Comercio	Oficinas	Otros
SI			

10.3 UBICACIÓN.

Identificación del sitio que ocupa el bien inmueble en la cuadra o manzana.

Esquinero	Medianero	Cabecero	Dos Frentes	Manzanero	Interior	Observaciones
X						

10.4 TERRENO.

10.4.1 Topografía.

Indicación del grado de pendiente del terreno objeto de avalúo.

Plano o Casi Plano (< 3%)	Ligeramente Ondulado (3% al 7%)	Moderadamente Ondulado (7% al 12%)	Fuertemente Ondulado (12% al 25%)	Ligeramente Inclinado (25% al 55%)	Fuertemente Inclinado (55% al 80%)	Muy Inclinado (>80%)
	X					

10.4.2 Cerramientos.

Descripción del tipo de cerramiento que presenta el terreno contra los bienes inmuebles vecinos o colindantes.

La casa no tiene cerramiento.

10.4.3 Forma.

Irregular	Cuadrado	Rectangular	Triangular	Trapezoidal	Otra
X					

10.4.4 Área del Lote de Terreno de la casa.

Área de terreno expresada en metros cuadrados (m²).

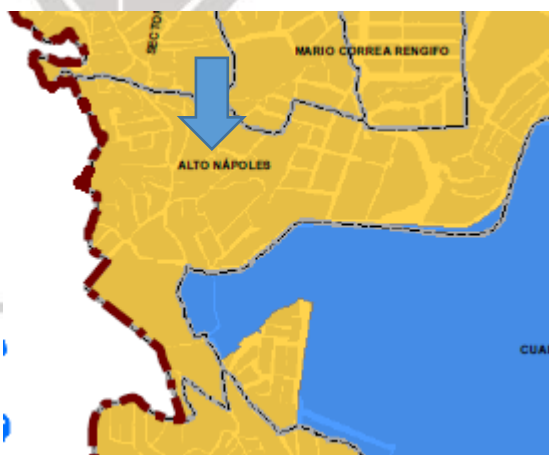
Área (m²)	109,00
-----------	--------

10.4.5 Reglamentación del Uso del Suelo.

Descripción de las normas vigentes expedidas por la autoridad competente aplicables al bien inmueble objeto de valuación en lo referentes a usos económicos permitidos, a las condiciones de edificabilidad y a los elementos del espacio privado relacionados con el espacio público.

El uso del suelo establecido se detalla en el siguiente cuadro:

Área de Actividad	Residencial Predominante
Usos Principales	Vivienda multifamiliar y unifamiliar
Usos Compatibles	Comercio
Usos Prohibidos	Industrial
Usos Restringidos	Industrial
Fuente	Certificado de uso del suelo según POT de Santiago de Cali, Acuerdo N° 0373 dic 2014



Consolidación básica (C2)

10.5 CONSTRUCCIONES.

Número de Pisos (Altura de la construcción expresada en pisos)	Número de Sótanos (Número total de sótanos que existen en la construcción)	Vetustez (Años) (Antigüedad de las construcciones expresada en Años)
2	N/A	38 AÑOS

Estado de las Construcciones. Descripción del estado de terminación de las construcciones existentes						
Nueva	Usada	Terminada	No Terminada	Obra Gris	Obra Negra	Avance de la Obra (%)
	X	X				

Estructura. Descripción y estado del tipo de esqueleto que sirve de sustento y fija al suelo la construcción objeto de avalúo.	
Descripción del Tipo de Estructura	Estado
Muros aporticados en concreto y ladrillo	Bueno
Fachada. Descripción y estado del tipo de acabado instalado en la fachada de la construcción objeto de avalúo.	
Descripción de la Fachada	Estado
Graniplast	Bueno

Cubierta. Descripción y estado del tipo de cubierta instalada en la construcción y la estructura que la soporta.	
Descripción de la Cubierta	Estado
Placa de concreto y lamina de zinc	Regular

Dependencias. Inventario de los espacios que conforman el bien inmueble primer y segundo nivel.		
Dependencia	Descripción de la Dependencia 1 nivel	Estado
Antejardín	Uno (1)	3.5
Sala	Uno (1)	3.5
Comedor	Uno (1)	3.5
Cocina	Una (1)	3.5
Zona de ropas	Uno (1)	3.5
Baños	Dos (2)	3.5
Dormitorio Principal	Uno (1)	3.5
Dormitorios Auxiliares	Dos (2)	3.5
Patio	Uno (1)	3.5
Dependencias del 2 nivel		
Espacio sala	Uno (1)	3.5

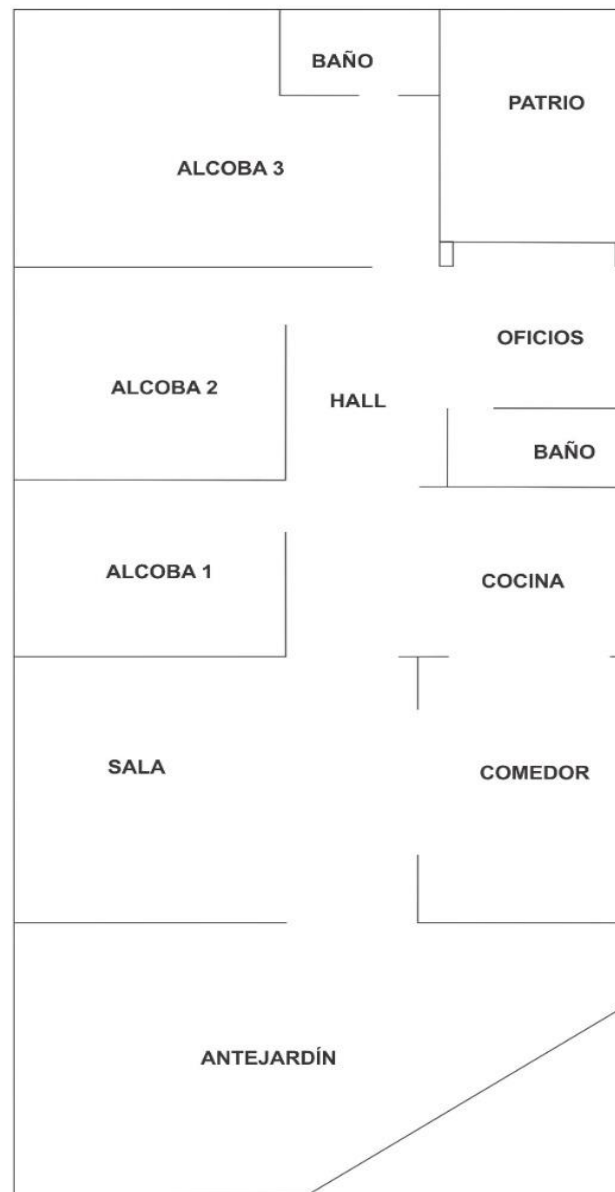
Dependencias. Inventario de los espacios que conforman el bien inmueble primer y segundo nivel.		
Dependencia	Descripción de la Dependencia 1 nivel	Estado
Espacio habitación	Uno (1)	3.5
Cocina	Uno (1)	3.5
Baño	Uno (1)	3.5

Condiciones de Iluminación y Ventilación. Descripción del tipo y condiciones de iluminación y ventilación con que cuenta el bien inmueble objeto de avalúo.						
Condición	Natural			Artificial		
	Buena	Regular	Mala	Buena	Regular	Mala
Iluminación	X			X		
Ventilación	X			X		

Acabados. Descripción del tipo de terminados instalados en las dependencias que conforman el bien inmueble objeto de avalúo.		
Terminados Instalados	Descripción del Terminado	Estado
Pisos	Primer nivel cerámica y segundo nivel plantilla de concreto	3.5
Muros	Muros aporticados	3.5
Cielo falso	Primer nivel estuco y pintura, segundo nivel no tiene	3.5
Baños	Baño primer nivel muros y pisos en cerámica, sanitarios convencionales, sin puerta ducha. El baño del segundo nivel esta sin acabados y sin muros	3.5
Cocina	Cocina del primer nivel es semi-integral, muros en cerámica, estuco y pintura, pisos en cerámica, sin muebles. La cocina del segundo nivel solo tiene el espacio, sin acabados	3.5
Carpintería	Primer nivel son metálicas, el segundo nivel no tiene puertas	3.5
Puertas	Metálicas primer nivel	3.5
Marcos de las Puertas	Metálicos, en el segundo nivel no hay puertas	3.5
Ventanas	Metálicas	3.5
Marcos de las Ventanas	Metálicos	3.5
Lavaderos	Primer nivel en cerámica, segundo nivel granito	3.5
Closet y Vestier	No tiene	3.5

PLANOS DEL INMUEBLE

PRIMER PISO



Inés
AVALUADOR

da
ALES

SEGUNDO PISO



Inés
AVAL

la
ES

10.6. PATOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN.

EVIDENCIA DE PATOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN		
Terminados Instalados	Descripción del Terminado	Estado
ESTRUCTURA	No hay evidencia	N/A
FACHADA	Evidencia de humedades en la parte inferior de los muros, se adjunta fotografía como evidencia.	REGULAR
PISOS	No hay evidencia	N/A
MUROS	Humedad en todos los muros del inmueble, se adjuntan evidencias fotográficas.	REGULAR
CUBIERTA	La placa presenta grietas que permiten el paso del agua al primer nivel	REGULAR
SISTEMA HIDROSANITARIO	No hay evidencia	N/A
HUMEDADES	Se observó agua en el piso de 1 alcoba, en todos los muros del inmueble hay humedades, se anexan evidencias fotográficas.	MALO

ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN: Aceptable pero con la siguiente observación: el bien inmueble cuenta con un apto en el primer nivel, en el segundo nivel hay un espacio en obra negra, sin elementos de acabados para ser habitado en la actualidad. (razón por la cual se toma el 30% del valor a nuevo para realizar el costo de los materiales de este nivel: Valor a nuevo para estrato 1 \$ 1.285.549 * 30% = \$ 385.664,70).

En general la vivienda presenta humedad en muros, debido a que el lote presenta una inclinación en donde las aguas lluvias afectan los muros de ladrillo, ellos absorben esta humedad. En el momento de la visita se observó el daño presentado en muros y techos, pero además se observó agua dentro de una habitación proveniente de esta humedad en los muros. Esta situación se toma como argumento para tomar el estado 3.5 en la formula del costo de reposición a nuevo ya que esta situación afecta al estado general del inmueble.

OBSERVACIONES GENERALES:

10.7 ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA.

COMPONENTE	EVIDENCIA	CALIFICACIÓN
Protección solar	Antejardín	Buena
Iluminación	Patio interno y ventanales	Buena
Ahorro Energético	No se observó	N/A

10.8 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Inventario de los servicios públicos básicos y complementarios legalizados a los que se encuentra conectado el bien inmueble objeto de avalúo.

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
1	SI	SI Comunitario	SI	SI	NO	SI	SI

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

11.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA.

Información básica contenida en el Certificado de Tradición y Libertad.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	370-169908	18/08/2022	SANTIAGO DE CALI
Dirección	Municipio	Departamento	Área lote (m²)
Carrera 82D # 2C-18 oeste	SANTIAGO DE CALI	VALLE DEL CAUCA	109,00
		Nota: las medidas de la construcción fueron tomadas en sitio, son aproximadas	Construida 1 Nivel: 102,76 2 Nivel: 65,28

11.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD.

Identificación del último documento de transferencia de dominio del bien objeto de avalúo registrado en el Certificado de Tradición y Libertad.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
ESCRITURA	4840	Diciembre 21 de 2013	NOTARIA 23 CALI
Dirección	Municipio	Departamento	Área Lote (m²)
Carrera 82D # 2C-18 oeste	SANTIAGO DE CALI	VALLE DEL CAUCA	109,00
			Construida 1 Nivel: 102,76 2 Nivel: 65,28

11.3 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL.

Código Predial		Fecha de Consulta	Entidad que lo Expide
Ficha Catastral: 760010100189801050019000000019		Octubre 3 de 2022	Mapa del Igac
Municipio	Departamento	Área Lote Terreno (m²)	El Área corresponde con la Matrícula Inmobiliaria
Santiago de Cali	Valle del Cauca	171,14	NO

11.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (12.1 – 12.2 – 12.3).

Documento	Área lote de la casa (m ²)	Observaciones
Certificado de Tradición y Libertad	109,00	Se toma el área del lote que aparece en el certificado de tradición y escrituras. Se verificó en sitio y las áreas coinciden aproximadamente. La casa tiene una mejora en el segundo nivel que no tiene acabados. En la consulta catastral realizada en el mapa virtual del Igac el lote tiene un área mayor, se recomienda la revisión por parte de la autoridad competente.
Escritura Pública	109,00	
Consulta de la Cédula Catastral	171,14	

Documento	Área del Parqueadero (m ²)	Observaciones
Certificado de Tradición y Libertad	N/A	La casa no tiene garaje.
Escritura Pública	N/A	
Consulta de la Cédula Catastral	N/A	

12. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.

INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO.

Descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

Determinar el valor comercial del bien inmueble Urbano, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-169908 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Santiago de Cali, predio ubicado en la localidad Lili- Pance Comuna 18, jurisdicción del Municipio de Santiago de Cali (Valle del Cauca); con una extensión superficial de área del lote de 109,00 m², área construida tomada en sitio y por consiguiente son aproximadas: Primer nivel 102,76 m², Segundo nivel 65,28 m².

13. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

Indicar si el Barrio o sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo se afecta por alguna de las siguientes situaciones:

Zona de Riesgo por			Terreno Afectado por			La construcción presenta problemas en su estructura? (En caso afirmativo, aclarar)
Inestabilidad Geológica	Inundaciones	Deslizamiento de Tierra	Adecuación de Canteras	Relleno Sanitario	Otro	
NO	NO	NO	NO	NO		NO

13.2 IMPACTOS AMBIENTALES.

Existencia de elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa el inmueble objeto de avalúo.

La Vivienda en mención, cuentan con un componente bioclimático y biofísico muy agradable en la zona, con individuos arbóreos bien relevantes para la oxigenación natural y un porcentaje del 55% sombra.

13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.

Manifestación de que el inmueble objeto de avalúo se encuentra afectado por algún tipo de servidumbre.

Descripción de la Servidumbre	Tipo de Servidumbre	Aprobada sin ejecutar	Aprobada en ejecución
NO HAY	NA	NA	NA

13.4 SEGURIDAD

Indicación si el inmueble se encuentra afectado por condiciones de seguridad que pongan en riesgo la integridad de los ciudadanos temporal o permanentemente.

Las condiciones de seguridad son buenas, aunque de acuerdo a información en noticias se presentan algunas situaciones de inseguridad.

13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Indicación de la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de avalúo.

No se observan.

14. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

14.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LA CASA.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- **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 en este caso del valor por metro cuadrado del lote, su valor se da por este método. En esta investigación se analizaron ofertas de predios con condiciones similares al inmueble objeto de avalúo con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de esta metodología

2º - Método de costo Reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien 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.

INMOBILIARIA	SUJETO	ALCANCE
TIPO-INMUEBLE	RIO ALTO NAPOLES	CRITERIO DEL Avaluador/CLIENTE
ESTRATO	1	CERTIFICADO DE ESTRATIFICACION
AREA-LOTE M²	109	ESCRITURA PUBLICA Y CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL
AREA-CONST M²	102,76	CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL
FECHA-CNS	1.984	ESCRITURA PUBLICA
EDAD O VETUSTEZ	38	CALCULO DEL AVALUADOR

SISTEMA CONSTRUCTIVO	MURO DE CARGA	CRITERIO DEL AVALUADOR
VIDA UTIL AÑOS	70	RES-IGAC 620 ARTICULO 2º PARAGRAFO UNICO
% EDAD	54%	CALCULO DEL AVALUADOR = EDAD DIVIDIDO VIDA UTIL
ESTADO	3,5	CRITERIO DEL AVALUADOR
% DEPRECIACION	60,863%	ECUACIONES (TABLA) FITTO & CORVINI
VALOR m2 CONSTRUCCION	1.285.549,00	TABLA DE COSTO POR ESTRATO. VALOR NUEVO
VALOR m2 GASTADO	782.423,69	CALCULO DEL AVALUADOR
VALOR m2 REMANENTE	503.125,31	CALCULO DEL AVALUADOR
VALOR CONSTRUCCION	51.701.157,07	CALCULO DEL AVALUADOR

ACTUALIZADO JUL - OCT 2022 - CALI - VALLE DEL CAUCA								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 8 LUJO
	V/m²	VE						
VR m² REPOSICION A NUEVO JUL - OCT 2022 (INCLUYE AILU)	\$1.103.030 /m²	\$1.285.549 /m²	\$1.385.095 /m²	\$1.625.219 /m²	\$1.700.200 /m²	\$2.100.952 /m²	\$2.793.394 /m²	\$4.250.781 /m²
% CI (INCLUIDO)	18,17%	20,39%	21,92%	23,03%	23,88%	27,23%	27,38%	27,01%

14.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.

14.2.1 DATOS DEL SUJETO.

CARRERA 82D # 2C-18 OESTE – CASA BARRIO ALTO NAPOLES – SANTIAGO DE CALI

Código	Tipo de Inmueble		Uso del Suelo	RPH	Estrato Socioeconómico	Área del lote (m²)	Área construida (m²)
	Casa		Residencial	NO	1	109,00	1 Nivel: 102,43 2 Nivel: 65,28
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Zona	Frente (metros)	Ubicación en el Bloque o Manzana
38	Aporticado	3.5	3% al 7%	Secundaria	Urbana	8.05	Esquinero

Para entender la información anterior, ver las siguientes tablas:

TABLA DE ESTADOS DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE

(Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones, Jerónimo Aznar y Otros, Página 82)

Estado	Característica	Factor
1,0	Nuevo. En condiciones de uso de acuerdo a diseño	1,0000
1,5	Intermedio. En Excelente estado de conservación, pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0,9968
2,0	Normal. En general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc.)	0,9748
2,5	Intermedio entre el estado 2 y 3	0,9191
3,0	Reparaciones Sencillas. Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanearías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0,8190
3,5	Intermedio entre el estado 3 y 4	0,6680
4,0	Reparaciones Importantes. Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0,4740
4,5	Intermedio entre el estado 4 y 5	0,2780
5,0	Demolición. Inmueble para demolición o desecho	0,0000

14.2.2 ESTUDIO DE MERCADO.

El estudio de mercado se realizó en el sector donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo, conocido como Barrio Ato Nápoles y otros barrios con características similares, destacando el uso del suelo y las condiciones de servicios públicos y dotacionales.

A continuación, se relaciona el estudio de mercado realizado:

Tabla Estudio de Mercado

No	TELEFONO	INMOBILIARIA	TIPO	AREA LOTE	AREA CNST	OFERTA	5%	OFERTA -5%	FECHA-CNS	ESTADO	ESTRATO
1	3104952738 DAN	COMERCIO INMOBILIARIO-MITULA	CASA LOTE	95	135	\$ 140.000.000	\$ 7.000.000	\$ 133.000.000	1.985	3,0	1
2	3216131537 TATIA	PROBROKER	CASA LOTE	105	140	\$ 170.000.000	\$ 8.500.000	\$ 161.500.000	1.984	3,0	1
3	3175352183	FINCA RAIZ EL PAIS-CUERO BIENES RAICES	CASA LOTE	140	210	\$ 300.000.000	\$ 15.000.000	\$ 285.000.000	1.980	3,0	1
4	3185640360 LOR	FINCA RAIZ EL PAIS-SOMOS BROKER INMOB	CASA LOTE	95	130	\$ 240.000.000	\$ 12.000.000	\$ 228.000.000	1.984	3,0	1
5	6017868754	PUNTO PROPIEDAD-MULTIBIENES LIMITADA	CASA LOTE	110	180	\$ 270.000.000	\$ 13.500.000	\$ 256.500.000	1.983	3,0	2
6	6017868754	PUNTO PROPIEDAD-HOUSPLE.COM	CASA LOTE	95	140	\$ 150.000.000	\$ 7.500.000	\$ 142.500.000	1.983	3,0	1
7	3175384727	FINCA RAIZ	CASA LOTE	140	250	\$ 295.000.000	\$ 14.750.000	\$ 280.250.000	1.983	3,0	2
8	3165766264	FINCA RAIZ	CASA LOTE	90	130	\$ 160.000.000	\$ 8.000.000	\$ 152.000.000	1.984	3,0	2
SUJETO			CASA LOTE	109	153,74	?????????			1.984	3,0	1

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de las casas, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado del lote de cada una de ellas. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

TABLA DE HOMOGENIZACIÓN

No	TELEFONO	INMOBILIARIA	TIPO	OFERTA	AREA LOTE	FACTOR AREA	FACTOR GENERAL	VALOR RESIDUAL LOTE	VALOR m2 LOTE	VALOR m2 HOMOGEN.
1	3104952738 DAN	COMERCIO INMOBILIARIO-MIT	CASA LOTE	\$ 133.000.000	95	0,9583	0,9583	48.497.200,42	510.497	489.198,56
2	3216131537 TATIA	PROBROKER	CASA LOTE	\$ 161.500.000	105	0,9885	0,9885	75.393.670,87	718.035	709.760,88
3	3175352183	FINCA RAIZ EL PAIS-CUERO B	CASA LOTE	\$ 285.000.000	140	1,0807	1,0807	170.037.980,91	1.214.557	1.312.548,56
4	3185640360 LOR	FINCA RAIZ EL PAIS-SOMOS B	CASA LOTE	\$ 228.000.000	95	0,9583	0,9583	148.044.122,95	1.558.359	1.493.343,34
5	6017868754	PUNTO PROPIEDAD-MULTIBIE	CASA LOTE	\$ 256.500.000	110	1,0028	1,0028	149.771.922,25	1.361.563	1.365.423,07
6	6017868754	PUNTO PROPIEDAD-HOUSPLE	CASA LOTE	\$ 142.500.000	95	0,9583	0,9583	59.489.272,86	626.203	600.077,24
7	3175384727	FINCA RAIZ	CASA LOTE	\$ 280.250.000	140	1,0807	1,0807	132.016.558,68	942.975	1.019.055,53
8	3165766264	FINCA RAIZ	CASA LOTE	\$ 152.000.000	90	0,9424	0,9424	72.044.122,95	800.490	754.343,26
SUJETO			CASA-LOTE		109					

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

- **Cálculo del Factor Área o Superficie (Fa).** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{0,1}$$

Fa = Factor área

Alt = Área del lote Comparable

Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fch$$

FG = Factor General

Fa = Factor área

Fch = Factor conservación de Heidecke

14.1.3 Análisis de Tendencia Central.

Tabla de Tendencia Central

TELEFONO	INMOBILIARIA	VALOR m2 HOMOGÉNEO	DISPERSIÓN SIMPLE (DS)	DS-CUADRADO
1 3104952738	COMERCIO INMOBILIARIO-MIT	460.954,54	-467.823,59	218.858.914.345
6 6017868754	PUNTO PROPIEDAD-HOUSPLE	569.815,79	-358.962,33	128.853.957.841
2 3216131537	PROBROKER	677.753,06	-251.025,07	63.013.584.627
8 3165766264	FINCA RAIZ	720.837,42	-207.940,71	43.239.336.808
7 3175384727	FINCA RAIZ	973.512,55	44.734,42	2.001.168.099
3 3175352183	FINCA RAIZ EL PAIS-CUERO	1.266.233,67	337.455,54	113.876.239.635
5 6017868754	PUNTO PROPIEDAD-MULTIBIE	1.316.192,99	387.414,86	150.090.271.171
4 3185640360	FINCA RAIZ EL PAIS-SOMOS B	1.444.925,02	516.146,89	266.407.611.502
9 0	-	-	-	-

SUMA	7.430.225	SUMA DSC	986.341.084.029
DATOS	8	DATOS DSC	7
MEDIA ARITMÉTICA	928.778	VARIANZA	140.905.869.147
MEDIANA	847.175	RANGO	983.970.48
MODA	N/A	% ASIMETRÍA	N/A
MÁXIMO	1.444.925,02	VIACIÓN ESTÁNDAR	375.374,31
MÍNIMO	460.954,54	NTE DE VARIACIÓN	40,42%

Conclusión Coeficiente de Variación:

De acuerdo a los resultados obtenidos, Coeficiente de Variación = 40,42%, con los comparables analizados, se observa que no se da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, en cuanto a que el Coeficiente de Variación no puede ser mayor de 7,5%; motivo por el cual se procede a hacer eliminación de puntos críticos para analizar los datos y dar cumplimiento a la Resolución 620 de 2008.

14.1.4 Eliminación de puntos críticos. (Promedio Móvil)

PUNTOS CRITICOS

No	TELEFONO	INMOBILIARIA	VALOR m2 HOMOGÉNEO.
7	3175384727	FINCA RAIZ	973.512,55
3	3175352183	FINCA RAIZ EL PAIS-CUEROY B	1.266.232,67
5	6017868754	PUNTO PROPIEDAD-MULTIBIEN	1.316.193,99
4	3185640360	FINCA RAIZ EL PAIS-SOMOS B	1.444.925,02

14.2 RESUMEN O DICTAMEN.

[illegible]

PROMEDIO	\$ 510.244
DESVIACION	\$ 31.342
COEFICIENTE DE VARIACION	6,14%
LIMITE INFERIOR	478.903
LIMITE SUPERIOR	541.586

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos críticos, se tiene como coeficiente de variación un 6,14% el cual es menor al 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la resolución IGAC N° 620 de 2008.

VALOR CONSTRUCCIÓN 1 NIVEL	
TIPO	ALCANCE
AREA CONSTRUIDA 1 NIVEL m ²	102,76
VALOR m ² AREA CONSTRUIDA	\$ 503.125,31
AVALÚO AREA CONSTRUIDA	\$ 51.701.157,00
VALOR EN LETRAS	CINCUENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS UN MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE 00/PESOS MONEDA/CTE.

VALOR CONSTRUCCIÓN MEJORAS 2 NIVEL	
TIPO	ALCANCE
AREA CONSTRUIDA 1 NIVEL m ²	65,28
VALOR m ² AREA CONSTRUIDA	\$ 385.664,70
AVALÚO AREA CONSTRUIDA	\$ 25.176.192,00
VALOR EN LETRAS	VEINTE Y CINCO MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y DOS 00/PESOS MONEDA/CTE.

VALOR TERRENO	
TIPO	ALCANCE
MATRICULA	370-169908
ESCRITURA	4840
AREA DEL LOTE m ²	109,00
VALOR m ² DEL LOTE	\$ 478.903,00
AVALÚO DEL LOTE	\$ 52.200.427,00
VALOR EN LETRAS	CINCUENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL CUATROCIENTOS VEINTE Y SIETE 00/PESOS MONEDA/CTE.



DICTAMEN FINAL	\$ 129.077.776,00
VALOR EN LETRAS	CIENTO VEINTE Y NUEVE MILLONES SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS 00/PESOS MONEDA/CTE.

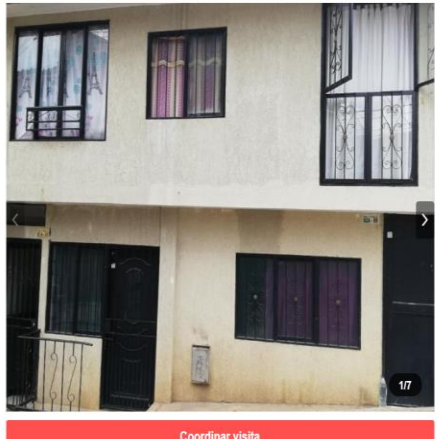
CONCLUSIÓN:

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ES DE: CIENTO VEINTE Y NUEVE MILLONES SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS 00/PESOS/MCTE (\$ 129.077.776,00)

INES LUCIA MIRANDA BARRIOS
Avaluador Profesional
RAA No. AVAL-22913157

Ines L. Miranda B.

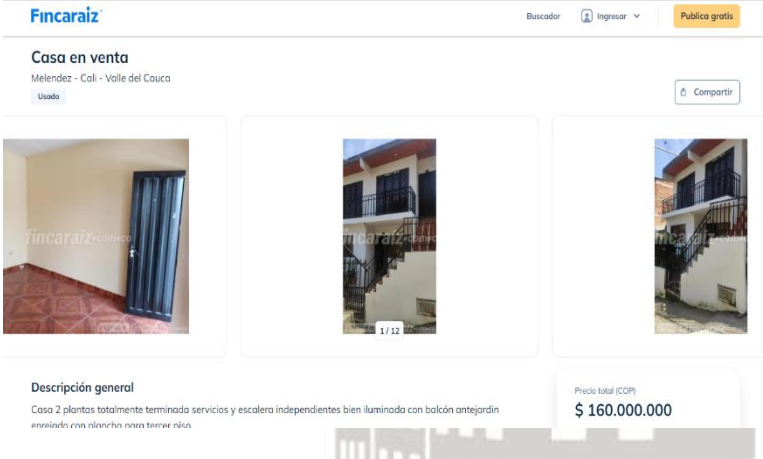
14.2.2.1 Comparable 1 (CMP-01).

 CASA en VENTA en Cali Alto Nápoles \$ 140.000.000 Prados Del Sur, Cali, Valle del Cauca Código No VCMP3521	CMP 01 Valor de Venta del Inmueble \$ 140.000.000 Área lote y construida 95 -135 m² Contacto: 3104952738 Daniel Mazabuel Fuente: Mitula-Comercio Inm. https://casas.mitula.com.co/adforn/24301-256-379a-5bd28caffee6-a34e-f9b8d3e9-3e24?page=1&pos=0&t_sec=1&or=2&t_pvid=2a4e5ef9-bc7c-4b20-92e9-34b83a1d20ee&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D Fecha de Consulta: 01 de octubre de 2022
---	--

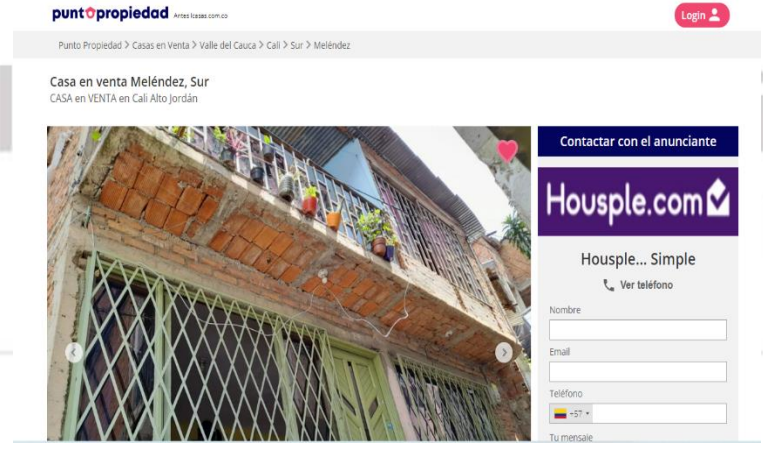
14.2.2.2 Comparable 2 (CMP-02).

 Código No VHVNQ3925840	CMP 02 Valor de Venta del Inmueble \$ 170.000.000 Área lote y construcción 105-140 m² Contacto: 3216131537 Fuente: Goplaceit https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/8940045-casa-en-venta-en-cali-alto-napoles-vhvng3925840 Fecha de Consulta: 01 de octubre de 2022
---	---

14.2.2.3 Comparable 3 (CMP-03).

 Código No 7643883	CMP 03 Valor de Venta del Inmueble \$ 160.000.000 Área lote y construcción 90-130 m² Contacto: 3165766264 Fuente: Finca Raiz.com https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/melendez/cali/7643883 Fecha de Consulta: 01 de octubre de 2022
---	---

14.2.2.4 Comparable 4 (CMP-04).

 Código No 979329	CMP 04 Valor de Venta del Inmueble \$ 150.000.000.00 Área lote y construcción 95-140 m² Contacto: 6017868754 Fuente: https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1979329 Fecha de Consulta: 01 de octubre de 2022
--	--

15. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

16. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, ubicación, estados, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio y a las medidas tomadas en sitio, por lo cual se consideran aproximadas.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector y dentro del mismo barrio y otros con características similares en área, precio y estrato. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
8. Para el cálculo del valor comercial del lote se tomó el límite inferior que dió como resultado en el estudio del mercado.

9. El avaluador, dejan expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
10. **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.
11. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles urbanos.
12. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
13. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
14. Para el valor de la construcción se realizó con el Método de Costo de Reposición donde se tomó el valor a nuevo y tomando la edad y el estado de la misma para obtener el valor final depreciado.

Inés Lucia Miranda
AVALÚOS COMERCIALES

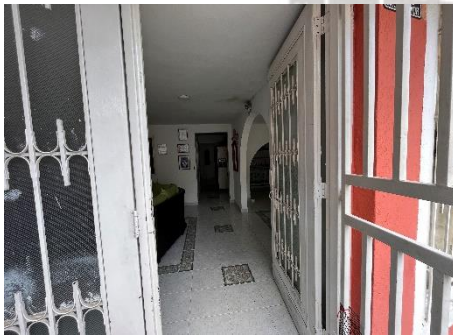
Anexo 1. Registro Fotográfico del Inmueble Objeto de Avalúo.



VISTA DE LA CASA



VISTA DE LA CASA



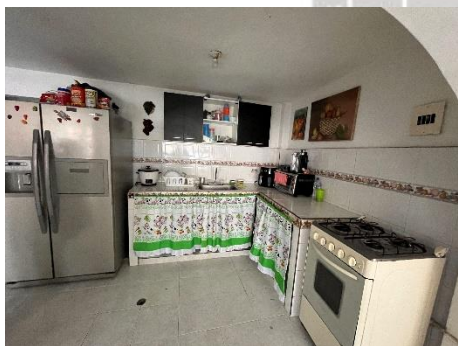
NOMENCLATURA CASA Y PUERTA DE ACCESO



VIA DE ACCESO



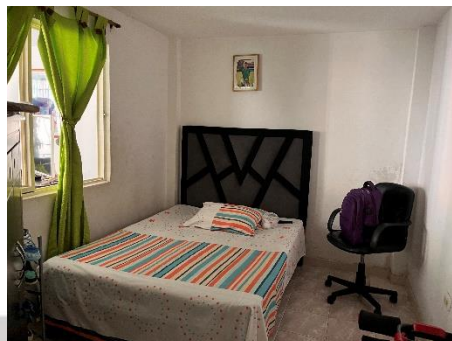
SALA Y COMEDOR



COCINA



ZONA DE ROPAS Y PATIO



ALCOBA 1 Y 2 PRIMER NIVEL



ALCOBA 3 Y BAÑO PRIVADO



BAÑO ALCOBAS Y PUERTA DE ACCESO



ESPACIO SALA, COCINA Y BAÑO 2 NIVEL



ESPACIO ALCOBA Y VACIO 2 NIVEL



ACABADO MUROS Y PISO SEGUNDO NIVEL



HUMEDADES DE LOS MUROS PARTE INFERIOR 1 NIVEL



HUMEDADES CIELO FALSO DE LA PLACA



HUMEDADES EN LA PARTE SUPERIOR E INFERIOR



HUMEDADES



HUMEDADES MUROS SEGUNDO NIVEL



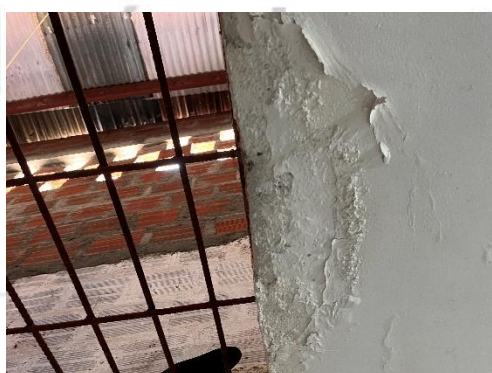
HUMEDADES



HUMEDADES EN LA PARTE INFERIOR DE LOS MUROS



HUMEDADES PLACA



HUMEDADES PLACA Y MUROS



HUMEDADES



HUMEDADES MUROS



HUMEDADES



HUMEDADES ALCOBAS



HUMEDADES ALCOBA PRINCIPAL Y FACHADA



GRIETA FACHADA Y PLACA FUTURA AREA DE AMPLIACION 2 NIVEL

Anexo 2. Documentos Aportados por el Cliente.

1. Escritura pública # 4840 del inmueble objeto del avalúo

República de Colombia
E.P. N° 4840-21-12-2013

NOTARIA VEINTITRES DEL CIRCULO DE CALI

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA (4.840)

FECHA: VEINTIUNO (21) DE DICIEMBRE DE 2013.

ACTO O CONTRATO: 0122. COMPRAVENTA DE CASA.

169. USUFRUCTO

MATRICULA INMOBILIARIA: 370-169908

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 760010100188801050019000000019

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA

MUNICIPIO: SANTIAGO DE CALI

URBANO: X RURAL:

DIRECCION: CARRERA 82D2 NUMERO 2C-18

VALOR VENTA: \$21.000.000,00

AVALUO CATASTRAL: \$20.747.000,00

VENDEDOR(A) (ES): LUZ MARINA CAMPO MOSQUERA
C.C. 31.276.445

COMPRADOR(A) (ES): ERICA MARIANA RAMOS CANTERO Y ALBA
NUBIA RAMOS TROCHEZ
C.C. 48.573.162 Y 34.596.528

En la ciudad de Santiago de Cali, Departamento del Valle, República de Colombia, a los VEINTIUN (21) días del mes de DICIEMBRE del año Dos Mil trece (2.013), en el Despacho de la Notaría Veintitres (23) del Circulo de Cali, cuya Notaria Encargada es la Doctora MARIA DEL PILAR CABRERA NATES, compareció (eron) el (la) (los) señor (a) (es) LUZ MARINA CAMPO MOSQUERA, mayor (es) de edad, vecino (a) (s) de Cali, identificado (a) (s) con la (s) cédula (s) de ciudadanía número (s) 31.276.445, hábil (es) para contratar y obligarse, quien (es) en adelante se denominará (n) LA PARTE VENDEDORA; y dijo:

PRIMERO.- OBJETO Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE: Que por medio de este instrumento público transfiere a título de venta en favor del señor (a) (es) ERICA MARIANA RAMOS CANTERO Y ALBA NUBIA RAMOS TROCHEZ, también mayor (es) de edad, vecino (a) (s) de Cali,

Después material para una exclusión en la escritura pública - No tiene razón para el usuario

2. Certificado de Tradición del inmueble objeto del avalúo # 370-169908

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220818586163642476 Nro Matricula: 370-169908
Pagina 1 TURNO: 2022-380859

Impreso el 18 de Agosto de 2022 a las 10:40:38 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 20-02-1984 RADICACIÓN: 1984-05517 CON HOJAS DE CERTIFICADO DE: 18-02-1984
CODIGO CATASTRAL: 760010100189801050019000000019 COD CATASTRAL ANT: 760010118980105001900000019
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE DE 100.00 M2. COMPRENDIDO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS:
NORTE, CON EXTENSION DE 8.60 MTS., CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR SR. LUIS ANGEL CARVAJAL, SUR, EN 7.50 MTS., CON VIA
CARRETEABLE QUE CONDUCE AL RIO LA CHOCLONA, ORIENTE, EN EXTENSION DE 12.00 MTS., CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR Y OCCIDENTE
EN 15.00 MTS., CON LA VIA PUBLICA ES LOTE ESQUINERO -

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS - METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS :
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
LUIS ANGEL CARVAJAL, ADQUIRO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A LA NACION POR ESCRITURA #23089 DE AGOSTO 2 DE 1983
NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 12 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO - EL GOBIERNO NACIONAL, ADQUIRO POR MEDIO DE PERMUTA
EFECTUADA CON EL MUNICIPIO DE CALI, SEGUN ESCRITURA #2728 DE OCTUBRE 7 DE 1.948 DE LA NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 10 DE
OCTUBRE DEL MISMO AÑO - ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA Y RATIFICADA POR ESCRITURA #2428 DE JUNIO 3 DE 1.961 DE LA NOTARIA 3. DE
CALI, REGISTRADA EL 18 DE JULIO DEL MISMO AÑO - MATRICULA DE MAYOR EXTENSION 370-0159628 -

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
3) KR 82 D #2 C OESTE - 18 (DIRECCION CATASTRAL)
2) CARRERA 82D2 #2C-18
1) LOTE PARCELACION NAPOLES.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otras)
370 - 159228

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-02-1984 Radicación:
Doc: ESCRITURA 390 del 14-02-1984 NOTARIA 3. de CALI VALOR ACTO: \$75,000
ESPECIFICACION: 101 VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARVAJAL LUIS ANGEL
A: GARCIA ACOSTA CECILIA CC# 31219065 X

3. Certificado del Impuesto Predial del inmueble objeto de avalúo.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
NIT: 890399011-3
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2022

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO
0900773936	2022-07-07	2023-07-07	18490105001900000019	000058125603
PROPIETARIO	IDC	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL	
ALBA NUBIA RAMOS TROCHEZ	24594528	KR 82 D # 2 C OESTE - 18	760034	
NUMERO PREDIAL NACIONAL	AVLUD	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD
760010100181601050019000000019	51.655.000	18	1	01
PREDIO	Tarifa IPU	Tarifa CVC	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos
FD96200190000	4.00 X 1000	1.50 X 1000		0.00 %
Tasa Interés	29.92000			

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés a mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés a mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés a mora Alumbrado Público	Servicio Bomberos	Interés a mora Servicio Bomberos	Sanción Cheques Devueltos	Costas Procesales	Total Vigencia
2022	201.000	0	76.000	0	0	0	0	0	0	0	277.000
TOTAL CONCEPTO											
	201.000	0	76.000	0	0	0	0	0	0	0	277.000
0											
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses	Descuento Adicional	Descuento Pronto Pago	Total Beneficios	Otros	Total				
277.000	0	0	0	0	0	0	277.000				

PAGO TOTAL \$: 277.000

ANTES DE REALIZAR EL PAGO RECUERDE VERIFICAR DATOS DEL PREDIO, VIGENCIAS, CONCEPTOS Y VALORES LIQUIDADOS.
La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.
Señor contribuyente: si usted suscribió Acuerdo de Pago y requiere aclaración a este documento, por favor remítase a uno de los siguientes puntos de atención:
Cali 2, Cali 17, Cali 19 o Edificio Boulevard

NOTA: El pago lo puede realizar en línea a través de nuestra página web, a través de la App Impuestos Cali y en las entidades bancarias autorizadas (ver al respaldo), en efectivo, con cheque de gerencia a nombre de Fiduciaría Popular S.A. con NIT: 800.141.235-0, escribiendo al respaldo el nombre o razón social, No. de identificación, No. telefónico y No. de documento de cobro, y con tarjeta débito y crédito únicamente en las entidades autorizadas.
Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itau, Bancoomeva, Banco Popular, Banco BBVA.

Anexo 3. Certificación de Avaluador - INES LUCIA MIRANDA BARRIOS

		
PIN de Validación: a8e80e13	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) INES LUCIA MIRANDA BARRIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 22913157, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-22913157.		
Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) INES LUCIA MIRANDA BARRIOS 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: 29 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: 24 Sep 2021 Régimen: Régimen Académico		
Los datos de contacto del Avaluador son: Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA Dirección: CLL 14 OESTE #2B1-45 A-2020 Teléfono: 3207270201 Correo Electrónico: iluciamiranda@hotmail.com		
Página 1 de 2		



PIN de Validación: aba80a13



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúo Rural-Instituto de Tecnología Empresarial INTE
Arquitecto - La Fundación Universidad de Bogotá.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) INES LUCIA MIRANDA BARRIOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 22913157.

El(la) señor(a) INES LUCIA MIRANDA BARRIOS 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

aba80a13

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 un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Iné
AVA

a
S

Anexo 3. Certificación de Avaluador – AVALUOS URBANOS



CONSTANCIA DE TRABAJO

Santiago de Cali, 20 de septiembre de 2022.

Yo, **JAIVER ALEXIS DIAZ**, identificado con cedula N° 16.376.645, en mi labor de oficial de construcción, doy fe de la realización de trabajo en la vivienda ubicada en la **CRA 82 D OESTE N° 2C-18**, obra contratada por la señora **ALBA NUBIA RAMOS TROCHEZ**, identificada con cedula N° 34.596.528, se realizó lo siguiente:

- Rasqueteo de paredes
- Rasqueteo de piso de la plancha
- Acabados Generales
- Desecho de escombros

Este trabajo se llevó a cabo y fue cancelado en su totalidad por la suma de: **OCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 8.800.000).**

Para constancia de lo anterior, se firma en Cali, a los 20 días del mes de septiembre de 2022.

Cordialmente;



JAIVER ALEXIS DIAZ
CC. N° 16.376.645
16.376.645. Cali

CONSTANCIA DE TRABAJO

Santiago de Cali, 20 de septiembre de 2022.

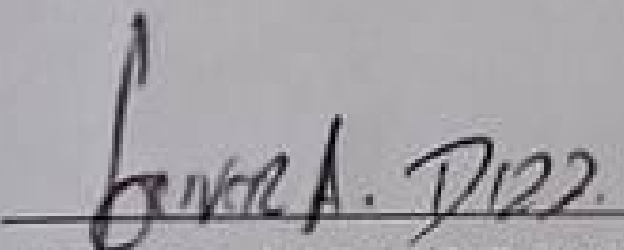
Yo, **JAIVER ALEXIS DIAZ**, identificado con cedula N° 16.376.645, en mi labor de oficial de construcción, doy fe de la realización de trabajo en la vivienda ubicada en la **CRA 82 D OESTE N° 2C-18**, obra contratada por la señora **ALBA NUBIA RAMOS TROCHEZ**, identificada con cedula N° 34.596.528, se realizó lo siguiente:

- Instalación techo de zinc
- Construcción de columnas y vigas para sostenimiento

Este trabajo se llevó a cabo y fue cancelado en su totalidad por la suma de: **DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$ 2.550.000).**

Para constancia de lo anterior, se firma en Cali, a los 20 días del mes de septiembre de 2022.

Cordialmente;



JAIVER ALEXIS DIAZ
CC. N° 16.376.645
16.376.645. Cali



TODO PARA LA CONSTRUCCION

***Triplex *Madeflex* Cubiertas para mesas**

ALMACEN: Carrera 70 No. 1C-67 B/. Caldas Tels: 330 8177 - 315 8430 Cali

FACTURA DE VENTA

№ 1192
3182355910.

Nombre: Jose Saúl Velasco NIT:

Nombre: Jose Santal. Velasco NIT:
Dirección: Panama Colositos Tel: Al. Napol.

ARTICULOS	V. UNIT.	V. TOTAL
-----------	----------	----------

Pino Publicidad - Ana Nury Pino Jaramillo Nit: 34.601.520-1 Tel: 361.6080 www.pinopublicidad.com

Esta factura de venta se asimila en todos sus efectos legales a una letra de cambio según el Art. 774 del Código de Comercio

Total

485007

FIRMA Y SELLO AUTORIZADA

FIRMA CLIENTE

Jairo Arias

CALI, COLOMBIA

FACTURA DE VENTA

№ 0896

Fecha: 17 - 7 - 15

Señor(es): Sau / Velasco

Nit. _____ Tel.: _____

Dirección: _____

[illegible]

CANCELADO

GRAFICAS SHARLOT / NIT. 31.928.813 - 8 / TELS.: 883 6546 - 883 0051 / CALI - COLOMBIA

Recibí Conforme,

SUBTOTAL

TOTAL \$

2700



PEDIDO ☐

COTIZACIÓN ☐

REMISIÓN ☐

№ 0238

Fecha: 10/10 14/15

Señores: SAUL VELAZO NIT. _____

Dirección: _____ Tel.: _____

MPRESO POR JORGE E. TORRES NIT. 14.998.292-8 CALI TEL: 323 1001 CEL: 300 765 6826

Observaciones:

TOTAL:

17600

FERRO MATERIALES OROZCO
TODO LO RELACIONADO

TODO LO RELACIONADO EN EL RAMO DE LA CONSTRUCCIÓN

Cra. 70 No. 2B - 09 B/ Caldas

Cali - Colombia

Tel.: 330 4875 - 320 782 9497 - 312 886 7487

COTIZACION

№ 1283

NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL <i>Jose S. Nuñez Velasco</i>	DIA <i>09</i>	MES <i>09</i>	AÑO <i>2014</i>
	C.C. o NIT. No.		
DIRECCIÓN <i>Cra. 82 D O S Fz 2 C-13</i>	TELÉFONO <i>3182167009</i>		

[illegible]

Acepto

NIT/C.C.

Tel.: 330 4875 - 320 782 9497 - 312 886 7487

DATOS DE LA ORDEN

DATOS DEL CLIENTE

DATOS TECNICOS DE LA INSTALACION

ITEMS UTILIZADOS

No. Medidor retirado	244106298	Marca	WATTS	Año		Lectura:	
No. Medidor instalado		Marca		Año		Lectura:	
OBSERVACIONES DE LA ORDEN							

OBSERVACIONES DE LA ORDEN

COMENTARIOS Y /O SUGERENCIAS DEL CLIENTE

COMENTARIOS Y/O SUGERENCIAS DEL CLIENTE

1 Ningún funcionario de GDO S.A. E.S.P. esta autorizado para recibir dinero 2 Este documento constituye constancia notificación personal 3 Autorizo a GDO S.A. E.S.P. cobrar en factura servicio de gas la cuota mensual y financiación correspondiente al servicio o bien suministrado liquidado a tasa máxima legal permitida 4 Vigilada por superintendencia de servicios públicos NUIR 2-76001000-5. **¡IMPORTANTE!** LA EMPRESA otorgará garantía 3 meses para nicho centro de medición, servicios postventa (mantenimiento, modificaciones). Otorgará una garantía de dos (02) años sobre las instalaciones internas nuevas construidas directamente o a través de los contratistas que cuenten con vinculo contractual con la empresa vigente en el momento de su construcción. Excepciones garantía 1 Fuerza mayor o caso fortuito 2 Hecho de un tercero 3 Uso indebido del bien por parte del consumidor 4 Componentes eléctricos 5 No atención a instrucciones de instalación o mantenimientos indicados. Recuerde que su servicio queda suspendido hasta que se realice la certificación de la red por un organismo acreditado para tal fin.

ENTREGA DE LA INSTALACIÓN

4 3450-220

ENTREGA DE LA INSTALACIÓN

Nombre Cliente o quien recibe el trabajo Xalba Zuleia Ramon F. Firma Cliente o quien recibe el trabajo Oswaldo
 CC 10704575 Nombre del Técnico Oswaldo Firma del Técnico Oswaldo Código SIC 10704575
 Cliente acepta certificación SI ☐ NO ☐ Firma [Firma] No Aplica ☒
 IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NO. 10704575 DECLARO QUE CON LA FIRMA DE

ESTO DOCUMENTO HE SIDO NOTIFICADO PERSONALMENTE DEL RESULTADO DE ESTA VISITA Y DE LA RESPUESTA A MI PQR (PETICIÓN, QUEJA O RECLAMO) PRESENTADA ANTE GASES DE OCCIDENTE S.A. ESP

Firma: _____ Fecha: _____ Día y hora: _____

REPORTE DE EMERGENCIAS
RC-050

1. IDENTIFICACIÓN

Orden de Trabajo: 230854680
Contrato: 510435
Dirección: KV 820 CL 20 oeste - 1811
Medidor/Año: 03134521
Nombre: Alba Nubia Ramos Trujillo
Municipio: Cali
Barrio: Alto Nubles
Día: 16 Mes: 04 Año: 21
Lectura: 2713 m3
Hora Reporte: 15:44 Hora Llegada: 14:32 Hora Control: 15:18 Hora Normal: 15:18 Hora Final: 15:40
Escase GN: ☒ Si ☐ No Se encontraba controlado: ☒ Si ☐ No Ausencia de Gas: ☒ Si ☐ No Imputable a Empresa: ☒ Si ☐ No Se suspendió el servicio: ☒ Si ☐ No Cuántos?: 1

2. CONDICIONES DE FALLA

Localización: CM
Dimensión de la Rotura (Aplica para redes externas): ☒ Mínima ☐ Parcial ☐ Total
Nivel de Presión (Aplica para redes externas): ☒ Baja ☐ Media ☐ Alta
Diámetro de la tubería: Pulgadas

3. IDENTIFICACIÓN DE FALLA

Elemento: medidor L24 Sub - Elemento: CUPPO Marca: Keukdong
CENTRO DE MEDICION
Fuga: ☒ Si ☐ No Rejilla o Nicho: ☒ Si ☐ No
P.P.M. Maneral elevador: ☒ Si ☐ No
VOL
de identificación del equipo:
RED INTERNA
Fuga: ☒ Si ☐ No Puntos construidos
P.P.M. Puntos conectados
VOL Punto con tapón
de identificación del equipo: Punto sin gasodomestico debe tener tapón
GASODOMESTICO
Fuga: ☒ Si ☐ No
P.P.M. C.O. PPM
VOL
de identificación del equipo:

4. RESULTADO DE VISITA

Se evidencia Fuga en CUPPO de medidor Keukdong
Izquierdo maneral de elevador CTS rodado, servicio
controlado // Alba Nubia Ramos CI. 34.546.528

Trabajo Adicional: ☒ Si ☐ No Orden de Reparación:

5. MATERIALES Y OBRA CIVIL

Item	Cantidad	Descripción	Observaciones

Tipo de soldadura: (aplica para redes externas)

Socket ☐Tope ☐Electro ☐

identificación del equipo:

Apoyo Contratista

☒ Si☐ No

Orden de trabajo:

Cobro: SI ☐ Valor: No. Cuotas ☐ NO ☐

El suscriptor y/o usuario autoriza a Gases de Occidente S.A. ESP para que corrija los defectos encontrados a sus instalaciones y los costos sean cobrados en la factura mensual del gas.

Nombre del Cliente

Firma y Cédula

Nombre Técnico: Jorge Esteban

Legalizado por:

Ferretería Arias

Jairo Arias Navia

NIT 16.724.613 - 0 - Régimen Simplificado

CALLE 2C Oeste No. 82B - 01 B/. Alto Nápoles

CEL: 318 733 6543 - 315 519 6264

CALI, COLOMBIA

FACTURA DE VENTA

№ 1179

Fecha: 15-12-15

Señor(es): Saakelbs

Nit. _____ Tel.: _____

Tel.:

Dirección:

[illegible]

CANCELADO

[illegible]

Recibí Conforme,

SUBTOTAL

TOTAL \$

54.000

P. 30

REC'D 519 6264

COTIZACIÓN ☐

Sav Velasco

TELEFONO

CONDICIONES DE PAGO

CANCELADO

TOTAL \$	30.50
----------	-------

"GRACIAS POR SU COMPRA"

P: 82



12	15	15
----	----	----

SAUL DELASCO

1	Bt cemento	28000	28000
	Argos		

FERRETERIA ARIAS
NIT: 16.724.613.0
CGI: 318.733.6543
315 519 6264

CANCELADO

RECISI

TOTAL \$

28,000

Este documento se adjunta a una letra de Cambio para todos los efectos legales. Artículo N° 774 del Código de Comercio

150

CONSTANCIA:

Certifico que el día 06 de marzo del años 2022 doy constancia que yo JAIVER ALEXIS DIAZ identificado con cedula de ciudadanía n° 16.376.645 subi dos paredes de 1.90 en el predio ubicado carrera 82d oeste # 2c – 18, en el segundo piso. Este trabajo lo realice con mis conocimientos y experiencia como oficial de construcción trabajo que fue realizado por un valor de \$ 320.000. Trabajo que Fue cancelado por el señor José Saúl Velasco esposo de la propietaria del predio.

Para constancia de lo anterior se firma en Santiago de Cali, a los 06 de marzo del 2022.

Atentamente,

Jaiver A. Diaz
JAIVER ALEXIS DIAZ
C.C. 16.376.645 16.376.645
TEL: 3207295853

RADICADO 2022-507 RECURSOS REPOSICION CONTRA AUTO 3944 DEL4 DE OCT-2022

Lucero Muñoz Hernández <mulucero2@gmail.com>

Jue 6/10/2022 4:51 PM

Para: Juzgado 29 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; angel.tamura@aselt.co <angel.tamura@aselt.co>; ivan ledesma <ivan2ledes@yahoo.es>; Lucero Muñoz Hernández <mulucero2@gmail.com>

FAVOR ACUSAR RECIBO

Lucero Muñoz Hernández

CC No. 31.256.986 de Cali

T.P. No. 26.650 C.S.J

AV. CAÑAS GORDAS CARRERA 125 A CASA 84 PANCE CALI

CEL 310-8226907- 092-3727238

CALI, Octubre 6 de 2022

Señor

JUEZ 29 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REF:	PROCESO :	VERBAL DE RECISION POR LESION ENORME
	DTE:	MARIO NAMUR LEDESMA ARAGON
	DDO:	IVAN LEDESMA ARAGON
	RADICADO:	2022-507
	ASUNTO:	RECURSOS DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION CONTRA AUTO
		No. 3944 del 4-octubre- 2022 NOTIFICADO estado el 5-octubre-2022

LUCERO MUÑOZ HERNÁNDEZ, mayor de edad con domicilio en esta Ciudad de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía N° **31.256.986** de Cali, portadora de la Tarjeta Profesional N° **26.650** del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliada en esta ciudad de Cali, en la AVENIDA CAÑAS GORDAS CARRERA 125 A CASA 84 PANCE, con correo electrónico **mulucero1@hotmail.com** (que es la dirección electrónica que aparece inscrita en el registro nacional de abogados), con otro correo: **mulucero2@gmail.com** en mi calidad de Apoderada del demandado, el señor **IVAN LEDESMA ARAGON**, identificado con la cedula de ciudadanía No.**14.952.009** expedida en Cali mayor de edad y domiciliado en esta Ciudad de Cali, en la CALLE 18 No. 61-29 apto 308 B CAÑAVERALES 2-CALI, con correo electrónico: **ivan2ledes@yahoo.es**, de conformidad con los articulo 318 y 320 del CODIGO GENERAL DEL PROCESO, dentro del termino legal de la ejecutoria del AUTO 3944 de fecha: 4 de Octubre de 2022, NOTIFICADO por ESTADO del 5 de OCTUBRE del presente año, con todo el respeto que usted se merece, **INTERPONGO LOS RECURSOS DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION** contra el **AUTO No. 3944** mediante el cual, su Honorable Despacho, **RESUELVE en el NUMERAL PRIMERO:** “AGREGA sin consideración alguna el escrito de contestación de la demanda presentado por el demandado IVAN LEDESMA ARAGÒN por ser extemporáneo” , **DECISION que sustenta según la parte MOTIVADA de la providencia impugnada** “... que dicha contestación se presentó de manera extemporánea, pues el demandado había sido notificado personalmente de conformidad con el artículo 8 de la ley 2213 del 2022 el día 09 de Agosto de 2022 y el escrito allegado por la togada fue presentado el 23 de septiembre de 2022”.

SUSTENTO LOS RECURSOS INTERPUESTOS CON BASE EN LO SIGUIENTE:

Nos encontramos frente a la **VIOLACION AL DERECHO FUNDAMENTAL AL DEBIDO PROCESO** de la parte demandada que represento, y **NO LE ASISTE RAZÓN, NI PRUEBA** al Honorable Despacho, cuando dispone en la PROVIDENCIA impugnada, que se **“agrega sin consideración alguna, por extemporánea la contestación de la demanda, que presente el 23 de Septiembre del año 2022”**, ya que tal como lo **PRUEBO** con las mismas providencias que reposan en el expediente y que solicito tener como pruebas,

El **AUTO No. 3249** DEL 22 DE AGOSTO de 2022, DISPUSO en el punto UNICO: **NO tener en cuenta la notificación realizada al demandado IVAN LEDESMA ARAGON al correo electrónico, fecha de esta providencia, que es POSTERIOR al 9 de agosto del año 2022 que es la fecha que su señoría cita como fecha de notificación del demandado ;** Y en el **AUTO No. 3566 del 8 de Septiembre del año 2022,** notificado por estado el 9 de Septiembre del año 2022, en el numeral **PRIMERO:** Se dispuso: **“ Téngase notificado personalmente de conformidad con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 al señor IVAN LEDESMA ARAGON” y se tendría que tener en cuenta como fecha para el traslado de la demanda , desde la fecha el 9 de septiembre de 2022,** que es la fecha del auto que dispuso tener por notificado al demandado, y el **TERMINO DEL TRASLADO DE LA DEMANDA,** según el **auto ADMISORIO DE LA DEMANDA** ordenada mediante auto **No. 2889 del 29 de Julio del año 2022,** notificado por estado el 1 de Agosto del presente año, se ordenó en el por veinte (20) días hábiles siguientes a su notificación, esto de conformidad con el artículo 369 C.G.P.”, vale decir, que el termino de VEINTE (20) días hábiles para contestar la demanda y proponer excepciones, empezaron a correr el **9 de Septiembre del año 2022** y haciendo el COMPUTO matemático, los **VEINTE (20) DIAS hábiles vencerían el día de HOY: 6 DE OCTUBRE DE 2022** y la demanda la conteste el 23 de septiembre del año 2022 dentro del término del traslado que vencería hoy 6 de octubre del año 2022.

Es importante tener en cuenta, que el AUTO 3249 del **22 de agosto de 2022**, que dispuso **NO tener en cuenta la notificación** realizada al demandado al correo electrónico, es **POSTERIOR a la fecha del 9 de agosto de 2022** que su señoría señala como fecha de notificación del demandado, al igual que hay que tener en cuenta, que el AUTO 3249 del 22 de agosto de 2022 antes citado, fue **RECURRIDO** EN REPOSICION por el apoderado del demandado, **RECURSO** resuelto mediante auto 3406 del **1 de Septiembre del año 2022**, notificado por estado el 2 de septiembre de 2022, en el cual REQUIRIO a la parte demandante para **materializar la notificación al demandado** (so pena de aplicar el art 317 CGP) y **POSTERIORMENTE**, en fecha 8 de septiembre de 2022, su Señoría dicta el auto 3566 del 8 de Septiembre del año 2022, donde ordena tener por notificado al demandado, razón por la cual, ante el HECHO de **NO haber existido con anterioridad** al 8 de septiembre del año 2022 que es la fecha de la providencia que ordenará tener por notificado al demandado, **el termino del traslado** en aplicación al debido proceso, corre a partir del **9 de septiembre de 2022** fecha de notificación del auto que ordena tener por notificado al demandado, ya que hacer referencia a **notificación en fecha anterior (9 agosto de 2022)** sería violatorio al debido proceso, porque lo cierto y legal es, que **antes del 8 de septiembre del año 2022, NO había auto** que hubiese tenido por notificado al demandado, **hecho que pruebo** con el mismo auto No. 3406 del 1 de Septiembre del año 2022 (**que es posterior a la fecha de 9 de agosto de 2022** que aduce su señoría quedo notificado el demandado) donde ordena a la parte demandada MATERIALIZAR la NOTIFICACION DEL DEMANDADO dentro de los 30 días siguientes a la notificación del referido auto del 1 de septiembre de 2022, so pena de aplicar el artículo 317 del C.G.P.

El insistir el honorable Despacho en sostener que el demandado quedo notificado el 9 de agosto del año 2022, estaría incurriendo en violación al debido proceso, porque la fecha del auto que tiene por notificado al demandado es del 8 de Septiembre del año 2022 (que es posterior al 9 de agosto de 2022) y hay que tener en cuenta que con posterioridad al 9 de agosto del año 2022 y hasta el 8 de septiembre de 2022, **NO había auto** que hubiese declarado notificado al demandado, por tanto la notificación se debe tener en cuenta desde el 9 de septiembre de 2022 fecha de notificación del auto que ordeno tener por notificado al demandado y NO aplicar fechas anteriores donde NO había providencia que hubiese tenido al demandado por notificado.

Es por lo anterior que solicito **REVOCAR el NUMERAL PRIMERO** DEL RESUELVE del auto 3944 del 4 de Octubre de 2022 notificado por estado el 5 de Octubre del presente año, y en su lugar, sírvase CORRER TRASLADO a la parte demandante, de la contestación de la demanda y las excepciones propuestas por la suscrita en forma oportuna.

PRUEBAS:

Solicito a su señoría tener como pruebas las providencias que me permito relacionar:

1. AUTO No. 2889 del **29 de Julio del año 2022**, notificado por estado el 1 de Agosto del presente año, que corresponde a la ADMISION DE LA DEMANDA, donde ordeno el traslado por 20 días hábiles.
- 2.- AUTO No. 3249 del 22 de Agosto del año 2022 , notificado por estado el 23 de Agosto de 2022, mediante el cual, su Honorable Despacho resuelve en el punto **UNICO: NO tener en cuenta la notificación realizada al demandado IVAN LEDESMA ARAGON al correo electrónico.**
- 3.- AUTO No.3406 del 01 de Septiembre del año 2022, notificado por estado el 2 de Septiembre del presente año, mediante el cual, **NO REVOCO** el AUTO 3249 del 22 de Agosto del año 2022 , notificado por estado el 23 de Agosto de 2022 antes relacionado que había dispuesto: **NO tener en cuenta la notificación realizada al demandado IVAN LEDESMA ARAGON al correo electrónico**, al igual que en este mismo auto, y **REQUIRIO** a la parte demandante a realizar dentro de los 30 días siguientes ... a materializar la notificación al demandado sobre ade aplicar lo contenido en el artículo 317 del C.G.P.
- 4.- AUTO No.3596 del 8 de septiembre del año 2022, notificado por estado el 9 de Septiembre del año 2022, mediante el cual se ordeno: TENER POR NOTIFICADO al señor IVAN LEDESMA ARAGON.

DERECHO: ARTICULO 318 Y CONCORDANTES DEL c.g.p.

Del señor Juez



LUCERO MUÑOZ HERNÁNDEZ

CC **31.256.986** Cali.

T.P. No. **26.650** C S J.

CORREO mulucero2@gmail.com 310-8226907

**RADICADO 2022-507 -DENTRO DEL TERMINO- ENVIO MEMORIAL DE ADICION Y
COMPLEMENTO A RECURSOS INTERPUESTOS EL 6 DE OCTUBRE DE 2022- DDO IVAN
LEDESMA ARAGON y HEREDEROS DE RODOLFO LEDESMA ARAGON**

Lucero Muñoz Hernández <mulucero2@gmail.com>

Lun 10/10/2022 2:48 PM

Para: Juzgado 29 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;angel.tamura@aselt.co
<angel.tamura@aselt.co>;ivan ledesma <ivan2ledes@yahoo.es>;Mario Namur Ledesma Aragón
<namur41@hotmail.com>;Lucero Muñoz Hernández <mulucero2@gmail.com>

FAVOR ACUSAR RECIBO,

ATT

Lucero Muñoz Hernández

CC No. 31.256.986 de Cali

T.P. No. 26.650 C.S.J

AV. CAÑAS GORDAS CARRERA 125 A CASA 84 PANCE CALI

CEL 310-8226907- 092-3727238

CALI, Octubre 10 de 2022

Señor

JUEZ 29 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

j29cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REF:	PROCESO :	VERBAL DE RECISION POR LESION ENORME
	DTE:	MARIO NAMUR LEDESMA ARAGON
	DDO:	IVAN LEDESMA ARAGON Y HEREDEROS CIERTOS E INCIERTOS E INDETERMINADOS DE RODOLFO LEDESMA ARAGON
	RADICADO:	2022-507
	ASUNTO:	<u>ADICIONO Y COMPLEMENTO</u> EL MEMORIAL de RECURSOS DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION RADICADO EL 6 DE octubre de 2022- CONTRA AUTO No. 3944 del 4-octubre- 2022 NOTIFICADO por estado el 5-octubre-2022

LUCERO MUÑOZ HERNÁNDEZ, mayor de edad con domicilio en esta Ciudad de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía N° **31.256.986** de Cali, portadora de la Tarjeta Profesional N° **26.650** del Consejo Superior de la Judicatura, domiciliada en esta ciudad de Cali, en la AVENIDA CAÑAS GORDAS CARRERA 125 A CASA 84 PANCE, con correo electrónico **mulucero1@hotmail.com** (que es la dirección electrónica que aparece inscrita en el registro nacional de abogados), con otro correo: **mulucero2@gmail.com** en mi calidad de Apoderada del demandado, el señor **IVAN LEDESMA ARAGON** en nombre propio y como **HEREDERO CIERTO** de los demandados **HEREDEROS** del señor **RODOLFO LEDESMA ARAGON (q.e.p.d.)**, por medio del presente escrito **ADICIONO Y COMPLEMENTO** el memorial de RECURSOS de REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION **radicado el día 6 de Octubre del año 2022**, contra el AUTO 3944 de fecha: 4 de Octubre de 2022, NOTIFICADO por ESTADO del 5 de OCTUBRE del presente año, en lo siguiente:

- 1.- El AUTO No. 3249 del **22 de agosto de 2022**, notificado por estado el 23 de agosto del año 2022, que dispuso **NO tener en cuenta la notificación** realizada al demandado al correo electrónico, se encuentra **EJECUTORIADO DESDE el 7 de SEPTIEMBRE del año 2022 y CON CARÁCTER DE FIRMEZA**, cuando quedo en firme, el auto No. 3406 del **1 de Septiembre del año 2022**, notificado por estado el 2 de septiembre de 2022, que **RESOLVIO EL RECURSO DE REPOSICIÓN** interpuesto por el apoderado del demandante; AUTO No. 3406 del 1 de Septiembre de 2022, que dispuso **NO REVOCAR** el AUTO No. 3249 del **22 de agosto de 2022** antes mencionado, (que había dispuesto **NO tener en cuenta la notificación** realizada al demandado al correo electrónico) y también **REQUIRIO** a la parte demandante para **materializar la notificación al demandado** (so pena de aplicar el art 317 CGP).

- 2.- El artículo **302** del CODIGO GENERAL DEL PROCESO, establece la figura de la **EJECUTORIA** de las providencias , y también dispone, que en el caso, de haber sido recurrida dicha providencia, **LA EJECUTORIA SE PRODUCE ...** " cuando queda ejecutoriada la providencia que resuelva los interpuestos"; (que fue, lo aquí acaecido, la providencia fue recurrida); En el caso que nos ocupa, nos encontramos, que el AUTO No. 3249 del **22 de agosto de 2022**, (que dispuso **NO tener en cuenta la notificación** realizada al demandado al correo electrónico), se encuentra **EJECUTORIADO desde el 7 de septiembre del año 2022**, cuando quedo en firme el auto No. 3406 del **1 de Septiembre del año 2022**, notificado por estado el 2 de septiembre de 2022, que **RESOLVIO EL RECURSO DE REPOSICIÓN** interpuesto; Y a las luces del artículo antes mencionado, es desde el **7 de Septiembre del año 2022** que dicho auto (de **NO tener en cuenta la notificación** realizada al demandado al correo electrónico), **ADQUIRIÓ FIRMEZA POR EJECUTORIA** y la DECISIÓN en el tomada se torna **INMODIFICABLE**, vale decir, que desde el 7 de Septiembre del año 2022 el apoderado de la parte demandante, **debió** de haber realizado las diligencias **para la notificación del demandado** por los medios autorizados para ello.

3.- El haber dispuesto su Señoría, en **POSTERIOR** AUTO: **El No. 3566 del 8 de Septiembre del año 2022**, notificado por estado el 9 de Septiembre del año 2022, en el numeral **PRIMERO**: “ Téngase notificado personalmente de conformidad con el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 al señor IVAN LEDESMA ARAGON desde el 09 de agosto de 2022”, sería **ACTUAR EN CONTRA DE PROVIDENCIA EJECUTORIADA** (porque está actuando contra el auto No. 3406 del **1 de Septiembre del año 2022**, notificado por estado el 2 de septiembre de 2022, que **RESOLVIO EL RECURSO DE REPOSICIÓN** interpuesto contra el auto No. 3249 del **22 de agosto de 2022, AUTO QUE RESOLVIO EL RECURSO que quedó en firme el 7 de septiembre de 2022**); y este actuar es **VIOLATORIO al DEBIDO PROCESO**: Porque: De un lado, se estaría **ACTUANDO CONTRA PROVIDENCIA ANTERIOR EJECUTORIADA** (AUTO No. 3249 del 22 de agosto de 2022 que dispuso **NO tener en cuenta la notificación realizada al demandado al correo electrónico**), providencia **EJECUTORIADA desde el 7 de septiembre del año 2022**, cuando quedo en firme el auto No. 3406 del 1 de Septiembre del año 2022, notificado por estado el 2 de septiembre de 2022, **que RESOLVIO EL RECURSO DE REPOSICIÓN interpuesto, PROVIDENCIA EN FIRME E INMODIFICABLE POR LA EJECUTORIA DE LA MISMA**, la cual **NO fue declarada ilegal, NI sin efecto**, como lo pruebo con las mismas providencias que reposan en el expediente, y **por tanto, es de OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO** lo dispuesto en el auto No. 3249 del 22 de agosto de 2022.

De otro lado, en la providencia antes citada: No. **3566** del 8 de septiembre de 2022, se está disponiendo que el demandado quede **NOTIFICADO PERSONALMENTE desde ANTES de la fecha de providencia**, esto es desde el 09 de agosto de 2022, sin tener en cuenta el Honorable Despacho, lo dispuesto en el artículo **289** del CODIGO GENERAL DEL PROCESO, que establece que: “**Salvo los casos expresamente exceptuados, ninguna providencia producirá efectos antes de haberse notificado**”; significando lo anterior, que su señoría estaría incurriendo en **irregularidad al aplicar exigibilidad de términos en forma retroactiva**; al disponer en la providencia mentada del 8 de septiembre del año 2022, que el demandado quede notificado desde el 09 de agosto de 2022, decisión gravosa, si en cuenta tenemos, que desde la fecha de notificación del demandado “empieza a correr el términos para contestar demanda y proponer excepciones”, que según el auto mencionado del 8 de septiembre de 2022, **cuando este se dictó, ya venía con términos vencidos para que el demandado, contestará la demanda y propusiera excepciones.** Al dictarse el Auto No. **3566** del 8 de septiembre de 2022, su Honorable despacho **NO** se percató de la **existencia del auto ejecutoriado y con firmeza desde el 7 de septiembre de 2022 el cual NO ha sido declarado ilegal ni sin efecto**, que corresponde al No. 3406 del **1 de Septiembre del año 2022**, notificado por estado el 2 de septiembre de 2022, que **RESOLVIÓ EL RECURSO** de reposición interpuesto por el apoderado del demandante, que **NO REVOCO** El AUTO No. 3249 del 22 de agosto de 2022, que había dispuesto: **NO tener en cuenta la notificación** realizada al demandado al correo electrónico.

Al igual que, señalar en el auto No. 3566 del 8 de Septiembre del año 2022, que el demandado quedo **notificado personalmente por correo electrónico el 09 de agosto de 2022,** casi **UN MES ANTES del 8 de septiembre de 2022,** le estaría **“CERCENADO”** los derechos FUNDAMENTALES al de **DEFENSA Y DEBIDO PROCESO** del demandado, ya que **SI** en fecha 8 de septiembre de 2022, el juzgado dispone que el demandado quedo notificado el 09 de agosto de 2022 (que es fecha anterior al auto del 8 de Septiembre de 2022), para la fecha del auto: 8 de septiembre de 2022 **YA ESTARÍAN VENCIDOS LOS 20 DÍAS HÁBILES DEL TRASLADO DE LA DEMANDA, y MI MANDANTE SE QUEDARÍA SIN DERECHO A LA DEFENSA.**

En los anteriores términos dejo **ADICIONADO Y COMPLEMENTADO** el memorial de recursos radicado el 6 de Octubre del año 2022, y **RATIFICADO por la suscrita, las demás manifestaciones y pruebas** solicitadas en el referido memorial de recursos, y nuevamente solicito al señor Juez, **REVOCAR el NUMERAL PRIMERO** DEL RESUELVE del auto 3944 del 4 de Octubre de 2022 notificado por estado el 5 de Octubre del presente año, y en su lugar, sírvase CORRER TRASLADO a la parte demandante, de la contestación de la demanda y las excepciones propuestas por la suscrita en forma oportuna.

Respetuosamente del señor Juez



LUCERO MUÑOZ HERNÁNDEZ

CC **31.256.986** Cali.

T.P. No. **26.650** C S J.

CORREO mulucero2@gmail.com 310-8226907