

RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA.

Andrés Felipe Rivas Jiménez <felipe_rivas2008@hotmail.com>

Vie 3/02/2023 4:50 PM

Para: Juzgado 01 Penal Municipal - Valle Del Cauca - Caicedonia

<j01pmcaicedonia@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial Saludo.

SEÑORES.

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAICEDONIA VALLE DEL CAUCA.

REFERENCIA: **ACCIÓN DIVISORIA MEDIANTE VENTA DE BIEN COMÚN.**

RADICACION: **76-122-40-87-001-2022-00536-00.**

DEMANDANTE. **MARIA GRAET VELASQUEZ DE PARRA, MARTHA LUCIA RÍOS VELASQUEZ, JUAN GREGORIO VELASQUEZ VALENCIA.**

DEMANDADO. **SIDNEY VELASQUEZ LOAIZA, ENERIETH CARDONA VELASQUEZ, LUZ DARY CARDONA VELASQUEZ, MARÍA FABIOLA CARDONA VELASQUEZ, JAVIER OCAMPO VELASQUEZ, JOSE ARLEY CARDONA VELASQUEZ, LUIS GONZAGA CARDONA VELASQUEZ Y RODRIGO CARDONA VELASQUEZ.**

ANDRÉS FELIPE RIVAS JIMÉNEZ, mayor de edad, vecino de Cali (V), identificado con cedula de ciudadanía No. 6.333.916 de Jamundí (V), abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No.178.466 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado del señor **JAVIER OCAMPO VELASQUEZ**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N°6.210.124, por medio del presente documento sustento ante su despacho el presente **RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA.**

Por medio de la presente adjunto RECURSO DE REPOSICIO JUNTO A LOS ANEXOS para lo de su competencia.

Atentamente,

ANDRÉS FELIPE RIVAS JIMÉNEZ.
C.C. No. 6'333.916 de Jamundí (V).
T.P. No. 178.466del C. S. De la J.

Santiago de Cali – Valle del Cauca, enero de 2023.

SEÑORES.

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAICEDONIA VALLE DEL CAUCA.

REFERENCIA: **ACCIÓN DIVISORIA MEDIANTE VENTA DE BIEN COMÚN.**

RADICACION: **76-122-40-87-001-2022-00536-00.**

DEMANDANTE. **MARIA GRAET VELASQUEZ DE PARRA, MARTHA LUCIA RÍOS VELASQUEZ, JUAN GREGORIO VELASQUEZ VALENCIA.**

DEMANDADO. **SIDNEY VELASQUEZ LOAIZA, ENERIETH CARDONA VELASQUEZ, LUZ DARY CARDONA VELASQUEZ, MARÍA FABIOLA CARDONA VELASQUEZ, JAVIER OCAMPO VELASQUEZ, JOSE ARLEY CARDONA VELASQUEZ, LUIS GONZAGA CARDONA VELASQUEZ Y RODRIGO CARDONA VELASQUEZ.**

ASUNTO: **RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA.**

ANDRÉS FELIPE RIVAS JIMÉNEZ, mayor de edad, vecino de Cali (V), identificado con cedula de ciudadanía No. 6.333.916 de Jamundí (V), abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No.178.466 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado del señor **JAVIER OCAMPO VELASQUEZ**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N°6.210.124, por medio del presente documento sustento ante su despacho el presente **RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA** en base a las siguientes acepciones previas:

EXCEPCIONES PREVIAS

ARTÍCULO 100. EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda. De acuerdo a los numerales del presente artículo:

Numeral 1. Falta de jurisdicción o de competencia.

El juez promiscuo municipal de Caicedonia no tiene jurisdicción o competencia para atender temas de máxima cuantía, teniendo en cuenta el valor de la mejora y el valor del avalúo de la propiedad objeto de este proceso (8 documentos adjunto a la demanda y a este proceso) el avalúo total de la propiedad es de 201'800.000

conforme al art. 18 numeral 01 y art. 20 numeral 1 del código general del proceso. Conforme al art. 100 numeral primero.

Numeral 5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

Este numeral se da, porque no se cumplió con el requisito que indica el art. 406 por cuanto no se aportó con la demanda el respectivo certificado del registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprende un periodo de 10 años si fuere posible además se configura esta excepción previa porque en la demanda no se dijo si el bien objeto del proceso era posible dividirla teniendo en cuenta que esta podría ser una solución al conflicto jurídico presentado. Conforme al art. 406 inciso segundo y tercero del código general del procedimiento.

Numeral 6. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.

Esta excepción se da ya que la parte actora no certificó quien es el administrador de la comunidad.

NOTA: Propongo como excepciones previa la innominada o cualquier otra que deslumbre el despacho.

PETICIONES

- Que se declaren probadas las excepciones previas.
- Se dé por terminado el proceso.
- Se condene en gastos y costas procesales a la parte demandante.

PRUEBAS

1. Contrato de compraventa de mejora en el perímetro urbano del municipio de Caicedonia valle del cauca, firmada por el señor **JAVIER OCAMPO VELASQUEZ** y el señor **HERNÁN OCAMPO RESTREPO**.
2. Avalúo de la propiedad ubicada en la calle 15 N°16-43 del barrio Gutiérrez y Arango de Caicedonia valle del cauca.
3. Trazabilidades del avalúo de la propiedad ubicada en la calle 15 N°16-43 del barrio Gutiérrez y Arango de Caicedonia valle del cauca enviado por el ingeniero catastral y geodesta, ingeniero William robledo Giraldo, y el

auxiliar de justicia, perito judicial y asesor jurídico, doctor charles polo ortega.

NOTIFICACIONES

Para efectos de las notificaciones y conforme a la Ley 1437 de 2011, autorizo expresamente que me sean enviadas a la dirección electrónica felipe_rivas2008@hotmail.com

Respetuosamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrés', with a stylized flourish at the end.

ANDRÉS FELIPE RIVAS JIMÉNEZ.
C.C. No. 6'333.916 de Jamundí (V).
T.P. No. 178.466 del C. S. De la J.

- Favoritos
 - pamluliz@hotmail...
 - j03pcpal@cendoj...
 - Agregar favorito
- Carpetas
 - Bandeja de ... 1163
 - Correo no dese... 2
 - Borradores 111
 - Elementos enviad...
 - Scheduled
 - Elementos elimin...
 - Archivo
 - Notas
 - Archive
 - Conversation His...
 - Junk
 - no deseados
 - Spambox
 - Unwanted
 - Crear carpeta nueva
- Grupos

X Cerrar | Anterior Siguiente 1 [íconos]

AVALUO [ícono]

WR WILLIAM ROBLEDLO <wringenieros@gmail.com> Vie 3/02/2023 10:43 AM

Para: Usted

Avaluo predio-Caicedonia-Va... 2 MB

Buenos días
Se adjunta lo enunciado, los documentos son los mismos del correo anterior.
Cordial saludo.

--



WILLIAM ROBLEDLO GIRALDO
GERENTE TECNICO

Móvil: 3103200749
Teléfono: 6016483510
Dirección: Calle 123 No. 60-51
Bogotá, Colombia
Correo: gerencia@wringenieros.com.co
Sitio web: www.wringenieros.com.co

[Twitter] [LinkedIn] [Facebook]

CONFIDENCIAL. La información contenida en este e-mail es confidencial y sólo puede ser utilizada por el individuo o la compañía a la cual está dirigido. Si no es usted el destinatario autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje está prohibida y es sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, le ofrecemos disculpas y le agradecemos reenviar y borrar el mensaje recibido inmediatamente. CONFIDENTIAL. The information contained in this email is confidential and only can be used by the individual or the company to which it is directed. If you are not the authorized address, any retention, diffusion, distribution or copy of this message are prohibited and sanctioned by the law. If you receive this message by error, we thank you to reply and erase the message received immediately

[Responder] [Reenviar]

- Favoritos
 - pamluliz@hotmail...
 - j03pcpal@cendoj...
 - Agregar favorito
- Carpetas
 - Bandeja de ... 1163
 - Correo no dese... 2
 - Borradores 111
 - Elementos enviad...
 - Scheduled
 - Elementos elimin...
 - Archivo
 - Notas
 - Archive
 - Conversation His...
 - Junk
 - no deseados
 - Spambox
 - Unwanted

X Cerrar | Anterior Siguiente 1 [Icons]

DRA, PILAR REENVIÓ AVALUÓ PREDIO DE CAICEDONIA-VALLE [Icon]

CO Charles Polo Ortega <charlespolo683@yahoo.com> [Icons]

Para: Usted; WILLIAM ROBLEDO Vie 3/02/2023 10:34 AM



DRA, PILAR, ADJUNTO AVALUÓ, PREDIO DE CAICEDONIA-VALLE, CON LA ANOTACIÓN SOLICITADA POR EL DR, ANDRÉS FELIPE RIVAS, PARA SU ENVIÓ A SU CORREO, felipe_rivas2008@hotmail.com

NOTA: ME LO ENVÍA TAMBIÉN A MI CORREO POR FAVOR GRACIAS TAL COMO SE LOS REENVIÓ. GRACIAS.

[Responder] [Responder a todos] [Reenviar]

ESTE DOCUMENTO NO
CONSTITUYE TITULO
TRASLATICIO DE DOMINIO
NI ES OBJETO DE REGISTRO
JUAN DE MEJINO ARMILATIZ
NOTARIO SECURADO DE FENIX LA VALLE
TELEFONO 219 1 1 1

REPÚBLICA DE COLOMBIA



DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA



CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UNA MEJORA EN EL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CAICEDONIA VALLE

Entre los suscritos **HERNÁN OCAMPO RESTREPO**, identificado con la cédula ciudadanía #2.524.878 de Calcedonia Valle, de una parte, que en adelante se llamará **VENDEDOR**, con capacidad legal para vender, contratar y enajenar en todas sus formas, y de otra parte **JAVIER OCAMPO VELÁSQUEZ**, identificado con cédula No.6.210.124 de Calcedonia Valle, que en el texto de este contrato se llamará **COMPRADOR**, con capacidad legal para comprar, pactan el contrato de compraventa de una mejora en el predio urbano que se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: El promitente **VENDEDOR** promete vender una mejora construida sobre lote de terreno ubicado en la calle 15 No. 16-43 del municipio de Calcedonia Valle que tiene un área de 8 metros de frente por 5 metros de fondo que consta de una sala, una habitación (dormitorio) y sus respectivos baños#. **SEGUNDA:** El precio de la venta es la suma de **OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$8'000.000,00)** moneda corriente, que el promitente comprador paga de contado en efectivo a la firma del presente escrito. **TERCERA:** Declara el promitente **VENDEDOR** que la mejora que pretende vender no la tiene vendida por otro titulo y deja constancia que se **ENTREGA** libre de toda clase de gravámenes y condiciones resolutorias que afecten en forma alguna su libre dominio, de todo lo cual se obliga a responder. **CUARTA:** Los impuestos del predial se entregan al día. **QUINTA:** La entrega real y material de la mejora se hará a la firma del presente escrito. **SEXTA:** Queda comprometido el **COMPRADOR** a asumir todos los trámites en que se incurra por concepto de legalización de una futura Escritura pública.

En constancia de lo anterior firman los intervinientes a los dieciséis (16) días del mes de mayo del año 2016. Dejando constancia que el presente documento presta merito ejecutivo.

Hernán Ocampo Restrepo 

HERNÁN OCAMPO RESTREPO
CC. 2.524.878 de Calcedonia Valle
VENDEDOR

Javier Ocampo Velásquez 

JAVIER OCAMPO VELÁSQUEZ
CC. 6.210.124 de Calcedonia Valle
COMPRADOR

AVALÚO COMERCIAL



CALLE 15 NO. 16 - 43

BARRIO GUTIERREZ Y ARANGO

CAICEDONIA - VALLE DEL CAUCA

COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL



**CALLE 15 No. 16 - 43
BARRIO GUTIERREZ Y ARANGO
CAICEDONIA – VALLE DEL CAUCA
COLOMBIA**

**SOLICITADO POR:
DR. ANDRES FELIPE RIVAS JIMENEZ, CC. 6.333.916 DE JAMUNDI-
VALLE, APDO DEL SEÑOR JAVIER OCAMPO VELASQUEZ, CC. 6.210.124
DE CAICEDONIA-VALLE.**

Jamundí, 03 de febrero de 2023.

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. DOCUMENTOS
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
7. MÉTODOS VALUATORIOS
8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS
9. CALCULO VALOR TERRENO
10. CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN
11. CONSIDERACIONES GENERALES
12. RESULTADO DEL AVALÚO
13. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO
14. BIBLIOGRAFÍA

AVALÚO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

1.1.1. Avalúo Urbano.

Un Avalúo Urbano es aquel que se realiza sobre un predio urbano (Lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo, si hay lugar.

1.2. Marco jurídico

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y demás Normas Colombianas.

1.3. Ubicación

Departamento	Valle de Cauca
Ciudad	Caicedonia
Barrio	Gutiérrez y Arango
Dirección	Calle 15 No. 16 - 43

1.4. Uso actual del inmueble

El predio motivo del avalúo se encuentra con una destinación a vivienda.

1.5. Información Catastral.

Área de Actividad	Residencial Urbana
--------------------------	--------------------

1.6. Solicitante.

DR. ANDRES FELIPE RIVAS JIMENEZ, Y JAVIER OCAMPO VELASQUEZ, (PODERDANTE).

1.7. Fecha de visita.

01 de febrero de 2023.

1.8. Fecha del Informe.

03 de febrero de 2023.

1.9. Avaluador.

Ing. William Robledo Giraldo, y Charles Polo Ortega, perito judicial y comercial.

2. DOCUMENTOS.



Copia del certificado de tradición, de matrícula No. 382-8061, impreso el 27 de enero de 2023, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sevilla.

 Copia del impuesto predial, año gravable 2023.

 Copia de la escritura pública No. 3031, del 09 de octubre de 2018, otorgada en la notaría 05, de la ciudad de Cali.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA.

3.1. Propietarios

VELAZQUES LOAIZA SIDNEY Y OTROS.

3.2. Modo de adquisición

El predio motivo del avalúo se adquirió por medio de SUECSION DERECHO DE CUOTA DEL 12.5%, según escritura pública No. 95, del 07 de febrero de 2020, otorgada en la notaría única de Caicedonia.

3.3. Matricula inmobiliaria

 282-8061.

3.4. Numero predial

 761220100000001020003000000000.

3.5. Observaciones jurídicas

Estudiado el certificado de tradición del inmueble, se encontró que no existen gravámenes o limitaciones sobre el bien, que afecten la determinación del valor, hasta la fecha de impresión de este.

NOTA: Lo anterior no hace parte de un estudio de títulos.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



4.1. Tipos de edificaciones del sector.

Viviendas unifamiliares y bifamiliares, locales comerciales, instituciones de culto y estación de policía.

4.2. Vías de acceso al sector.

Las vías Caicedonia 25, Calarcá-Caicedonia, que intercomunicadas con vías sectoriales permiten llegar sin ningún inconveniente al predio.



Vía Frente a la Propiedad. Calle 15

4.3. Estado de la Infraestructura Urbanística.

Andenes.	En buen estado					
Sardineles.	En buen estado					
Vías	En buen estado					
Alumbrado público.	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas					
Redes de servicios públicos.	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono	Gas Domiciliario	
	Si	Si	Si	Si	Si	

4.4. Equipamiento Urbano.

Hace referencia al equipamiento que posee el barrio Gutiérrez y Arango, del Municipio de Caicedonia.

Mercados	Si
Parques y jardines	Si
Instituciones Educativas	No
Estaciones de Servicio	No
Centros deportivos	No
Señalización vial	Si

4.5. Transporte Público.

El sector cuenta sobre las vías de acceso con rutas de buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Según Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Caicedonia, aprobado mediante acuerdo No.035 de 2000, "Por el cual se expide el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Caicedonia Valle, y se dictan otras disposiciones", se

establece que el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en zona residencial, de acuerdo con las siguientes condiciones:

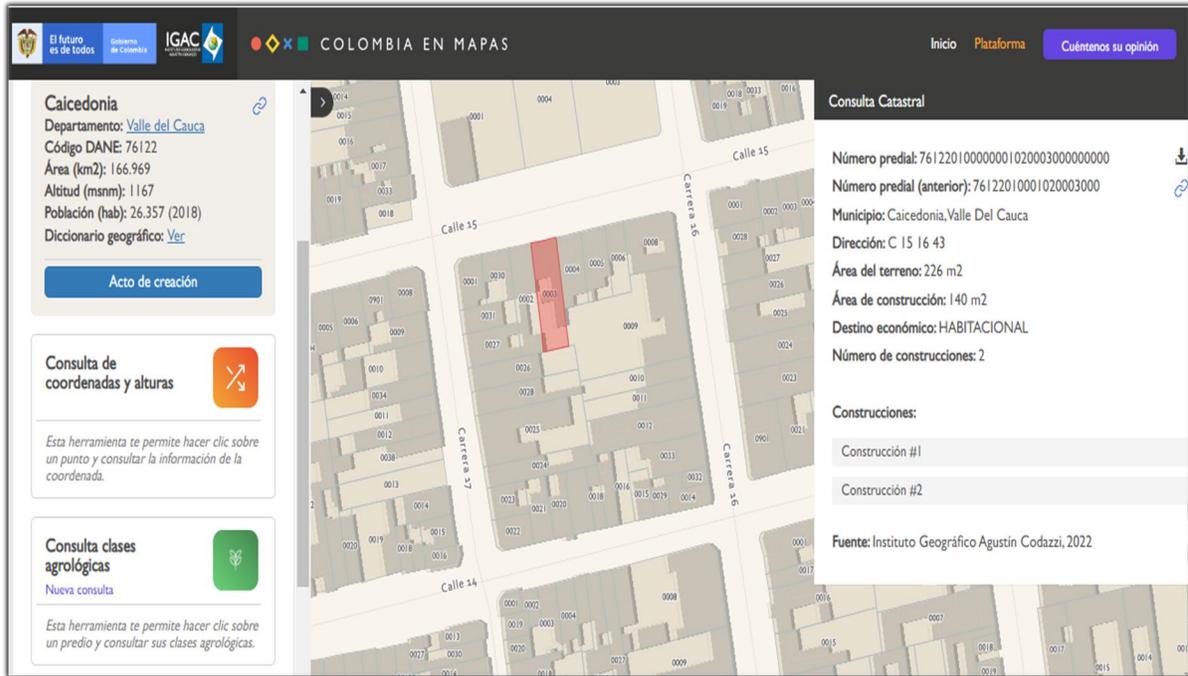


Ilustración 1. Ubicación del predio dentro de la ciudad.
Fuente: Página Oficial IGAC.

Área de actividad residencial urbana.

Uso principal:	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, urbanizaciones, condominios con una densidad máxima de sesenta (60) viviendas por hectárea.
Uso compatible:	Iglesias, comercio al detal y locales para la prestación de servicios de barrio, siempre y cuando no causen ningún tipo de contaminación (especialmente auditiva y de humos), molestias, residuos, peligros no compatibles con los usos principales.
Uso condicionado:	Clubes juveniles, parqueaderos siempre y cuando no causen ningún tipo de contaminación (especialmente auditiva y de humos), molestias, residuos, peligros no compatibles con los usos principales.
Uso prohibido:	-industria de cualquier clase, bodegas, terminales de transporte, estaciones de policía, bomberos, defensa civil, centros de comercio al por mayor, estadios, hospitales y clínicas, coliseos de ferias y similares, oficinas, actividades socioculturales, institucionales y administrativas, centros cívicos culturales y de educación como de salud, instituciones bancarias, hoteles y similares, restaurantes, bares, tabernas y similares, discotecas y similares, funerarias, centros recreaciones (casinos, salas de cine y similares), panaderías y similares.
Índice de ocupación	0.5
Altura en pisos	2

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. Ubicación

El inmueble motivo del avalúo se ubica al noroccidente del casco urbano, en el barrio Gutiérrez y Arango y se distingue con el número 16-43, de la calle 15, de la actual nomenclatura del Municipio de Caicedonia.

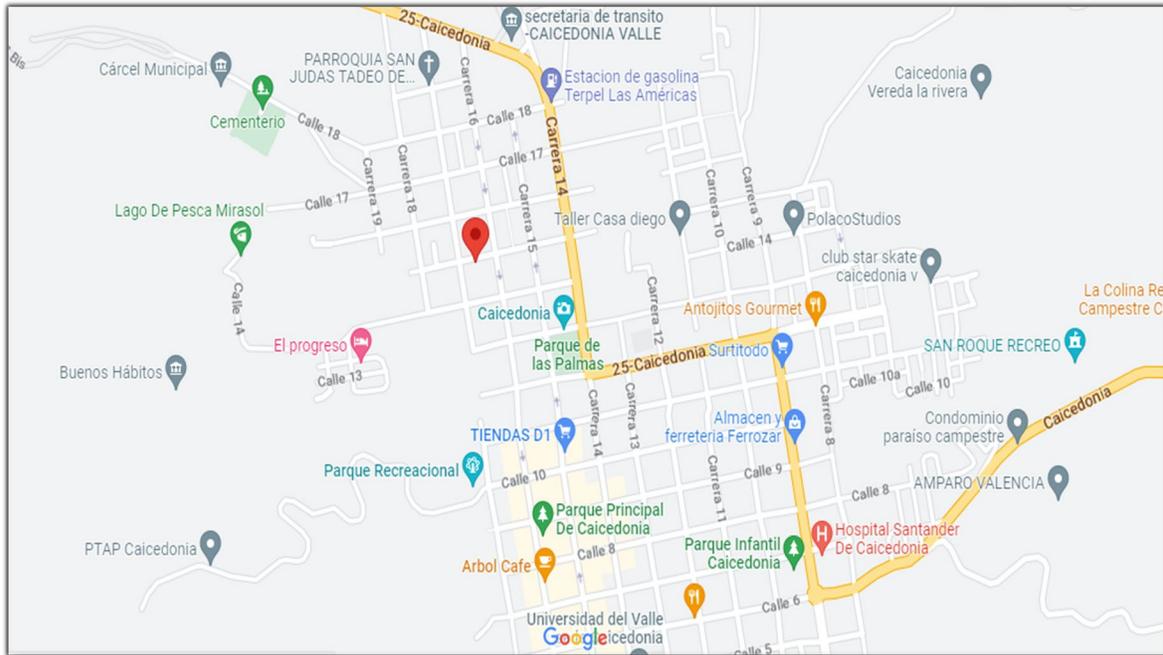


Ilustración 2. Ubicación del predio dentro de la ciudad
Fuente: [http:// https://www.google.com/maps/](http://https://www.google.com/maps/)

6.2. Estratificación.

El predio motivo del avalúo se encuentra en zona estrato dos (2).

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

6.3. Áreas:

Área de Terreno:	 226.00 metros cuadrados aproximadamente.
Área de Construcción:	 140.00 metros cuadrados aproximadamente
Fuente:	Copia del impuesto predial, año gravable 2023.

6.4. Linderos

Se encuentran descritos en la escritura pública de adquisición.

6.5. Número de pisos de la construcción

El predio consta de un (1) piso.

6.6. Distribución actual del inmueble.

Sala-comedor, cocina, dos (2) baños, tres (3) alcobas, patio, zona húmeda.

6.7. Especificaciones de la construcción.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	
CIMENTACIÓN	Ciclópeo tradicional
ESTRUCTURA	Muros cargueros
CUBIERTA	Teja de asbesto
FACHADA	Pañete sin pintura
CIELORRASO	Travesaños en acero, Machimbre
MAMPOSTERÍA	Simple
VENTANERÍA	Marco metálico con vidrio plano transparente y rejilla de seguridad
PUERTAS	Metálicas y madera
PISOS	Baldosa, concreto afinado
BAÑOS	Línea sencilla
COCINA	Tradicional
CARPINTERÍA	Metálica y madera
PINTURA	Estuco y pintura, ladrillo pintado, ladrillo a la vista
ACABADOS	Regulares
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno
VETUSTEZ	42 años aprox.

6.8. Características generales del terreno.

Tipo de inmueble.	Urbano
Forma.	Regular
Topografía.	Plano
Disposición del inmueble.	Medianero

7. MÉTODOS VALUATORIOS

Los métodos valuatorios utilizados son conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.

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.

Método (técnica) residual.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde

con la reglamentación vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Método de costo de reposición:

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

8. INVESTIGACIONES DESARROLLADAS.

Método de comparación o de mercado.

Las investigaciones realizadas dieron como consecuencia una tendencia histórica de comportamiento de los precios de la tierra en el sector, se realizó también un análisis de precios unitarios en revistas especializadas como Guía Inmobiliaria y CONSTRUDATA. Adicionalmente se consultó la opinión de profesionales especializados y la base de datos de **W.R. INGENIEROS AVALUADORES**.

TIPO	TELEFONO	AREA m2	VALOR DE VENTA	VALOR m2
Casa	3112449977	182,00	\$241.000.000,00	\$1.324.176
Casa	3158082568	140,00	\$200.000.000,00	\$1.428.571
Casa	Doomos.2525134	150,00	\$230.000.000,00	\$1.533.333
NUMERO DE MUESTRAS	3			
MEDIA	\$1.428.694			
DESVIACION ESTANDAR	\$104.579			
COEFICIENTE	0,073			
VALOR M2	\$1.428.694			
VALOR ASUMIDO	\$1.400.000,00			

9. CALCULO VALOR TERRENO.

Método residual

CUADRO POTENCIAL DE DESARROLLO.METODO RESIDUAL

Área del Lote:	226	m2
Mayor y Mejor Uso del Predio:	2	pisos
Máxima Área Construable: Área Útil x Índice de Construcción		
Área Útil=	113	2 226 m2
Valor Probable de Venta del Proyecto:	\$ 3.400.000,00	m2
V.P.V.P.=Área Construable x Valor Mt2 de Construcción		
V.P.V.P.=	226 X	\$ 3.400.000 \$ 768.400.000,00
Valor Final:	\$	768.400.000,00
Costos Directos: Entre el 50 y 52 % del P.P.V.P =	\$	391.884.000,00
Costos Indirectos: Entre el 13 y el 15 del P.P.V.P =	\$	107.576.000,00
Costos Financieros. : Entre el 2 y el 4 del P.P.V.P.=	\$	23.052.000,00
Costos Administrativos: Entre el 4 y el 6 del P.P.V.P.=	\$	38.420.000,00
Imprevistos del Proyecto: Entre el 5 y el 7 del P.P.V.P.=	\$	46.104.000,00
Utilidad del Constructor: Entre el 10 y el 12 del P.P.V.P.=	\$	84.524.000,00
Sumatoria de Costos 90%=	\$	691.560.000,00
Valor Residual (Lote).= Valor Probable de Venta del Proyecto-Sumatoria de Costos.		
Valor Residual=	\$ 768.400.000,00 -	\$ 691.560.000,00 \$ 76.840.000,00
En consecuencia, el valor del lote es	\$ 76.840.000,00	Lo que se traduce en \$ 340.000,00 por m2

Valor por m2 de terreno \$300.000,00

10.CALCULO VALOR CONSTRUCCIÓN.

Método de reposición a nuevo.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
Estado	Condiciones físicas	Clasificación normal	Coefic. deprec.
1	NUEVO	Óptimo-O	1
	No ha sufrido ni necesita reparaciones		
2	BUENO Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Muy bueno-MB	0,99
		Bueno B	0,975
		Intermedio-I	0,92
3	Requiere reparaciones Simples	Regular-R	0,82
		Deficiente-D	0,66
4	Requiere reparaciones importantes	Malo-M	0,47
5	Requiere muchas reparaciones importantes	Muy Malo-MM	0,25
	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición-DM	0,135

- **Óptimo:** Una construcción en estado óptimo es aquella que no ha sufrido ni requiere reparaciones de ningún tipo.
- **Bueno:** Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.
- **Regular:** Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, y otros.
- **Malo:** Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo, cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- **Muy malo:** Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

10.1. CUADRO DE CÁLCULO

Area construida M2		140
Valor de Reposición m2		
Costos Directos	80%	\$ 800.000,00
Costos Indirectos	20%	\$ 200.000,00
Costos Totales de La Construcción	100%	\$ 1.000.000,00
Costos Administrativos y Financieros	15%	\$ 150.000,00
Gran total de Costos		\$ 1.150.000,00
Valor reposición (Obra Nueva)		\$ 161.000.000,00
Utilidad del Constructor	10%	\$ 16.100.000,00
Valor Total Construcción (Obra Nueva)		\$ 177.100.000,00
Depreciación por Edad y Conservación (tabla de Fitto y Corvini)		
Vida Util o Técnica	años	70
Edad aproximada	años	42
Vida remanente	años	28
Estado de conservación	(de 1 a 5)	2
Depreciación Acumulada	31,59%	\$ 55.945.890
Determinación Valor Actual de la Construcción		
Valor de reposición obra nueva		\$ 177.100.000
Menos depreciación acumulada		\$ 55.945.890
SubTotal		\$ 121.154.110
Valor de la Construcción		\$ 121.154.110
Valor por M2		\$ 865.387
Valor Adoptado por M2		\$ 900.000
Valor Total Construcción		\$ 126.000.000

Valor por m2 de construcción \$900.000,00

11. CONSIDERACIONES GENERALES.

En líneas generales se han tenido en cuenta las siguientes:

- No se presentaron inconvenientes en la elaboración del Avalúo.
- El predio cuenta con la normatividad asignada.
- El sector no presenta problemas de orden público.

12. RESULTADO DEL AVALÚO

ITEM	AREA	VALOR MT2	TOTAL
Area	226,00	\$ 300.000,00	\$ 67.800.000,00
Construccion	140,00	\$ 900.000,00	\$ 126.000.000,00
TOTAL			\$ 193.800.000,00

SON: CIENTO NOVENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$193.800.000.00).

13. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

El formato de calificación de construcciones es un formato de aceptación universal con mínimas variaciones de forma. El formato es el siguiente:

CAPÍTULOS	%
Cimentación-Estructura	32.00
Cubierta	9.00
Mampostería	10.00
Instalaciones Eléctricas	5.00
Instalaciones Hidráulicas	5.00
Pisos y Enchapes	10.00
Pañetes	7.00
Cielorrasos	3.00
Carpintería Metálica	5.00
Carpintería de Madera	2.00
Pinturas	7.00
Cocina	3.00
Baño	2.00
VALORES TOTALES	100.00

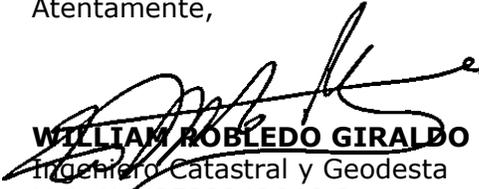
Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes del valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

Nota: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

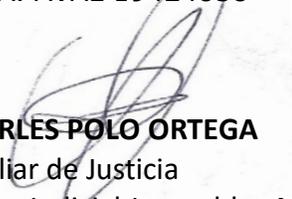
14. BIBLIOGRAFÍA.

"AVALÚOS. METODOLOGÍAS PRACTICAS" William Robledo.
BASE DE DATOS DE "W.R. INGENIEROS AVALUADORES".
ESTUDIO DE VALOR DEL SUELO URBANO

Atentamente,



WILLIAM ROBLEDO GIRALDO
Ingeniero Catastral y Geodesta
M.P. No. 2522249646 Cund.
R.A.A. AVAL 19424858



CHARLES POLO ORTEGA

Auxiliar de Justicia

Perito Judicial-Inmuebles-Muebles-Joyas.

Asesorías Jurídicas e Inmobiliario-Remates Judiciales y Directos.

Adscrito a Corpolonjas de Colombia- y Lonja Propiedad Raíz de Cali.

R.N.A. /C.C.-04-4015

Copia. Archivos registros dictámenes y avalúos.

Nota: A partir de la expedición de la Ley 1673 del 2013, se creó el R.A.A., el señor perito Charles Polo está en proceso de obtención de tal registro, sin embargo, como perito externo de la empresa WR INGENIEROS AVALUADORES S.A.S y para dar cabal cumplimiento a la norma el avalúo del predio en comento es remitido a la firma WR INGENIEROS AVALUADORES S.A.S, y realizado en conjunto con el ingeniero WILLIAM ROBLEDO GIRALDO, quien firma con su RAA como responsable del documento.

RESEÑA FOTOGRÁFICA



RESEÑA FOTOGRÁFICA

