



**OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES DEL  
CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI**

**FIJADO EN LISTA DE TRASLADO No. 197**

*A las ocho 8:00 a.m., de hoy 26 de noviembre de 2018, se fija en lugar visible de la oficina de apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencia y por el término de un (1) día, la lista con la constancia de conformidad al artículo 110 del Código General del Proceso.*

*A las ocho 8:00 a.m., del día siguiente al de esta fijación empiezan a correr en Secretaría, los tres (3) días de término de TRASLADO DEL RECURSO DE REPOSICION, visible a folios 898 a 914.*

**ALEXANDRA POSSO ARAGON**  
Profesional Universitario

OFICINA DE APOYO DE LOS JUZGADOS  
DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS  
CALI - VALLE  
RECIBIDO  
FECHA: 20 NOV 2018  
FOLIOS: 17 F1  
HORA: 2:53 pm  
FIRMA: [Signature]  
898 173  
09 17

12

Señor  
**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE CALI**  
E. S. D.

<b>ASUNTO</b>	<b>RECURSO DE REPOSICIÓN Y SOLICITUD DE REVISIÓN DE AVALÚO.</b>
Radicación	12-1998-00114.
Proceso	Ejecutivo mixto.
Demandante	Reintegra S.A.S. (Cesionario).
Demandado	Fabio Alfonso Valencia Vallecilla.
Juzgado Origen	Juzgado 12 Civil del Circuito de Cali.

**DOLORES EDITH ARANGO JURIS**, mayor de edad y vecina de Cali, identificada con cédula de ciudadanía #31.288.338 expedida en Cali, Abogada titulada y en ejercicio, con tarjeta profesional #21.512 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en el asunto de la referencia como apoderada de la parte demandante, respetuosamente le manifiesto que interpongo y sustento **EL RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra de lo dispuesto en el auto No.4070 del 9 de noviembre de 2018, para que se reponga lo relacionado con la base de la licitación determinada en la suma de \$233.924.250, que corresponde al 70% del avalúo del bien inmueble a rematar, que solicito a su vez sea revisado para que se ajuste al valor comercial que realmente tiene el bien.

Como parte del sustento del recurso, debo referirme a la advertencia que por vía de prevención realizó el Despacho en el punto segundo del resuelve del auto No.4067 del 9 de noviembre de 2018.

Al respecto le manifiesto respetuosamente al Despacho, que mis escritos e intervenciones dentro del proceso no solo han sido respetuosas y procura de un recta administración de justicia, sino también en ejercicio de los derechos que tiene mi representado, y no solo como demandado sino también como deudor que se encuentra

en condiciones desfavorables por su situación económica y la situación de desplazamiento a que fue sometido hace varios años, por tanto ad portas de someterse a una liquidación patrimonial de persona natural.

Considero respetuosamente que las peticiones o intervenciones por las cuales el Despacho hace la prevención, han sido presentadas en procura de evitar que a mi representado se someta a una situación más gravosa como deudor, al que le será rematado un bien por un precio que si bien está determinado por el Despacho utilizando una herramienta dispuesta en la ley procesal, como es tener en cuenta el avalúo catastral incrementado en un 50% para viabilizar el remate, debido a que a la parte demandante –en mi sentir, no le interesa presentar o que se realice un avalúo comercial del inmueble objeto del remate, y que éste se lleve a cabo por el determinado con base en la norma.

No puede desconocerse que la presentación de un avalúo comercial llevado a cabo por un perito idóneo, genera un costo el obtenerlo, pero en este caso es necesario asumirlo esta vez por Mi representado, quien debió entonces contratar un PERITO AVALUADOR sufragando para ello su costo y el costo de la información que debió obtener de oficinas públicas, a pesar, reitero, de su situación económica.

El señor JUAN DIEGO OBANCO CEBALLOS como auxiliar de la justicia y perito evaluador de profesión, le ha presentado el dictamen pericial de avalúo que aportó en original al Despacho para su conocimiento, en el cual a fechas **14 de junio de 2018**, es decir, con vigencia en el año 2018, ha determinado que el inmueble objeto del remate, tiene un **AVALÚO COMERCIAL de MIL CIENTO VEINTI SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$1.126.440.000.00)**, que evidentemente supera ampliamente el determinado en el proceso con base en el avalúo catastral más el 50%, según la norma.

Además de ello, el perito dictamina que ***“(...) No es idóneo aplicar la norma del art. 444 C.G.P, Avalúo Catastral más el 50% porque el inmueble no lo amerita por su ubicación, sector, metraje y destino comercial...”***

2

Es por ello, que con todo respeto he referido en mis escritos anteriores lo precisado en estos temas por la Corte Constitucional, en relación a lo dispuesto en el artículo 444 del Código General del Proceso, numerales 1º y 4º, para establecer el AVALÚO COMERCIAL del inmueble:

*"(...) La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece.*

*"Como consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor y, en el caso que ahora ocupa la atención de la Sala, tenía razones adicionales a las expuestas para proceder oficiosamente a garantizar los correspondientes a la demandante." (Sentencia T-531/10).*

De otro lado, debe tenerse en cuenta que el avalúo catastral utilizado como base del avalúo comercial en aplicación a la precitada norma, no es ni puede ser idóneo cuando para el año 2019 en que se tiene programado llevar a cabo el remate en pública subasta, tendrá un avalúo catastral diferente, aumentado con relación a los avalúos catastrales de los años 2017 y del 2018.

En este contexto, respetuosamente manifiesto que con el apego a las rigurosidad del trámite ejecutivo, se podría estar afectando los derechos fundamentales de la parte demanda, quien reitero es deudor en situaciones económicas que le pueden llevar a su liquidación como persona natural, quien ha estado incluso en situación de desplazamiento y riesgo bajo circunstancias que no son de este caso exponerlas, pero que conforme al dictamen pericial que se allega del

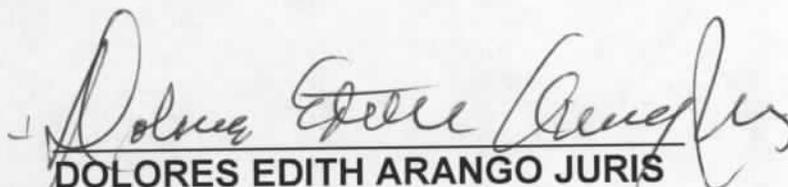
experto, se tiene como resultado el que puede quedar sometido a recibir una mayor carga en razón del avalúo dado al inmueble objeto del remate.

**PETICIÓN:**

Con base en las razones expuestas, respetuosamente solicito al Despacho que se revise el avalúo comercial dado al bien inmueble para su remate el 29 de enero de 2019, para que sea aprobado el remate por el valor comercial que realmente tiene el bien inmueble, en este caso el acreditado por el perito JUAN DIEGO OBANDO CEBALLOS, y en consecuencia, se reponga la decisión impugnada en lo pertinente, en garantía de los derechos que le asiste al ejecutado, como deudor y como demandado.

Aporto el dictamen pericial obtenido del señor JUAN DIEGO OBANDO CEBALLOS, quien se acredita como Perito Avaluador idóneo para establecer el avalúo comercial de bienes.

Del Señor Juez, atentamente,



**DOLORES EDITH ARANGO JURIS**  
c.c. No. 31.288.338 expedida en Cali  
T.P. No. #21.512 del C. S. J.



Señor:

**FABIO ALFONSO VALENCIA VALLECILLA**

La ciudad.

**REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL**

**JUAN DIEGO OBANDO CEBALLOS**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Santiago de Cali, identificado como aparezo al pie de mi firma, me permito allegar la experticia solicitada por ustedes de la siguiente manera:

**A. INTRODUCCION**

**A.1 PROPÓSITO DE AVALUO**

Estimar el valor comercial en un 100% de derechos en el mercado de una propiedad localizada en el municipio de la ciudad de Cali - Valle. Por valor en el mercado se entiende el valor más alto que la propiedad produciría de ser puesta a la venta en un mercado abierto, permitiendo un tiempo razonable para que surjan compradores con pleno conocimiento del uso de la propiedad Y de los propósitos para las cuales las mismas se adapta mejor sin que medien fuerzas mayores que influencien ambas partes, la una a comprar y la otra a vender obligadamente.

**A.2 FECHA DE VISITA**

El día 14 de Junio de 2018.

**B. DETALLE DE LOS BIENES AVALUADOS**

**B.1 DIRECCION**

EL BIEN INMUEBLE ESTA LOCALIZADO EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE CALI - VALLE, EN LA CARRERA 10 No. 8 - 12 y 8 - 16, COMUNA 3 ESTRATO COMERCIAL.

**B.2 PROPIETARIO**

FABIO ALFONSO VALENCIA VALLECILLA

**B.3 AREA DE ACTIVIDAD**

INMUEBLE COMERCIAL

**B.4 SECTOR**

Conformado su entorno por viviendas ubicadas en el mismo sector, edificios, locales, centros comercial Plaza 10, la Gobernación, el CAM, palacio de justicia, la DIAN, Plaza Caicedo, Teatro Jorge Isaac, La Ermita, Boulevard del Rio, La Catedral y entidades bancarias, etc.



### **B.5 VIAS DE ACCESO:**

Al inmueble se accede por la Carrera 10 vía y arteria principal y la calle 8 vía pública vehicular, pavimentadas y con buen trazado de infraestructura vial.

### **B.6 SERVICIOS PUBLICOS:**

#### **ACUEDUCTO**

#### **ALCANTARILLADO**

Los desagües del inmueble drenan a los colectores existentes en el sector.

#### **RED ELÉCTRICA**

Posee energía eléctrica a 110 voltios

#### **CALZADAS**

Con pavimento para tráfico Normal.

POSEE SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURAS.

### **C. ASPECTO JURÍDICO**

#### **C.1 TITULACIÓN**

Adquirido por el señor **FABIO ALFONSO VALENCIA VALLECILLA**, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 485, DE FECHA 27 DE JULIO DE 1981 OTORGADA EN LA NOTARIA OCTAVA DEL CIRCULO DE CALI. MATRICULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE No. 370-113512, PREDIO CATASTRAL No. A018800020000. PREDIAL NACIONAL No. 760010100030700150002000000002.

ÁREA SUPERFICIARIA DEL INMUEBLE: LOTE DEL TERRENO 250.32 M2 Y CONSTRUIDOS 250.32 M2.

### **D. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO**

VERIFICADOS EN LA EXPERTICIA REALIZADA Y CONFRONTADOS

#### **D.1 LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE ACTUALIZADOS**

**NORTE:** CON LA CARRERA 10 VIA PUBLICA VEHICULAR

**SUR:** CON EL INMUEBLE DEMARCADO CON EL NUMERO 10-45 SOBRE LA CALLE 8.

**ORIENTE:** CON EL INMUEBLE DEMARCADO CON EL NUMERO 8-22 SOBRE LA CARRERA 10

**OCCIDENTE:** CON TERRENO QUE FUE O ES DE VIRGINIA CEBALLOS VIUDA DE BRAND Y SUS HIJOS

#### **D.2 TOPOGRAFÍA**

PLANA

#### **D.3 FORMA**

RECTANGULAR

### **E. DETALLE ÁREA CONSTRUIDA**

#### **E.1 TIPO**

LOCALES Y RAMADA



## E.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN

SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y BUEN ESTADO DE PRESENTACIÓN

## E.3 UTILIZACIÓN ECONÓMICA:

EL PREDIO ES APTO PARA LOCALES COMERCIALES

## E.4. ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

COMERCIABILIDAD: BUENA  
VALORIZACIÓN: CRECIENTE

## F. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

LAS POSIBILIDADES DE COMERCIALIZACIÓN DEL BIEN SON CONSIDERADAS COMO BUENAS Y NO PRESENTA FACTORES QUE AFECTEN EN EL MOMENTO CUALQUIER PROCESO DE COMPRAVENTA QUE SE PRETENDA SOBRE ELLOS.

## F.2 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO DONDE HAY UNAS CONSTRUCCIONES: LOCAL NO. 1; CONSTA DE 1 BAÑO, LOCAL NO. 2; CONSTA DE 1 HABITACIÓN, 1 BAÑO Y 1 BODEGA.

## F.3 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

### MATERIALES

FACHADA: ENLUCIDAS.  
CUBIERTA: LAMINA DE ZINC Y TEJA DE ASBESTO  
MUROS: EN FERROCONCRETO.  
PISOS: TABLON, CERAMICA Y CEMENTO ESMALTADO  
CIELO RASO: ESTUCADO, ENLUCIDOS.  
BAÑOS: ENCHAPADOS EN AZULEJO.  
PUERTAS Y MARCOS: METALICAS Y CORTINAS ENROLLABLES  
ESTRUCTURA: COLUMNAS EN FERROCONCRETO.

## G. CONSIDERACIONES:

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores se ha tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial las siguientes particularidades:

- Localización del inmueble el cual es en un sector comercial.
- Vida útil de la construcción.
- Materiales de construcción empleados y distribución espetada. - Vías de acceso y servicios con que cuenta.
- Estado de la oferta.
- Estado de la demanda
- Mayor y mejor uso del inmueble.
- Se tiene en cuenta el uso para el que se destinará el inmueble.
- Estado de conservación.



Basándome en lo anterior y luego de consultar el banco de datos por el suscrito Avaluador a partir de investigaciones realizadas en inmobiliarias, rueda de avalúos, practicadas y averiguadas en la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI y VALLE DEL CAUCA transacciones de inmuebles observadas recientemente, predios vecinos que están para la venta. Realizado de conformidad a lo reglado por la norma ART. 444 C.G.P., tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral (el cual se anexa) del predio incrementado en un 50%.

NOTA: No es idóneo aplicar la norma del art. 444 C.G.P., Avalúo catastral más el 50% porque el inmueble no lo amerita por su ubicación, sector, metraje y destino comercial.

El dictamen pericial del inmueble se presentó de acuerdo con el artículo 444 del C.G.P.

**LOTE DE TERRENO:** 250.32 M2 valor M2 a \$3.500.000 para un valor total de \$876.120.000

**CONSTRUIDOS:** 250.32 M2 valor M2 a \$1.000.000, para un valor Total de \$ 250.320.000

#### G.I. AVALUOS

**PARA UN GRAN TOTAL DE MIL CIENTO VEINTI SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$1.126.440.000) comercialmente.**

**Anexos:** registro fotográfico, recibo predial con el avalúo catastral vigente, plano de Santiago de Cali, mapa con ubicación de las comunas.

En estos términos dejo a consideración del señor y las partes, la Experticia encomendada.

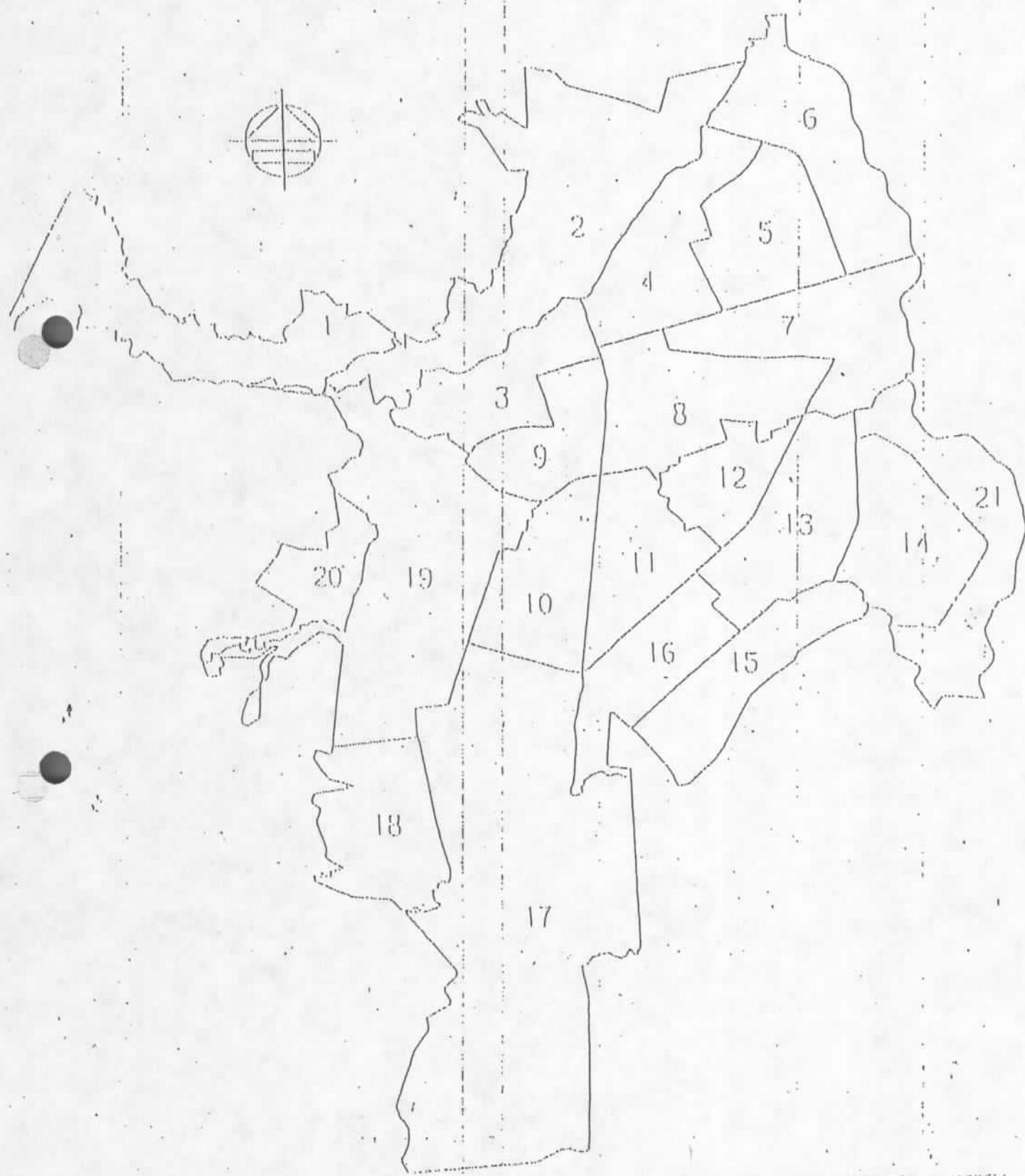
De usted con deferencia, atentamente;

*Juan Diego Obando Ceballos*  
Auxiliar de la Justicia  
PERITO AVALUADOR  
C.C. 16.882.430

**JUAN DIEGO OBANDO CEBALLOS**  
C.C. No. 16.882.430 de Florida (Valle)  
Registro Nacional de Avaluador  
R.N.A. / C.C. 04-2971



SANTIAGO DE CALI  
ZONA URBANA - COMUNAS



10



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

**REGISTRO NACIONAL  
DE AVALUADOR**  
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
R.N.A. No. 04107075 DECRETO 2150/95 Y 1420/98  
SOO24034

**JUAN DIEGO  
OBANDO CEBALLOS**  
C.C. 16.882.430  
REGISTRO MATRÍCULA No.  
R.N.A. / C.C. - 04 - 2971  
VENCE : 31 DE MAYO DE 2019



Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" Corporación Colombiana de lonjas y registros, obligándose así al titular al cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad inmobiliaria.  
El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 53 No. 103 B - 42.  
ED. GRUPO.7. OF. 508 PBX: 4805959 FAX 2565252  
E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es  
Celular: 310 6186326 - 301 2321625 en Bogotá, D.C. COLOMBIA.

*Ramiro Hoyos M.*  
Gerente Administrativo





CORPOLONJAS DE COLOMBIA

909  
Corpolonjas de Colombia

SG024084 - R.N.A. 04107075

**CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS  
"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"**

***CERTIFICA QUE:***

***JUAN DIEGO OBANDO CEBALLOS***

***C.C. 16.882.430***

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de **CORPOLONJAS DE COLOMBIA** Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como **Perito Avaluador Profesional**, utilizando metodologías bajo **Las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"**, para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

***INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA  
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA  
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)  
AVALUOS ESPECIALES***

Certifica además que es **Miembro Activo** de esta Entidad Gremial desde el año **2012** y le fue otorgado el **Registro-Matrícula** No. **R.N.A/C.C-04-2971**, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **31 de Mayo de 2019**, lo cual le **faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales y especiales en general a nivel Nacional**.

Se expide en Bogotá, D.C., a los **01** días del mes de **Agosto** de **2018**.

*Patricia Gonzalez G.*  
**PATRICIA GONZALEZ GUIO**

**Gerente Administrativo  
Junta Directiva+B1:B25**



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

SEDE NACIONAL: Carrera 53 No. 103B - 42 Of. 508 - Edificio Grupo 7 - Torre 2 - B / Pasadena - PBX: 480 5959 - Fax: 480 7449  
Celular: 310 571 1200 - 300 785 5044 - 315 315 4305 - Bogotá, D.C. - Colombia  
www.corpolonjasdecolombia.com - E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es

12



111



14







01A



71

