



9709-22080801

Allego avalúo comercial y avalúo catastral de conformidad al artículo 444 del C.G.P

ASESORÍA JURÍDICA INTEGRAL DEL PACIFICO <asesoriajuridicaintegraldelpac@gmail.com>

Vie 05/08/2022 8:32

Para: Atencion Publico Ofician Apoyo Ejecucion Civil Municipal - Seccional Cali <apofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Memoriales 10
Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj10ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

Juez Décimo Civil Municipal Ejecución de Sentencias de Cali

E.S.D.

Radicado: 76001400302620150090800

PROCESO: EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO.

DEMANDANTE: EBLIN VASQUEZ HERNANDEZ Cesionario de Central de Inversiones CISA
Cesionario de Banco Central Hipotecario.

DEMANDADOS: RAQUEL ESTHER BENAVIDEZ GUZMAN Y RAUL DARIO YEPEZ BOLÍVAR.

HECTOR FABIO CHARA PEÑA, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, de manera atenta y respetuosa, y de conformidad a lo preceptuado en el artículo 444 del C.G.P, me permito allegar a su señoría el informe de fecha 12 de octubre de 2020, del Avalúo comercial urbano del predio No. 760010100069700690001901050020, ubicado en la calle 84 No. 1a 5c Bis – 56 BA 504P del Barrio Confamiliar ANDI de Santiago de Cali, Valle del Cauca, suscrito por el Ingeniero Catastral Orlando Palacios Sánchez Perito Avaluador.

De igual manera, me permito adjuntar el Avalúo Catastral del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 370 – 498209 objeto del presente trámite.

Lo anteriormente expuesto, con el fin de dar cumplimiento a lo señalado en el **Auto de sustanciación No. 2373 del veintinueve (29) de junio de dos mil veintidós (2022)**, emanado de su honorable despacho judicial.

Del Señor Juez,

Atentamente,

HECTOR FABIO CHARA PEÑA

C.C.10.495.040 de Santander de Quilichao

T.P. No. 347059

Anexo: 1. Avalúo Comercial en once (11) folios.

2. Avalúo Catastral en un (01) folio.

Señor
Juez Décimo Civil Municipal Ejecución de Sentencias de Cali
E.S.D.

Radicado: 76001400302620150090800

PROCESO: EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO.

DEMANDANTE: EBLIN VASQUEZ HERNANDEZ Cesionario de Central de Inversiones CISA Cesionario de Banco Central Hipotecario.

DEMANDADOS: RAQUEL ESTHER BENAVIDEZ GUZMAN Y RAUL DARIO YEPEZ BOLÍVAR.

HECTOR FABIO CHARA PEÑA, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, de manera atenta y respetuosa, y de conformidad a lo preceptuado en el artículo 444 del C.G.P, me permito allegar a su señoría el informe de fecha 12 de octubre de 2020, del Avalúo comercial urbano del predio No. 760010100069700690001901050020, ubicado en la calle 84 No. 1a 5c Bis – 56 BA 504P del Barrio Confamiliar ANDI de Santiago de Cali, Valle del Cauca, suscrito por el Ingeniero Catastral Orlando Palacios Sánchez Perito Avaluador.

De igual manera, me permito adjuntar el Avalúo Catastral del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 370 – 498209 objeto del presente tramite.

Lo anteriormente expuesto, con el fin de dar cumplimiento a lo señalado en el **Auto de sustanciación No. 2373 del veintinueve (29) de junio de dos mil veintidós (2022)**, emanado de su honorable despacho judicial.

Del Señor Juez,

Atentamente,



HECTOR FABIO CHARA PEÑA
C.C.10.495.040 de Santander de Quilichao
T.P. No. 347059

Anexo: 1. Avalúo Comercial en once (11) folios.
2. Avalúo Catastral en un (01) folio.

INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO

PREDIO No. 760010100069700690001901050020

CALLE 84 NO. 1A 5C BIS – 56 BA 504P

BARRIO CONFAMILIAR ANDI

SANTIAGO DE CALI - VALLE DEL CAUCA

- 1) AVALÚO DEL PREDIO TOTAL**
- 2) AVALÚO RECONOCIMIENTO DE LA MEJORA**

**AVALÚO SOLICITADO POR
JUEZ DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI**

**DEMANDANTE
EBLIN VASQUEZ HERNANDEZ CESIONARIO DE CENTRAL DE
INVERSIONES CISA CESIONARIO DE BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**

**DEMANDADOS
RAQUEL ESTHER BENAVIDEZ GUZMAN Y RAUL DARIO YEPEZ BOLÍVAR**

**RADICADO
76001400302620150090800**

**Perito Avaluador
ORLANDO PALACIOS SÁNCHEZ**

Santiago de Cali, octubre 12 de 2020

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
1. INFORMACIÓN BASICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	3
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
4. TITULACION E INFORMACIÓN JURÍDICA	4
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	5
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	6
7. METODO DEL AVALUO	8
8. CONSIDERACIONES GENERALES	8
9. INVESTIGACIÓN ECONOMICA	9
10. RESULTADO DEL AVALUO	11
11. ANEXOS	12



**AVALUO COMERCIAL URBANO
INFORME MEMORIA EXPLICITA**

ORLANDO PALACIOS SANCHEZ
Ingeniero Catastral

Avalúos – Consultorías

Tel. 4387774 – 317 459 22 67 – Cali

- 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACION GENERAL**
- 1.1 SOLICITANTE:** Juzgado de sentencias de Cali
- 1.2 TIPO DE INMUÉBLE:** Residencial.
- 1.3 TIPO DE AVALUO:** Residencial Urbano.
- 1.4 DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca.
- 1.5 MUNICIPIO:** Santiago de Cali.
- 1.6 SECTOR:** Zona nororiental de la comuna 6.
- 1.7 BARRIO O URBANIZACION:** Comfamiliar ANDI.
- 1.8 DIRECCION:** Calle 84# 1ª 5c Bis-56 BA 504P
- 1.9 MARCO JURIDICO:** Avaluó comercial.
- 1.10 DESTINACION ACTUAL:** Residencial.
- 1.11 FECHA DE ASIGNACION Y VISITA:** día 10 de noviembre de 2020

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

El predio en estudio corresponde al código catastral 760010100069700690001901050020 numero predial W042A00200901, ZHG 5 avalúo catastral \$45.858.000 vigencia 01-30-21.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Se han examinado los siguientes documentos:
Certificado de tradición

4. TITULACION E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 Propietario: RAQUEL ESTHER BENAVIDEZ GUZMAN.

4.2 Matrícula Inmobiliaria No.370-498209 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali-Valle del Cauca.

4.3 Título de Adquisición Vivienda de interés social

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico

5. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: Comfamiliar ANDI esta ubicado en la zona nor-oriental de Cali de la comuna 6.

5.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector está conformado en forma predominante por predios Edificados En conjuntos sujetos a propiedad Horizontal.

5.3 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: De conformidad con la información que reposa en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el predio en avalúo, está clasificado como estrato (3), de acuerdo a la normatividad vigente por la cual se adopto la estratificación para la ciudad, a través del Decreto No 1052 del 28-07-96 de la Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali y Decreto No 2395 de 1997 del Municipio de Santiago de Cali por el cual se aplica la estratificación para la ciudad.

5.4 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR: A el sector del predio en avalúo y a el barrio Comfamiliar ANDI Calle 84# 1ª 5c Bis-56 BA 504P.

5.5 INFRAESTRUCTURA URBANA: El sector de ubicación del predio en avalúo, cuenta con un buen componente de infraestructura urbana, posee los servicios públicos complementarios de energía, acueducto, alcantarillado, teléfonos, gas y en lo referente al transporte público la mayoría de las líneas que cubren la ciudad en forma permanente, así como el transporte masivo.

5.6 VALORIZACIÓN: Las perspectivas de valorización del sector es media y obedecen al porcentaje de consolidación del sector. En cuanto a la demanda podemos concluir que ésta también es media, dadas las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

6.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

6.1.1 UBICACIÓN: El predio en avalúo es ubicado en el barrio Comfamiliar ANDI Calle 84# 1ª 5c Bis-56 BA 504P.

6.1.2 ÁREA: El área utilizada en la determinación del avalúo son las que figuran en la base de datos de catastro Municipal y complementado por la información de títulos y en la construcción por medidas en terreno.

6.1.3 TOPOGRAFÍA Y PENDIENTES: Terreno de relieve es entre 0 y 10%

6.1.4 FORMA GEOMÉTRICA: Es un polígono regular.

6.1.5 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El acceso al sector y en particular al predio avaluado se hace a través de la calle 84 y la carrera 1 5c bis en concreto rígido, las vías complementarias que integran la malla del sistema vial presentan buen estado de conservación en su conjunto.

6.1.6 SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble en avalúo cuenta con todos los servicios básicos y complementarios, acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfono y alumbrado público, servicios estos de buena capacidad y buen estado de funcionamiento, verificado en el momento de la inspección ocular.

6.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

6.2.1 CONSTRUCCIÓN EXISTENTE: La construcción existente está conformada por una (1) unidad de construcción que corresponde al uso habitacional.

6.2.2 NIVELES O NÚMERO DE PISOS: La construcción existente en el piso 5.

6.2.3 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: Estructura en placa de concreto y con cielo falso en panel yeso y piso baldosa cerámica.

6.2.4 ESTADO DE CONSERVACIÓN: La construcción se encuentra en buen estado de conservación, no obstante, su vetustez y lo regular de sus acabados.

6.2.5 VETUSTEZ: La edad de la construcción es de aproximadamente 25 años, mejorada y vigente por el mantenimiento.

6.2.6 DISTRIBUCIÓN INTERNA: La construcción en avalúo está conformada así: dos (2) alcobas, sala comedor, baño, cocina, área de parqueo y un solar de área considerable.

6.2.7 ÁREAS Y FUENTES: El área construida ha sido obtenida con base al certificado de tradición para el terreno y a medidas tomadas en terreno para la construcción.

6.2.8 SERVICIOS PÚBLICOS: El área construida en avalúo y el predio en general cuentan con los servicios básicos de energía, acueducto, alcantarillado, teléfono, alumbrado público y el transporte público a través del servicio de transporte masivo y las diferentes rutas, que cubren la ciudad.

7. MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación del valor del m² de terreno se utilizó el método de comparación o de mercado.

Para la construcción se utilizó el método de costos de reposición que permite establecer valores correspondientes al predio en estudio a partir de estimar los costos a precios de hoy, que implica construir un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada por los conceptos de la conservación y la vetustez mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini

8. CONSIDERACIONES GENERALES

Las Consideraciones más importantes que se utilizaron para el presente avalúo fueron las siguientes:

- Para determinar el justo precio se consideró de conformidad con la Resolución 602 de 2008 del IGAC, el método de costos de reposición.
- El valor fijado para el inmueble se determinó teniendo en cuenta que el inmueble en su conjunto tenga una situación jurídica totalmente saneada o sea que si se realiza el estudio de títulos del inmueble en mención no presente vicios que afecten su titulación.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

9.1 Valor adoptado para el terreno:

Para la determinación del valor del M² de terreno se utilizó como lo establece la resolución 620 de 2008 del IGAC, el método de comparación o de mercado. La determinación se apoyó en la investigación directa o encuestas. Sometiendo estos datos a la comprobación estadística que establece las normas del IGAC.

ENCUESTADOS	VALOR INTEGRAL M2
-------------	-------------------

7

ORLANDO PALACIOS SANCHEZ
Ingeniero Catastral

Avalúos – Consultorías

Tel. 4387774 – 317 459 22 67 – Cali

ING. Nidia Johana Valdez	\$ 520.000
ING. Adrián Marmolejo	\$ 510.000
SR. Rubén Pedreros	\$ 480.000
Sr. Jairo Cuevas	\$ 500.000
SR. Luzardo Escandón	\$ 500.000
MEDIA ARITMETICA (X)	\$ 490.000
	\$ 500.000
DESVIACION ESTANDAR (S)	14142
COEFICIENTE DE VARIACION (V)	2.8284%

Siendo el coeficiente de variación para el área investigada de 2.8284% menor al 7.5% que pide la norma, se adopta el valor de \$500.000 para el valor del M2 para el terreno en avalúo.

9.3 METODO COSTO DE REPOSICION: Para la construcción se utilizó el método de costos de reposición mediante el uso de las tablas de Fitto y Corvini, clase 3.0, tomando como base para la información, profesional y revistas especializadas como Construdata.

El valor adoptado para la construcción lo obtuvimos utilizando el método de costo de reposición a través de la tabla clase 3. de Fitto y Corvini dado que el inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos en los pañetes básicamente en sus acabados.

$$X = \frac{\text{Edad Inmueble}}{\text{Vida Útil}} * 100$$

Edad Inmueble: 25 Años
Vida Útil: 100 Años

$$X = \frac{25}{100} * 100 = 25$$

Utilizando la tabla clase 3.0 tendremos

$$Y = 41.03 \%$$

Tomando como valor inicial los costos directos de la revista Construdata la suma de \$712.227 por m2 para la construcción.

En base a la fórmula:

$$V_A = V_N - (V_N * Y)$$

$$V_{AR} = \$712.227 - (\$712.227 * 0.3745) = \$720.000$$

En consecuencia, adoptamos como valor por metro cuadrado de construcción la suma de:

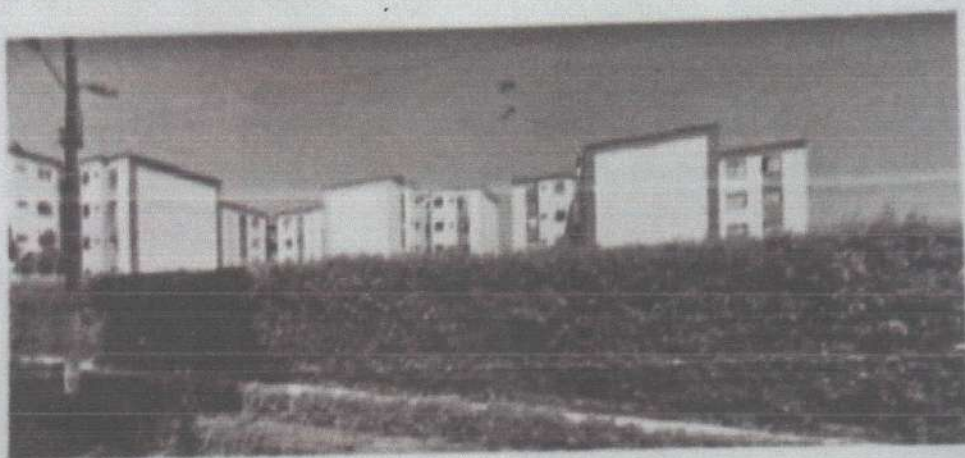
\$ 620.000.

10. RESULTADO DEL AVALÚO

1) AVALUO DEL PREDIO TOTAL.

ITEM	AREA	VALOR UNIT M2	VALOR TOTAL AVALUO
TERRENO	156 m2	\$720.000	\$ 40.320.000
CONSTRUCCION	51m2	\$ 620.000	\$ 31.620.000
INCREMENTO COMERCIAL	56 m2	\$720.000	\$40.320.000
TOTAL AVALUO			\$ 112.260.000
AVALUO COMERCIAL PREDIO TOTAL			\$112.260.000 \$

**SON: CIENTO
DOCE
MILLONES
DOCIENTOS
SESENTA MIL
PESOS MCTE.**



ORLANDO PALACIOS SANCHEZ
Ingeniero Catastral

Avalúos - Consultorias

Tel. 4387774 - 317 459 22 67 - Cali

ING. ORLANDO PALACIOS SANCHEZ
Matricula Profesional 14819 CND
RNA. 02214211 SIC
PERITO AVALUADOR

11. ANEXO:





TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 34001



Anexo 1

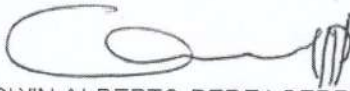
Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
BENAVIDES GUZMAN RAQUEL ESTHER	2	100%	CC	31978597

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
0	11/09/2014	9	SENT.S/N FAMILIA DEL CIRCUITO DE CALI	17/10/2014	498209

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100069700690001901050020	Avalúo catastral: \$47,234,000
Dirección Predio: C 84 # 1 A 5 C BIS - 56 BA 504 P	Año de Vigencia: 2022
Estrato: 2	Resolución No: S 1
Total Área terreno (m ²): 37	Fecha de la Resolución: 25/01/2022
Total Área Construcción (m ²): 53	Tipo de Predio: CONST.
	Destino Económico : 1 HABITACIONAL EN PH 4 ó 5 PISOS

Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".

Expedido en Santiago de Cali a los 2 días del mes de agosto del año 2022


 EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
 Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mirian Cantillo Figueroa
Código de seguridad: 34001

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles.
(Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No. 11- 20 de Mayo /2010)

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.