

RV: Memorial avalúo comercial - Proceso Radicado 76001400302920150070800

Juzgado 09 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali

<j09ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 08/04/2022 8:00

Para: Memoriales 09 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

<memorialesj09ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: Servicios Restaurar <serviciosrestaurar@gmail.com>

Enviado: jueves, 7 de abril de 2022 15:35

Para: Juzgado 09 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Valle Del Cauca - Cali <j09ejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Memorial avalúo comercial - Proceso Radicado 76001400302920150070800

Cordial saludo,

Adjunto memorial para presentación de avalúo dentro del proceso ejecutivo con Rad. No. 76001400302920150070800, allegado dentro del término otorgado.

Por favor acusar de recibido.

Gracias.

Jhon James González Segura

Señor(a)

JUEZ NOVENO (9) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI (V)
E. S. D.

Referencia: Proceso ejecutivo

Demandante: Elizabeth Meza Hernández

Demandado: Gloria Stella Ordoñez Herrera

Radicación: 76001400302920150070800

Asunto: Objeción al avalúo presentado por la parte demandante, y presentación de avalúo comercial del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 370-613798.

Jhon James González Segura, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.144.187.179 de la ciudad de Cali (V), abogado titulado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 362.917 del C.S.J; en calidad de apoderado de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, por medio del presente me permito allegar avalúo comercial del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 370-613798 que se encuentra embargado y secuestrado dentro de este proceso, conforme a lo dispuesto en el **numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso**.

Conforme a dicho avalúo se tiene que el valor del inmueble citado es de **DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$220.000.000)**.

Anexos

- Avalúo comercial del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 370-613798, ubicado en la Calle 111 No. 23 – 64.

Peticiones

Me permito solicitar respetuosamente lo siguiente:

1. Sírvase tener como avalúo del bien inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 370-613798, de propiedad de la señora Gloria Stella Ordoñez Herrera, la suma de **DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$220.000.000)**, conforme al avalúo comercial que se anexa, para fijar la base de la licitación sobre la cual se realizará el remate del bien, en lugar del avalúo catastral presentado por el abogado de la parte demandante, conforme a los artículos 444, numeral 2 y 448 del CGP.

La anterior solicitud se hace dado que, el avalúo catastral no representa el precio real del inmueble, y fijar la base de la licitación bajo el mismo perjudicaría los derechos de mi poderdante, dado la diferencia entre este y el avalúo comercial.

Es el avalúo comercial el que tiene mayor idoneidad dentro del proceso para la fijación del precio base para el remate, pues presenta una estimación real del valor del inmueble dentro del mercado, lo que permite establecer una oferta real del bien que corresponda a las calidades del mismo. Mientras que el avalúo catastral, al ser otro el fin primario del mismo, puede afectar de manera considerable la estimación adecuada del valor del bien objeto de discusión, ya que el avalúo catastral está orientado a servir en las liquidaciones de impuestos sobre el bien, más no para fijar el precio real de mercado del mismo.

2. Sírvasse darle a dicho avalúo el curso legal y procesal correspondiente.

Cordialmente,



JHON JAMES GONZALEZ SEGURA
C.C 1.144.187.179 de Cali
T.P 362.917

RAFAELA SINISTERRA HURTADO

EMAIL: raffa111@hotmail.com

INFORME DE AVALUO COMERCIAL INMUEBLE CALLE 111 No. 23-64



RAFAELA SINISTERRA HURTADO

**PERITO AVALUADORA MIEMBRO DE LA CORPORACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS Y REGISTROS
CORPOLONJAS**

CELULAR 321 830 82 30

RAFAELA SINISTERRA HURTADO

CONTENIDO

1. ACREDITACION DE LA PERITO (ART. 226 C.G.P)	3
2. INFORME DEL AVALÚO - INFORMACIÒN BÀSICA	7
3. INFORMACIÒN CATASTRAL	9
4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	9
5. TITULACIÒN E INFORMACIÒN JURÍDICA	10
6. DESCRIPCIÒN GENERAL DEL SECTOR	10
7. DESCRIPCIÒN DEL INMUEBLE	11
8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÒN	12
9. MÉTODO DEL AVALÚO	14
10. RESULTADO DEL AVALÚO	15
11. ANEXO FOTOGRÁFICO	15

RAFAELA SINISTERRA HURTADO

1. ACREDITACIÓN DE PERITO AVALUADORA

La suscrita **RAFAELA SINISTERRA HURTADO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.378.931 de Buenaventura, tiene como profesión abogada y me he desempeñado como auxiliar de la Justicia por más de 20 años desempeñándome como “PERITO AVALUADORA, CURADORA Y PARTIDORA” actualmente me encuentro certificada por CORPOLONJAS e inscrita en el Registro Nacional de Valuadores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 226 del C.G.P., manifiesto lo siguiente

- Lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

Respecto a este numeral no tengo lista de publicaciones

- La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

Me he desempeñado como perito evaluadora en los siguientes procesos:

1. JUZGADO 15 CIVIL CIRCUITO DE CALI

**REF: PROCESO VERBAL DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO**

DTE: MIRIAM ALZATE GRAJALES

**DDO: SONIA LIDNEY OVIEDO DELGADO Y DEMÁS PERSONAS
INCIERTAS E INDETERMINADAS**

RAD: 76 001 3103 015 2014-00029 00

RAFAELA SINISTERRA HURTADO

2. JUZGADO 15 CIVIL CIRCUITO DE CALI

**REF: PROCESO VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO
DTE: MARIA GRISELDA CHARFUELAN RODRIGUEZ
DDO: BLANCA HURTADO DE ZULUAGA
RAD: 76 001 3103 015 2014-00410 00**

3. JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE: ORIRIS CASAÑAS
DEMANDADO: WALTER SANCHEZ LOZADA Y PERSONAS INCIERTAS E
INDETERMINADAS.
RADICACION: 76 001 4003 018 2018 00260 00**

4. JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE: JOSÉ FERNANDO JARAMILLO GUTIÉRREZ
DEMANDADO: CONSTRUCTORA EL CIPRES LTDA Y DEMÁS PERSONAS
INCIERTAS E INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON
DERECHO AL BIEN QUE SE PRETENDE USUCAPIR
RADICACION: 76 001 4003 018 2018 00560 00**

5. JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA
ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE: MARIA RUBY AGUIRRE VALENCIA
DEMANDADO: MEGA SPORT COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL C.I.
S.A.S.
RADICACION: 76 001 4003 018 2016 00852 00**

6. JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE
DOMINIO
DEMANDANTE: MARLEN ANGULO VALENCIA**

RAFAELA SINISTERRA HURTADO

DEMANDADO: MANUEL DIONISIO MURILLO, MARIA ULPIANA DIAZ VIUDA DE MURILLO, JHON FREDY MURILLO DÍAZ, LUCILA VALENCIA ARAGÓN Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.
RADICACION: 76 001 4003 018 2017 00121 00

7. JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE: ORLANDO CHILITO MESA
DEMANDADO: JOSÉ FERNANDO MONTEALEGRE TIERRADENTRO Y JUAN FELIPE CUELLAR ARIZA
RADICACION: 76 001 4003 018 2017 00416 00

8. JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE: ROSA YOLANDA AREVALO ENRIQUEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD VALENCIA SAA E HIJOS Y CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN Y OTRAS PERSONAS INDETERMINADAS.
RADICACION: 76 001 4003 013 2015 00771 00

9. JUZGADO 20 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

REF: PROCESO VERBAL DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
DTE: JAIR CARVAJAL Y MARIA NELLY MENDEZ LEAL
DDO: IVAN ALFONSO OREJUELA GALLARDO Y OTROS
RAD: 76 001 4003 020 2016-00444 00

10. JUZGADO 20 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

REF: PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO DE MENOR CUANTIA
DTE: DORIS SÁNCHEZ SABOGAL
DDO: MARCO FIDEL GONZÁLEZ TORO Y OTROS
RAD: 76 001 4003 020 2015-00310 00

RAFAELA SINISTERRA HURTADO

Manifiesto bajo la gravedad del juramento que no me encuentro incurso en ninguna de las causales de que trata el artículo 50 del C.G.P.

Anexo los documentos que me acreditan como perito evaluadora.



RAFAELA SINISTERRA HURTADO

2. INFORME DEL AVALÚO PRÓPOSITO

El propósito del siguiente informe es realizar el avalúo comercial del inmueble ubicado en la calle 111 No. 23-64 Urbanización Desepez de la Ciudad de Cali.

2.1. INFORMACIÓN BÁSICA

2.1.1 TIPO DE INMUEBLE: Casa de habitación ubicada en la calle 111 No. 23-64 Urbanización Desepez de la ciudad de Cali.

2.1.2 TIPO DE AVALÚO: Avalúo comercial zona urbana

2.1.3 DEPARTAMENTO: Valle del Cauca

2.1.4 MUNICIPIO: Santiago de Cali

2.1.5 UBICACIÓN: El apartamento objeto del presente avalúo se localiza en la parte urbana del Municipio de Santiago de Cali en la Calle 111 No. 23-64 Urbanización Desepez de la Ciudad de Cali.

RAFAELA SINISTERRA HURTADO

2.2.	INFORMACIÓN GENERAL	
2.2.1.	Número Predial Nacional	760010100219701030023000000023
2.2.2.	Id Predio	0000594875
2.2.3.	Dirección	Calle 111 No. 23-64 Urbanización Desepaz de la ciudad de Cali
2.2.4.	Municipio	Santiago de Cali
2.2.5.	Departamento	Valle del Cauca
2.2.6.	Propietaria Inscrita	Gloria Stella Herrera Ordoñez
2.2.7.	Destinación	Habitacional
2.2.8.	Marco Jurídico	Ley 388 de 1997 - Decreto 1420 de 1998 - Resolución IGAC 620 de 2008 - Decreto 422 de 2000
2.2.9.	Matrícula Inmobiliaria	370-613798
2.2.10.	Compra Venta	Escritura Pública 573 del 31 de julio de 2014 Notaría Veinte de Cali
2.2.11.	Área del Terreno	60 metros cuadrados
2.2.12.	Avalúo Catastral	\$87.821.000
2.2.13.	Fecha de estudio	07 de abril de 2022

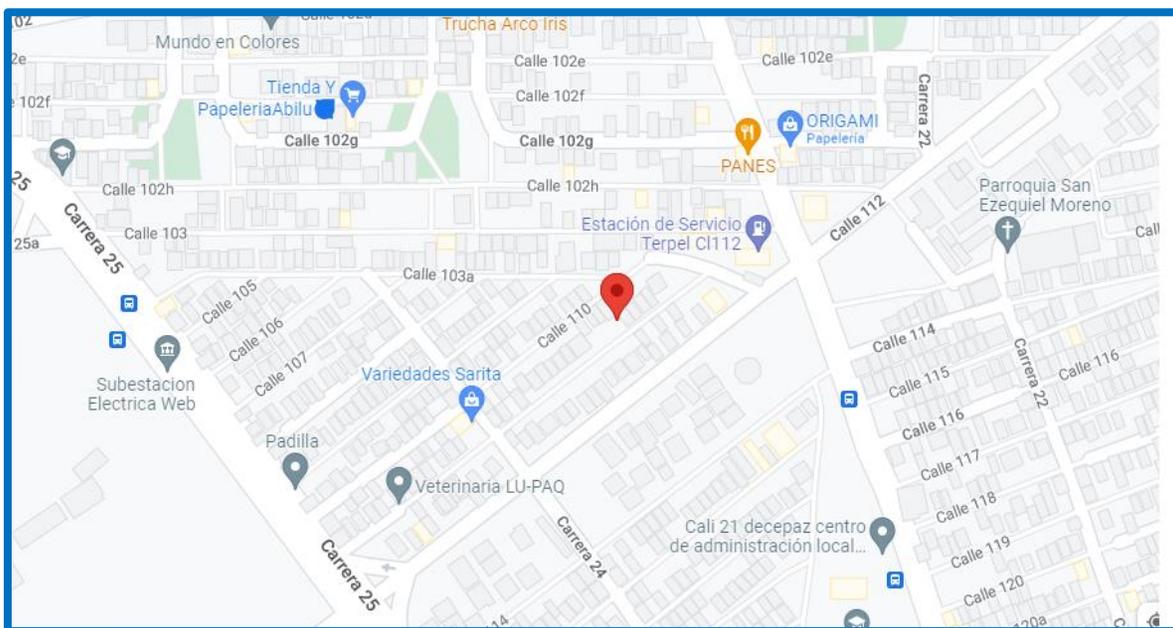
2.3. OBJETIVO

Determinar el valor razonable del inmueble en sus condiciones actuales aplicando el proceso de valuación teniendo en cuenta normas técnicas, tecnologías y legislación vigente.

RAFAELA SINISTERRA HURTADO

3 INFORMACIÓN CATASTRAL

Según la información que reposa en el archivo de Cartografía de Catastro Municipal, el predio se encuentra ubicado en el Municipio de Santiago de Cali, identificado con el número predial nacional 760010100219701030023000000023, ID 0000594875.



3.1. DESTINACIÓN ACTUAL: En la actualidad el inmueble se presenta con destinación a vivienda familiar.

4. DOCUMENTOS E INFORMACIÓN SUMINISTRADOS.

Los documentos consultados fueron:

- Consulta en la base de datos de Catastro Municipal

RAFAELA SINISTERRA HURTADO

- Certificado de Tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-613798
- Escritura Pública No. 1.334 del 28 de julio de 2001 Notaría Única de Yumbo.
- Avalúo Catastral 2022.

5. TÍTULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

5.1. PROPIETARIOS: Según el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-613798, la señora Gloria Stella Ordoñez.

5.2. MATRÍCULA INMOBILIARIA: Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-613798

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

6.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El inmueble objeto del presente avalúo se localiza en la zona urbana del Municipio de Santiago de Cali, Urbanización Desepaz zona oriental de la ciudad.

6.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector del cual hace parte el predio presenta en términos generales una actividad habitacional.

6.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: El predio se encuentra clasificado en estrado 1.

6.4. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR: Se ingresa al predio desde la vía principal o Calle 112 o la Carrera 25.

RAFAELA SINISTERRA HURTADO

6.5. INFRAESTRUCTURA: El inmueble se ubica en la zona urbana del Municipio de Cali, con cobertura de servicios públicos completos como son telefonía, alumbrado público, energía y agua potable.

6.6. TRANSPORTE: Goza de excelente servicio público.

6.7. VALORIZACIÓN: Las perspectivas de valorización en este sector son altas y se sustentan principalmente por el desarrollo de la ciudad hacia la zona oriental en donde se encuentra ubicado el inmueble.

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

7.1.1 UBICACIÓN: Se trata de un predio ubicado en la Calle 111 No. 23-64 Urbanización Desepez de la Ciudad de Cali.

7.1.2 ÁREAS: El área del inmueble es de 60 metros cuadrados, según la Escritura Pública 1334 del 28 de julio de 2001 Notaría Única de Yumbo.

7.1.3 LINDEROS DEL INMUEBLE SON: Según la Escritura Pública No. 1.334 del 28 de julio de 2001 Notaría Única de Yumbo: **NORTE**, desde el punto 48 al 49 del plano de reloteo, en extensión de 10.62 metros, colindando con el parqueadero No. 2; **ESTE**, del punto 49 al 50 del plano de reloteo, en longitud de 7.43 metros, colindando con la calle 111 vía peatonal; **SUR**, del punto 50 al 46 del plano de reloteo, en longitud de 10.62 metros, colindando con el lote No. 25 de la misma manzana; y **OESTE**, del punto 46 al 48 del plano de

RAFAELA SINISTERRA HURTADO

reloteo, en longitud de 7.43 metros colindando con el lote No. 23 de la misma manzana.

7.1.4 FORMA GEOMETRICA: El predio objeto del avalúo presenta una forma regular, su forma geométrica se asemeja a un rectángulo.

7.1.5 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: Tanto la calle 112 como la carrera 25 son vías principales, todas las vías de acceso pavimentadas y en excelentes condiciones.

7.1.6 SERVICIOS PÚBLICOS: El predio cuenta con los servicios públicos de agua, luz, alcantarillado, recolección de basura, alumbrado público y transporte urbano.

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

8.1 PISOS: El inmueble objeto del avalúo es el inmueble ubicado en la calle 111 No. 23-64 Urbanización Desepez de la Ciudad de Cali, construcción de 3 pisos.

7.2. USO: Uso habitacional

8.3 ESTRUCTURA

Cimentación tradicional con zapatas y columnas en concreto, muros en ladrillo.

8.4 ESTADO DE CONSERVACIÓN: El inmueble se encuentra en muy buen estado de presentación y de conservación

8.5 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: Más de 10 años.

RAFAELA SINISTERRA HURTADO

8.6 ÁREA CONSTRUIDA: El inmueble tiene un área de 60 metros cuadrados todos construidos.

8.7 DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE.

El avalúo es un inmueble esquinero de tres pisos y terraza.

ANTEJARDIN: Se accede al inmueble a través de antejardín con muro a unos 60 centímetros de altura enchapado en cerámica y reja de seguridad metálica en hierro, puerta corrediza con chapa. Paredes del frente de la casa en repelladas, estucadas y pintadas, piso del antejardín en cerámica. En el antejardín hay 3 locales comerciales de 2 metros de ancho por 1 metro de fondo con puertas metálicas.

PRIMER PISO: Se entra a través de marco y puerta metálica, sala comedor, con ventana hacía la calle, dos habitaciones con marcos y puertas metálicas, la primera habitación con ventana metálica con reja de seguridad que da hacia la calle y la ventana de la segunda habitación hacía el interior de la casa, baño completo (sanitario y ducha) enchapado en cerámica con marco metálico y puerta parte metálica y parte en madera. Con división en acrílico, cocina con mesón en cemento enchapado en cerámica al igual que las paredes con gabinetes en acrílico. Patio con reja de seguridad, lavadero prefabricado y parte de la pared en donde está el lavadero está enchapado en cerámica, pisos de la casa en cerámica, paredes repelladas, estucadas y pintadas.

SEGUNDO PISO: Se accede al segundo, a través de gradas en el antejardín en cemento y enchapadas en cerámica con pasamanos metálico. Encontramos un balcón con muro a media altura en cerámica, encontramos gradas en caracol en

RAFAELA SINISTERRA HURTADO

cemento enlucidas que dan al tercer piso. Entramos al segundo piso a través de marco y puerta ventana en aluminio, sala comedor, con ventanal corredizo que permite salir al balcón. Cocina a la vista paredes enchapadas en cerámica, con mesón en cemento enchapado también cerámica, baño completo enchapado en cerámica.

TERCER PISO: Se accede a través de gradas en caracol en cemento y enlucidas, con marco y puerta metálico ventana que da a la calle, y ventanales que dan hacia la calle, una habitación que tiene puerta ventana en aluminio que da hacia el exterior, y puerta en madera que da hacia la sala, hay otra habitación con ventana que da hacia patio interior, enchapado en cerámica con lavadero enchapado, baño completo enchapado en cerámica y puerta en madera y divisiones en acrílico. Al fondo hay unas gradas en cemento enchapadas en cerámica que comunican a la terraza. Pisos en cerámica paredes repelladas, estucadas y pintadas.

TERRAZA: Se llega a la terraza a través de gradas en el segundo piso, tiene piso en cemento rústico, muros en farol a media altura, techo de zinc sobre estructura metálica

9. MÉTODO DEL AVALÚO

Para determinar los valores unitarios y el avalúo comercial del inmueble, es dable utilizar uno o varios de los métodos definidos por la normatividad colombiana: Método de Comparación o de Mercado, Método de Capitalización de Rentas o Ingresos, Método de Costo de Reposición, Método (Técnica) Residual.

En el presente caso se optó por dar aplicación al artículo 1º de la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. “Método de

RAFAELA SINISTERRA HURTADO

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”.

Entonces consultado en los alrededores con casas para la venta y teniendo en cuenta su estado, se tiene que el avalúo del inmueble se estima en **DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$220.000.000)**.

10. RESULTADO DEL AVALÚO

Por las anteriores apreciaciones, he conceptuado que el valor comercial del inmueble es **DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE**

11. ANEXO FOTOGRÁFICO

Cordialmente



RAFAELA SINISTERRA HURTADO
C.C. No 31.378.931 de B/turá.
T.P. No 49.030 Del C. S. de la J.
raffa11@hotmail.com

RAFAELA SINISTERRA HURTADO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO

PRIMER PISO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO



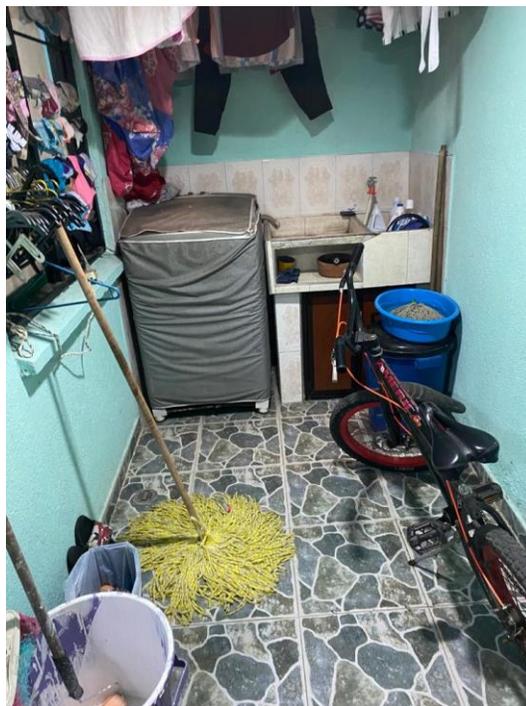
RAFAELA SINISTERRA HURTADO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO

SEGUNDO PISO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO

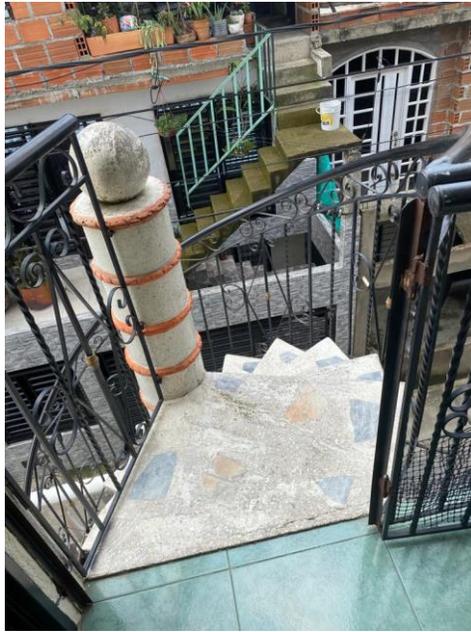


RAFAELA SINISTERRA HURTADO

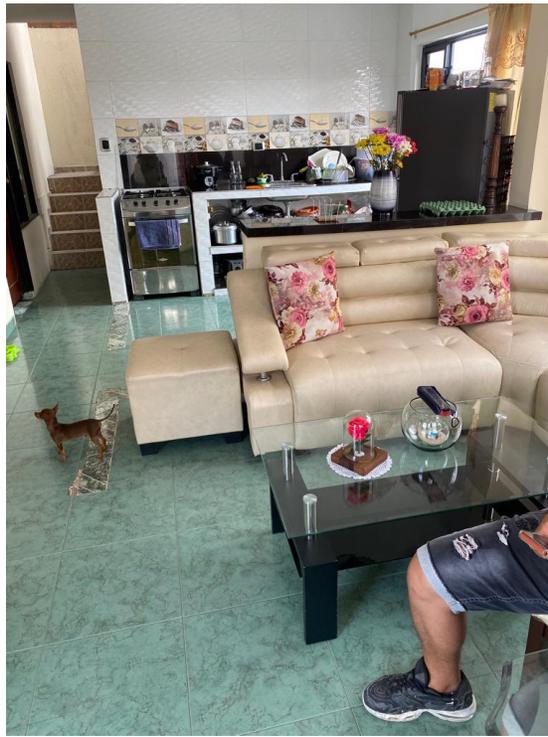
TERCER PISO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO



RAFAELA SINISTERRA HURTADO

TERRAZA



RAFAELA SINISTERRA HURTADO

