

AVALUO EN PROCESO 19-2020-568

ROSA LUZ FIALLO F. <rlff18@hotmail.com>

Vie 16/12/2022 11:42

Para: Memoriales 09 Oficina Apoyo Juzgados Ejecucion Sentencias Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<memorialesj09ofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Adjunto memorial anunciado y solicito confirmar su recepción.

ATTE:

ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ

ROSA LUZ FIALLO FERNÁNDEZ
ABOGADA TITULADA
UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI
POSTGRADO EN DERECHO COMERCIAL
UNIVERSIDADES PONTIFICIA BOLIVARIANA Y SAN BUENAVENTURA

SEÑOR
JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE
CALI
E. S. D.

**REF: Juzgado de Origen: Diecinueve Civil
Municipal de Cali.
Radicación # 2020/568.
Proceso Ejecutivo Hipotecario de Menor
cuantía.
Demandante: Harold Enrique Rodríguez
Angarita.
Demandado: José Aldemar Estrada Giraldo.**

ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía # 31.883.104 de Cali, abogada titulada y en ejercicio con Tarjeta Profesional # 43428 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderada judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, con todo respeto por medio de este memorial, me permito presentar avalúo del inmueble perseguido en este proceso, manifestando al despacho que al aplicar la norma legal de incrementar el avalúo catastral del inmueble en un 50% obtuve un valor inferior al que puede tener este predio en el mercado inmobiliario, razón por la cual se contrataron los servicios de un perito idóneo, perteneciente a la lista de auxiliares de la justicia, para que practicara un avalúo ajustado a la realidad inmobiliaria, trabajo que realizó la señora KATHERINE CARBONELL MONDRAGON, quien consideró que el inmueble ubicado en la calle 42C # 32B-05 barrio El Vergel de la ciudad de Cali, registrado bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria # 370-605045 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Cali, tiene un avalúo de \$110.461.202.00 pesos.

Cra. 4ª No. 11-33 Of. 505 Edificio Ulpiano Lloreda
Tel.: 889 13 98
CALI - COLOMBIA

ROSA LUZ FIALLO FERNÁNDEZ
ABOGADA TITULADA
UNIVERSIDAD SANTIAGO DE CALI
POSTGRADO EN DERECHO COMERCIAL
UNIVERSIDADES PONTIFICIA BOLIVARIANA Y SAN BUENAVENTURA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento este escrito en lo preceptuado por el Art. 444 del C. G. P., y en todas las demás normas que le sean aplicables y concordantes.

ANEXOS

Adjunto con este memorial los documentos que relaciono a continuación:

- 1.- Certificado catastral del inmueble avaluado.
- 2.- Trabajo de avalúo del inmueble efectuado por la perito, señora KATHERINE CARBONELL MONDRAGON.
- 3.- Constancia de pago de honorarios a la perito, señora KATHERINE CARBONELL MONDRAGON por la suma de \$250.000.00 pesos.

Del Señor Juez, ATTE:



ROSA LUZ FIALLO FERNANDEZ
C. C. # 31.883.104 de Cali
T. P. # 43428 del Consejo Superior de la Judicatura

Cra. 4ª No. 11-33 Of. 505 Edificio Ulpiano Lloreda
Tel.: 889 13 98
CALI - COLOMBIA



TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 35195



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
ESTRADA GIRALDO JOSE ALDEMAR	2	100%	CC	16770846

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
3113	24/08/2016	23	CALI	20/10/2016	605045

Información Física

Información Económica

Número Predial Nacional: 760010100130200320006500000001	Avalúo catastral: \$11,646,000 Año de Vigencia: 2022
Dirección Predio: CL 42 C # 32 B - 05	Resolución No: 1 4417 Fecha de la Resolución: 30/08/2022
Estrato: 1	Tipo de Predio: CONST.
Total Área terreno (m ²): 102 Total Área Construcción (m ²): 0	Destino Económico :

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 11 días del mes de octubre del año 2022

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Ceron Benavidez
Código de seguridad: 35195

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.



GOBERNACIÓN
VALLE DEL CAUCA

Rubo No: 8951000000485433 C.C: 18111162
HAROLD ENRIQUE RODRIGUEZ ANGARITA
SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL
LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUO CATASTRAL,
LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJU
VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 8500
1929397384 07/10/2022 01:34:57 p.m. 1 DE 1

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DPTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - SUBDIRECCION TESORERIA NIT 890.399.029-5

BENEFICIARIO O USUARIO: HAROLD ENRIQUE RODRIGUEZ ANGARITA C.C O NIT: 18111162

DEPENDENCIA: SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL ORDEN MUNICIPAL

ACTO O DOCUMENTO: LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD Y AVALUÓ CATASTRAL, LAS SOLICITUDES DE REVISIÓN DE LOS REAJUSTES QUE REALICE LA OFICII

VALOR ACTO O DOCUMENTO UNITARIO: \$ 8.500 NUMERO DE ACTOS O DOCUMENTOS: 1

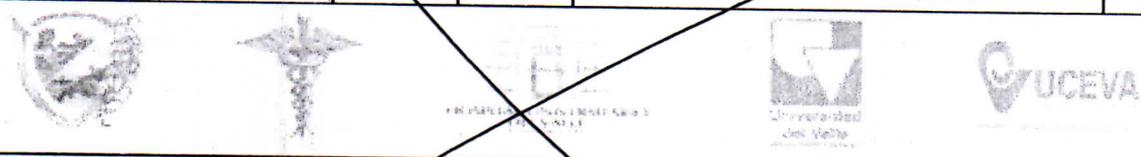
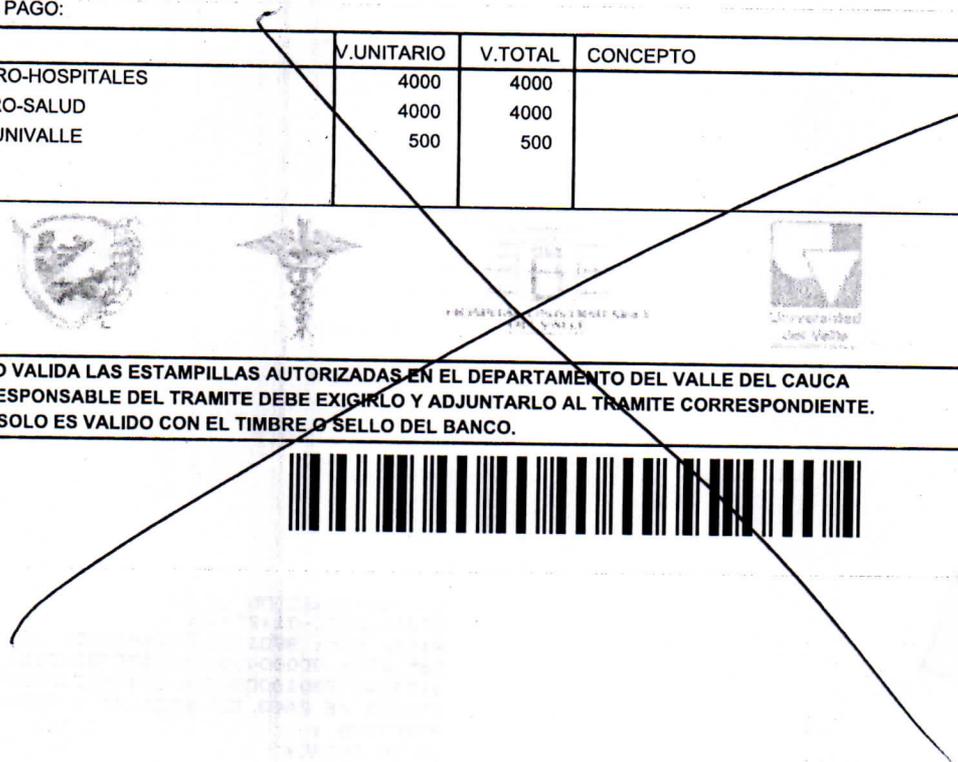
VALOR TOTAL: \$ 8.500 PAGO EN EFECTIVO USUARIO GENERADOR: 1020397384

DESCRIPCIÓN DEL PAGO:

CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL	CONCEPTO	V.UNITARIO	V.TOTAL
0,4% SMLV EST. PRO-HOSPITALES	4000	4000			
0,4% SMLV EST. PRO-SALUD	4000	4000			
ESTAMPILLA PRO UNIVALLE	500	500			

EL RECIBO DE PAGO VALIDA LAS ESTAMPILLAS AUTORIZADAS EN EL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
 EL FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL TRAMITE DEBE EXIGIRLO Y ADJUNTARLO AL TRAMITE CORRESPONDIENTE.
 ESTE DOCUMENTO SOLO ES VALIDO CON EL TIMBRE O SELLO DEL BANCO.

USUARIO
V-1.4



RECIBO
07 OCT 2022
DISTRITO DE OCCIDENTE
VALLE

SAE GOBERNACION VALLE
07/10/2022-01:37:46p.m.
#:592 Ref: 990100000006485433 CI: 95447
Ref Alt: 000000000000185912423624
2325242-99010000000648543312423624
RECIBO DE PAGO ESTAMPILLAS Y TRAMITES
EFECTIVO : 8,500
VALOR TOTAL : 8,500.00

KARBONELL INMOBILIARIA S.A.S.
AFILIADA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

AVALÚO INMUEBLE URBANO
AV.202211003

SOLICITADO POR
ABOGADA ROSA LUZ FIALLO FERNÁNDEZ



UBICACIÓN
CALLE 42 C # 32 B - 05 BARRO EL VERGEL
MUNICIPIO DE CALI - VALLE DEL CAUCA

FECHA DEL ESTUDIO
DICIEMBRE DE 2022

1. ASPECTOS GENERALES DE LA VALUACIÓN.**1.1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.**

Solicitante:	Abogada Rosa Luz Fiallo Fernández	C.C.:	31.883.104 de Cali.
---------------------	-----------------------------------	--------------	---------------------

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

Objetivo:	Proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real. Radicado: 020-568 Demandante: Harold Enrique Rodríguez Angarita. Demandado: José Aldemar Estrada Giraldo.
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Destinatario:	Juez Noveno Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali.
----------------------	-----------------------------------------------------------------

1.3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

El evaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALUACIÓN.

- Copia de la Escritura Pública de Hipoteca No. 463 del diecinueve (19) de febrero del año dos mil dieciocho (2018) de la Notaría sexta de Cali.
- Copia el Certificado de Tradición folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-605045.
- Fotocopia del Certificado de Inscripción Catastral Año 2022.

1.5. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Visita:	Viernes, noviembre 18 de 2022	Informe:	Martes, diciembre 12 de 2022
----------------	-------------------------------	-----------------	------------------------------

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

Bases de la valuación	La base de esta valuación es el Valor de Mercado que tendría el inmueble que más adelante describiremos.
------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Definición y tipo de valor.	Se entiende por Valor de Mercado (según el International Valuation Standards Council – IVSC) “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.
------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE HAN DE VALORARSE.

Tipo de bien	Casa bifamiliar de dos pisos, sobre lote neto urbanizado, esquinero, no sometida a Régimen de Propiedad Horizontal, sobre vía de acceso vehicular.
---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Uso actual	El inmueble objeto de avalúo presenta destinación económica de carácter residencial habitacional, actualmente desocupado por familia del propietario.
-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Según la Escritura Pública de adjudicación en sucesión y liquidación de la sociedad conyugal, número tres mil ciento trece (3.113) del veinticuatro (24) de agosto del año dos mil dieciséis (2016) de la Notaría No. 23 del Circulo de Cali, registrada en la anotación # 6 del Certificado de Tradición con Matricula Inmobiliaria No. 370-605045, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, suministrada por el interesado, el 100% de la propiedad pertenece al señor José Aldemar Estrada Giraldo, identificado con las cedula de ciudadanía No. 16.770.845.

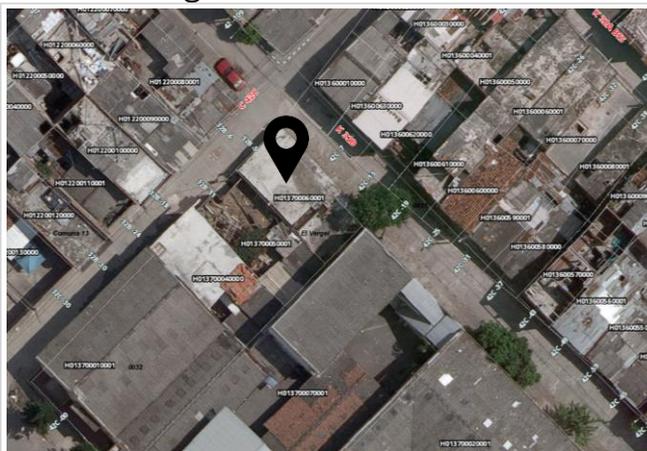
2. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE.

2.1. UBICACIÓN

País:	Colombia	Departamento:	Valle del Cauca.
Municipio:	Cali.	Comuna:	Trece (13).
Dirección:	Calle 42 C # 32 B - 05.		
Barrio:	El Vergel. (1302)	Legalidad:	Aprobado (Acuerdo 03/91)
Conj/Edificio:	No aplica.		
Reglamento P.H.	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Estrato:	1 (BAJO)

2.2. LOCALIZACIÓN

Coordenadas WGS84 Google Maps: Latitud 3°25'3.60"N Longitud 76°30'3.37"O



Fuente: Mapa Web de barrios Cali, Lupap y Orto fotografía 1K - Mapas interactivo catastral del IDESC.

2.3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR DONDE SE LOCALIZA EL INMUEBLE.

El inmueble avaluado hace parte de la comuna 13 de Cali, localizada al suroriente del área urbana, parte del sector reconocido como distrito de agua blanca. El barrio, el Vergel, se origina en los años 1979 como asentamientos subnormales, sobre tierras agrícolas, mediante auto construcción en lotes de 6 x 15 de fondo. Limita al noreste por la calle 42 con el barrio el Diamante, al noreste por la carretera 33 con el barrio Poblado 1, al sureste por la carrera 39 con el barrio Antonio Nariño y al sur oriente por la calle 48 y canal de la CVC de por medio con los barrios el Retiro y Laureano Gómez. Hoy en día es un sector totalmente urbanizado, de topografía plana con una morfología urbana de manzanas alargadas y lotes regulares. Cuenta con calles vehiculares locales angostas y pavimentadas, con andenes y sardineles. La tipología de vivienda predominante es la multifamiliar, estrato 1.

Servicios públicos básicos e infraestructura del sector / estado.

Acueducto	✓	Bueno	Telefonía	✓	Bueno	Alumbrado púb.	✓	Bueno
Alcant. Sanit.	✓	Bueno	Gas Domiciliario	✓	Bueno	Zonas Verdes	✓	Bueno
Alcant. Pluv.	✓	Bueno	Vías pavimentadas	✓	Bueno	Arborización	✓	Bueno
Energía	✓	Bueno	Andenes y Sardineles	✓	Bueno	Ciclo vías	✓	Bueno

Usos predominantes

En el sector predomina el uso residencial, destacándose la vivienda multifamiliar de 2 y 3 pisos sobre lote independiente neto urbanizado. Según la clasificación de predios, solo el 3,72% de las propiedades residenciales del barrio San Carlos se encuentran sometidas a régimen de propiedad horizontal.

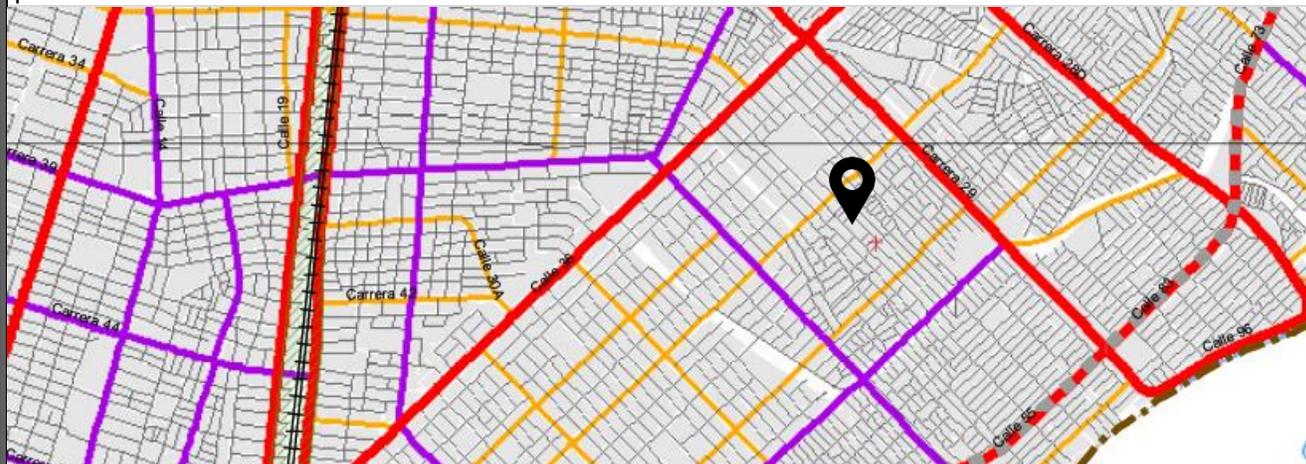
El Vergel	
●	COMERCIAL:0.69%
●	INDUSTRIAL:0.00%
●	INSTITUCIO:0.57%
●	LOTE:0.67%
●	RESIDENCIA:98.07%

Amoblamiento Urbano.

El sector cuenta con iluminación pública. La nomenclatura y la señalización es buena. Tiene andenes con sardinel, pocas zonas blandas. Los parques, zonas verdes y recreativas se encuentran dotadas con mobiliario, juegos y canchas para el uso de la comunidad.

Vías de acceso

Las vías principales de acceso al sector son la carrera 29 y la calle 36, clasificadas según la jerarquización vial del POT de Cali como vías arterias principales. La aproximación al predio se realiza por la calle 42, vía colectora, y desde allí, a través de la carrera 32 B, vía local, angosta pavimentada en buen estado.

**Transporte público**

El sector cuenta con buen servicio de transporte público, prestado por el Sistema de Transporte MIO con rutas pre-troncales sobre la carrera 39 y alimentadores sobre la calle 42 y la carrera 31, siendo "Calipso" la estación más cercana. Desde allí el cubrimiento es a toda la ciudad, con una frecuencia aproximada de 10 minutos.

Edificaciones importantes del sector

Se puede mencionar principalmente el Hospital Carlos Holmes Trujillo y la unidad recreativa las Palmas, Antonio Nariño.

2.4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.

Según el Acuerdo 0373 de 2014, por medio del cual se adopta la Revisión ordinaria de contenido a largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del municipio de Cali, el sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

Clasificación del suelo:	Urbano (Ver mapa 2 POT de Cali.)
U.P.U:	4 - Aguablanca. (Ver mapa 47 POT de Cali.)
Área de actividad:	Residencial predominante. (Ver mapa 42 POT de Cali.)
Tratamiento Urbanístico:	Consolidación 2 - Consolidación básica (C2)(Ver mapa 43 POT de Cali).

2.5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**Linderos de terreno.**

Noreste:	En extensión de 16,20 m con la carrera 32B.					
Suroeste:	En extensión de 16,15 m con el lote de terreno número 2.					
Noroeste:	En extensión de 6.57 m con la calle 42C.					
Sureste:	En extensión de 6.51 m con zona verde.					
Superficie.	Frente	6,57 m.	Fondo:	16,20 m.	Área:	Certificado Trad: 105,78 m ² . Certificado Cat: 102 m ² Geovisor IDESC: 99,40 m ²

Conformación y configuración.	Regular, Rectangular en proporción 1:2.5	Topografía y relieve.	Con pendientes entre 0% y 3% es decir plano.						
Cerramientos	El predio no cuenta con antejardín, los muros medianeros son propios								
Reglamentación de uso del suelo, edificabilidad y normas volumétricas.									
Uso del suelo		Edificabilidad							
Principales	Residencial predominante	Índice de Construcción	Base 3,0 adicional 1,0						
		Índice de Ocupación	Multifamiliar: 0,7						
Norma Volumétrica.									
Frente mínimo	Desde 105 m2: 7m	Aislamientos	Posterior: 3,0						
Pacios	Lado mín. 2 m Área min. 6 m ²	Voladizo máximo	Vía local: 0,5						
Servicios públicos del inmueble									
Acueducto	✓	Alcantarilla	✓						
Energía	✓	Gas	✓						
Telefonía	✓	Aseo	✓						
2.6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN									
Descripción – Tipo de construcción(es).	No. de construcciones		1						
En la visita ocular, se constata que sobre el lote de terreno, descrito en la Escritura de Hipoteca suministrada por el cliente, se encuentra hoy una edificación habitacional trifamiliar de dos pisos, es decir, dos viviendas en primer piso de accesos independientes y conectadas al centro por un patio de oficios común; además otra vivienda en segundo piso, de acabados más modernos pero sin acceso propio. Es necesario acceder al nivel de la terraza, desde una casa vecina. Se observa un bajo nivel de mantenimiento, en especial con humedades, que se presentan graves en el primer nivel, de manera ascendente por infiltración del terreno y de forma descendiente por filtración desde la losa de entrepiso/cubierta.									
Nota importante: Según el Número predial nacional, la condición de propiedad registrada catastralmente es una mejora por edificaciones en terreno ajeno de propiedades no reglamentadas en PH. (Séptimo componente, dígito 22 = 5). Aun así, el avalúo se realiza como indica el alcance del mismo.									
▲ Capa: Terrenos urbanos									
@	ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Fecha actualización	Área	Perímetro		
+	405191	H013700060001	760010100130200320006500000002	C 42 C 32 B 5	2021-05-06	99.5361062350	43.9704402907		
+	405547	H013700060001	760010100130200320006500000001	C 42 C 32 B 5	2021-05-06	99.5361062350	43.9704402907		
Dependencias:									
Piso 1: Apartamento acceso sobre la carrera 32 b, con sala comedor, cocina y una habitación; zona común con baño, oficios y patio descubierto. Apartamento acceso sobre la calle 42C, con sala comedor, cocina y tres alcobas.									
Piso 2: Apartamento sin acceso propio, con sala comedor, cocina, baño y dos alcobas.									
CONSTRUCCIÓN									
No. pisos	2	Edad aprox.	40 años	Clase	3,0	Iluminación	Regular	Ventilación	Regular
Estado de la construcción	Usada	Terminada	Obra Blanca	% Avance	100%				
Dimensiones de la construcción – Áreas.									
Descripción				Área privada					
Piso 1				101,09 m ²			Índice Ocupación: 0,95		
Piso 2				51,85 m ²					
Total				152,94 m ²			Índice Construcción: 1,45		

Elementos constructivos	
Cimentación	No fue posible verificar, se presumen vigas corridas de cimentación, en concreto reforzado.
Estructura	Sistema de muros, en mampostería confinada.
Cubierta	Losa de cubierta en losa fácil.
Entrepiso	Losas en concreto reforzado.
Cerramiento	Mampostería de arcilla.
Escaleras	No cuenta con escaleras propias.
Acabados	
Fachada	Mampostería en ladrillo farol, repellido y pintado.
Muros	Ladrillo repellido, estucado y pintado.
Cielos	Cielo raso cargado y pintado.
Baño	Piso 1: aparato sanitario tradicional, piso en tableta roja y paredes con mosaicos de cerámica. Sin lavamanos ni división en la ducha. Piso 2: aparatos sanitarios modernos, ducha sin división, muros y pisos enchapados en porcelanato.
Cocina	Piso 1: integral, con mesón en acero inoxidable, muebles superiores e inferiores de mdf, en mal estado. Salpicadero y pisos enchapados en cerámica. Piso 2: integral mesón en granito, muebles superiores en inferiores en madera. Piso en concreto, salpicadero en cerámica.
Pisos	Piso 1, enchape en cerámica. Piso 2, concreto sin afinar.
Ventanas	Marcos en lámina metálica y naves en lámina y vidrio.
Puertas	Puertas con marcos y naves metálica.
Otros	Lavadero en ladrillo y concreto, con fabricación in-situ.
2.7. CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO.	
No aplica.	

3. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS DEL INMUEBLE.

3.1. TÍTULO DE PROPIEDAD.	Escritura No. 3.113 del 24/08/16 Notaría 23 de Cali
3.2. MATRICULA INMOBILIARIA	370-605045.
3.3. I.D. DEL PREDIO	405.547
3.4. NUMERO PREDIAL NACIONAL	760010100130200320006500000001.
3.5. REGLAMENTO P.H.	No aplica.
3.6. COEFICIENTES.	No aplica.
3.7. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No fue suministrada por el cliente.

4. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.

No se incluyen bienes diferentes a la categoría principal, descrita en el alcance de este trabajo.

5. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

Este trabajo de valuación se realiza bajo solicitud de la Abogada Rosa Luz Fiallo Fernández, quien adelanta proceso ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real, sobre el bien hipotecado, razón por la cual se espera conocer el valor comercial atribuible al terreno y las mejoras sobre él edificadas, bajo la categoría de avalúo comercial urbano.

6. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

6.1. Problemas de estabilidad y suelos.

Se observa humedad desde la base de los muros, posiblemente debido al nivel freático alto, manifestado por varios habitantes del sector, que presentan daños similares.

6.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad.

Normales, no se observan condiciones ambientales o de salubridad que puedan afectar de forma negativa el valor comercial del predio.

6.3. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales.

En la anotación #1 (año 1958) se registra una servidumbre de acueducto pasiva.

6.4. Seguridad.

No se observa ningún problema de seguridad que afecte la integridad de la edificación o su valor comercial.

6.5. Problemáticas socio-económicas.

No se perciben problemas de este tipo que afecten la integridad del bien inmueble.

7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.

El valor señalado en este informe se ha determinado teniendo en cuenta que dicho inmueble tenga una situación jurídica totalmente saneada ósea que al efectuarse un estudio de títulos se conceptúe que el mismo no tiene vicios que afecte su titulación o no sea objeto de cesiones y/o afectaciones.

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

8.1. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S).

Para el Terreno y la Construcción: 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.

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S).

Teniendo en cuenta que se logró conocer un número suficiente de datos sobre ofertas reales de inmuebles con características similares a las del predio objeto de avalúo y que se localizan en el mismo sector; nos permitieron aplicar el método más comúnmente utilizado en el campo valuatorio como es el Método Comparativo o de Mercado, el cual es utilizado en el campo de la valuación y aceptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC. Este procedimiento se efectuó por medio de investigación directa e indirecta del mercado, para aplicar, a los resultados

obtenidos, los métodos estadísticos de la Media Aritmética, Desviación Estándar y el Coeficiente de Variación.

8.3. MEMORIA DE CÁLCULO.

Para el valor del terreno, se realizó una investigación de inmuebles comparables, esto es, viviendas en estrato 1, en barrios al oriente de Cali, con características socioeconómicas similares. El porcentaje de negociación estimado por el evaluador, para este tipo de inmuebles es del 5%.

Se encontraron 6 datos los cuales se muestran a continuación:

#	FOTO EXT	FOTO INT	\$/M2 TERRENO	FUENTE	VALOR OFERTA	% NEG.	AREA TERRENO	AREA CONST CUBIERTA	OTRAS ÁREAS CONST.	DESCRIPCIÓN	ESTR.	CLASE	EDAD	V. TEC	V.R.N.
1			\$ 332.778	WASI	\$ 110.000.000	5%	90	75	0	CASA MEDIANERA 1 PISO, CON PLANCHA, CERCA A LA AV CIUDAD DE CALI, ANTEJARDIN, 3 HABITACIONES COCINA SENCILLA, HUMEDADES.	1	2.5	20	70	\$ 1.324.282
2			\$ 336.167	METRO CUADRADO	\$ 120.000.000	5%	60	110	0	CASA MEDIANERA UNIFAMILIAR DE 2 PISOS EN PARTE PARA REMODELAR, FACHADA EN OBRA GRIS.	1	2.5	20	70	\$ 1.136.416
3			\$ 352.830	CLASIFICADOS EL PAIS	\$ 130.000.000	5%	67,5	108	0	CASA MEDIANERA BIFAMILIAR DE 2 PISOS Y TERRAZA, A 3 CASAS DE LA SIMÓN BOLIVAR, CERCA AL COLEGIO NUEVO LATIR. ESCALERAS	1	2.5	25	70	\$ 1.324.282
4			\$ 337.313	MITULA	\$ 158.000.000	5%	67,5	108	67	CASA MEDIANERA VEHICULAR, 2 PISOS Y TERRAZA CUBIERTA. LOTE 4.5X15. CERCA AL HOSPITAL DUARTE CANCINO. PROTOCOLIZADA.	1	2.5	20	70	\$ 1.324.282
5			\$ 343.000	METRO CUADRADO	\$ 210.000.000	5%	60	180	0	CASA MEDIANERA DE 3 PISOS, ANTEJARDIN, ESCALERAS EXTERNAS, 3 APTOS CON SERVICIOS INDEPENDIENTES. RENTA 1200.	1	2.5	20	70	\$ 1.324.282
6			\$ 325.276	METRO CUADRADO	\$ 220.000.000	5%	105	168	84	CASA MEDIANERA BIFAMILIAR, 2 PISOS CON TERRAZA CUBIERTA. OBRA GRIS.	1	2.0	20	70	\$ 1.136.416

Para el valor comercial de las construcciones, se utilizó el método de depreciación de Fitto y Corvini, tomando como valor a nuevo, los valores referenciados para casas estrato 1, según las tablas de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, como se muestra a continuación:

RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO -CASAS- CALI Y VALLE DEL CAUCA valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA								
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m ² SOBRE AREA CONSTRUIDA								
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)								
ACTUALIZADO OCT-DIC 2022 - CALI - VALLE DEL CAUCA								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
	VIP	VIS						
VR m ² REPOSICION A NUEVO - INCL AIU	\$1.136.416 /m ²	\$1.324.282 /m ²	\$1.426.353 /m ²	\$1.674.451 /m ²	\$1.814.482 /m ²	\$2.169.521 /m ²	\$2.893.642 /m ²	\$4.391.374 /m ²
% CI (INCLUIDO)	18,03%	20,22%	21,66%	22,78%	23,38%	26,85%	27,00%	26,66%

DESCRIPCION	PISO 1	PISO 2
Edad del Inmueble	40 Años	40 Años
Vida Técnica	70 Años	70 Años
% de Vida	57%	57%
Clase del Inmueble	3,5	2,0
Valor de Reposicion	\$ 1.136.416,/m2	\$ 1.136.416,/m2
Depreciación	63,07%	46,35%
Valor Depreciado	\$ 419.725,/m2	\$ 609.673,/m2
Factor de Comercialidad	1	1
Valor Final Unitario	\$ 419.725,/m2	\$ 609.673,/m2
SE APROXIMA A	\$ 419.700,/m2	\$ 609.600,/m2

8.4. ANÁLISIS DE RESULTADOS.

Como indica la Resolución 620 del 2008 del IGAC, después de verificar, confrontar y ajustar los datos de mercado obtenidos, se procede a analizarlos utilizando los cálculos estadísticos. Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usada es la media aritmética. Es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Se obtuvieron los siguientes resultados.

PROMEDIO	\$ 337.894
DESVIACIÓN	\$ 9.358
COEF. DE VARIACION	2,77%
NUMERO DE DATOS	6
RAIZ	2,45
FACTOR T(N)	1,692
LIMITE SUPERIOR	\$ 344.356
LIMITE INFERIOR	\$ 331.432
VALOR ESTIMADO	\$ 344.000

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien, sin embargo, por tratarse de un predio esquinero, en un sector residencial de muy baja comercialidad, tomando como valor confiable el rango de la muestra; se obtuvo un valor estimado de \$344.000 por metro cuadrado privado, esto es un valor cercano al límite superior.

8.5. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

La oferta es normal y se estima una demanda media, por tratarse de un inmueble con diseño y condiciones ambientales deficientes. Un tiempo de comercialidad de un año.

8.6. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.

Normales, no se observan en el sector variables extrínsecas que incidan de manera positiva el valor comercial del bien objeto de valuación

8.7. ACTUALIDAD EDIFICADORA.

Baja, se trata de un sector consolidado de la ciudad. Solo se observan procesos de densificación por autoconstrucción.

8.8. CONSIDERACIONES GENERALES.

En la fecha de valuación el avalúo catastral refleja únicamente el valor de terreno, por \$ 11.646 (Ver certificado de inscripción catastral anexo).

El segundo nivel se encuentra remodelado en baño y cocina. No es posible acceder a él directamente desde el primer nivel de la propiedad. El diseño es regular, las habitaciones no cuentan con iluminación suficiente, cuenta con un solo baño para todo el primer piso y no posee garajes ni área comercial.

El primer piso cuenta con humedades de importancia y el mantenimiento es deficiente.

9. AVALÚO COMERCIAL**9.1. VALUACIÓN**

CUADRO DE VALORES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M2	VALOR TOTAL
Terreno	105,78 m ²	\$ 334.356	\$ 36.461.202
Construcción – piso 1	101,09 m ²	\$ 419.700	\$ 42.427.473
Construcción – piso 2	51,85 m ²	\$ 609.600	\$ 31.607.760
TOTAL AVALÚO			\$ 110.461.202
ÍNDICE DE COMERCIALIDAD			1.0
VALOR COMERCIAL			\$ 110.461.202
VALOR COMERCIAL ADOPTADO			\$ 110.461.200

Son: ciento diez millones cuatrocientos sesenta y un mil doscientos pesos m/cte. Este valor se estimó para el bien en referencia, el día 13 de noviembre del año 2022.

Atentamente,



KATHERINE CARBONELL MONDRAGÓN.

Avaluadora

R.A.A. AVAL-1143831356

9.2. Cláusula de prohibición de publicación del informe.

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del (de los) evaluador(es)

9.3. Declaración de cumplimiento.

1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
3. El Evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
4. Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
5. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
6. El evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
7. El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
8. El evaluador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

9. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
10. El evaluador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

9.4. Vigencia del avalúo.

El presente avalúo tiene vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados.

ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

CALLE 42 C # 32 B - 05 BARRO EL VERGEL
MUNICIPIO DE CALI - VALLE DEL CAUCA



VÍA DE ACCESO CARRERA 32B



VÍAS DE ACCESO CALLE 42C Y KRA 32 B



FACHADA PRINCIPAL



SALA COMEDOR APTO 1 CON ACCESO KRA 32B



VISTA INTERIOR APARTAMENTO 1



BAÑO Y OFICIOS PISO 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO

CALLE 42 C # 32 B - 05 BARRO EL VERGEL
MUNICIPIO DE CALI - VALLE DEL CAUCA



PATIO INTERIOR



VISTA INTERIOR APTO 2 ACCESO CLL 42C



ALCOBA APTO 2



VISTA INTERIOR ALCOBAS APTO 2



VISTA EXTERIOR PISO 2



INTERIOR PISO 2



COCINA Y SERVICIOS PISO 2



ALCOBAS PISO 2



Santiago de Cali, 13 de diciembre de 2022

Señor
JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE CALI
L . C .

REFERENCIA: Juzgado de Origen: Diecinueve Civil Municipal de Cali.
Radicación: 2020-568.
Proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real.

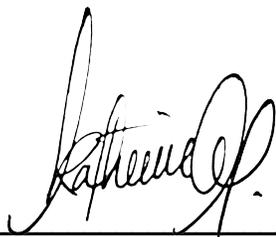
Demandante: Harold Enrique Rodríguez Angarita.
Demandado: José Aldemar Estrada Giraldo.

KATHERINE CARBONELL MONDRAGÓN, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.143.831.356 de Cali, debidamente inscrita en el Registro Abierto de Avaluador con el No. 1143831356 y vinculada en la lista de Auxiliares de la Superintendencia de Sociedades, me permito informar al Despacho la parte Demandante del Proceso canceló los honorarios por concepto de Informe Valuatorio del Inmueble ubicado en Calle 42C No. 32B - 05, Barrio El Vergel, Municipio de Cali Valle del Cauca.

- VALOR DE HONORARIOS \$250.000,00

Declaro a Paz y Salvo por este concepto.

Atentamente,



KATHERINE CARBONELL MONDRAGÓN.
Avaluadora
R.A.A. AVAL-1143831356



PIN de Validación: b15a0aae



<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) KATHERINE CARBONELL MONDRAGÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143831356, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1143831356.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) KATHERINE CARBONELL MONDRAGÓN 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
22 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
27 Ene 2022

Regimen
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
22 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
27 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b15a0aae

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
27 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
24 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
24 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b15a0aae



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código URB-0380, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0714, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0253, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 65 A # 5 - 156 OFICINA 203

Teléfono: 317 3748278

Correo Electrónico: katherine_100_5@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral en Auxiliar en Avaluador de Bienes- Academia Scotland Yard

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) KATHERINE CARBONELL MONDRAGÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1143831356.

El(la) señor(a) KATHERINE CARBONELL MONDRAGÓN 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: b15a0aae



PIN DE VALIDACIÓN

b15a0aae

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 Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



**EL SUSCRITO GERENTE DE LA
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
NIT. 890.311.142-1**

C E R T I F I C A

Que la empresa **KARBONELL INMOBILIARIA SAS** identificados con **NIT. 901.052.195-9** anteriormente llamada **SERTES INMOBILIARIA LTDA.**, es miembro activo de esta Corporación desde el 01 de noviembre de 1998, siendo su representante legal la señora **Karol Carbonell Mondragón**.

Igualmente, la entidad **KARBONELL INMOBILIARIA SAS** identificados con **NIT. 901.052.195-9** anteriormente llamada **SERTES INMOBILIARIA LTDA.**, es reconocida en nuestro Gremio como empresa de solvencia comercial ya que guarda los preceptos de la moral, la lealtad y el derecho.

Así mismo, el doctor **Herney Carbonell Marín** representante legal suplente, actualmente pertenece al Comité de Avalúos de esta entidad.

Para constancia de lo anterior, se firma la presente en la ciudad de Santiago de Cali, a los catorce (14) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022)

Cordialmente,



OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
Gerente