

 Libertad y Orden	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público Distrito Judicial de Cali Juzgado Primero Civil Municipal Código No. 760014003001 Correo electrónico: j01cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co Avenida 2N # 23 AN 11 oficina 101	SIGC
---	--	-------------

CONSTANCIA SECRETARIAL. Santiago de Cali, 16 de noviembre de 2021. A despacho de la señora Juez el presente proceso, junto con el escrito que antecede. Sírvese proveer.

Lida Ayde Muñoz Urcuqui
Secretaria

Auto Interlocutorio No. 3021

Santiago de Cali, dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Auto No. 3022

Referencia: DIVISORIO
Demandante: ELIANA MAQUILON PALACIO
Demandado: JAVIER MINA MINA
Radicación: 760014003001 **20190076000**

De conformidad con lo señalado en el numeral 2º del artículo 444 del Código General del Proceso, el juzgado,

DISPONE:

CORRER traslado por el término de diez (10) días siguientes a la notificación del presente proveído, del avalúo presentado por la parte demandante, para que los interesados presenten las observaciones pertinentes. **(numeral 19)**

NOTIFÍQUESE

Firmado electrónicamente
ELIANA M NINCO ESCOBAR
JUEZA

AM

JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL
SECRETARÍA

En Estado No. **188** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **17 de noviembre de 2021**

Lida Ayde Muñoz Urcuqui
Secretaría

Firmado Por:

Eliana Mildreth Ninco Escobar
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **391175bd079fa5bc08b1544ee61e55509c570b3cd522dbdd2bd8898c128d1914**

Documento generado en 16/11/2021 03:10:58 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

RV: MEMORIAL PROCESO DIVISORIO RADICADO 2019-00760-00

Juzgado 01 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j01cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 12/10/2021 16:53

Para: Lida Ayde Muñoz Urcuqui <lmunozu@cendoj.ramajudicial.gov.co>

De: hernan hincapie <iurish-1@hotmail.com>

Enviado: martes, 12 de octubre de 2021 3:01 p. m.

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j01cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: MEMORIAL PROCESO DIVISORIO RADICADO 2019-00760-00

Señora

Juez Primero Civil Municipal de Cali

E.D.S.

Cordial Saludo:

Adjunto al presente MEMORIAL donde relaciono los siguientes documentos:

1.- Avalúo actualizado del inmueble objeto del proceso DIVISORIO con Radicado 2019-00760-00.

Agradezco a la Señora Juez de su amable atención y gestión dentro del proceso de la referencia.

Atentamente,

José Hernán Hincapié García

Abogado

Señora

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALI - VALLE.

E.

S.

D.

RERERENCIA: DIVISORIO.
DEMANDANTE: ELIANA MAQUILON PALACIO.
DEMANDADO: JAVIER MINA MINA.
RADICADO: 2019-00760-00

JOSE HERNAN HINCAPIE GARCIA, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cali (V.), identificado con la cedula de identidad N° 17.723.079 de El Doncello (Cqtá), abogado titulado con T.P. N° 227305 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial de la la señora **ELIANA MAQUILON PALACIO**, mayor de edad e identificada con la cédula de ciudadanía N°. 31.580.238 de Cali (V), quien actúa en condición de demandante dentro del proceso referenciado que cursa en el Despacho a su digno cargo, mediante el presente escrito, me permito manifestar en forma respetuosa y comedida a la Señora Juez, que, en acatamiento a lo ordenado por su Despacho, mediante Auto Interlocutorio N°. 2291 fechado 31 de agosto de 2021, me permito allegar a su Despacho el avalúo comercial actualizado del inmueble.

De antemano pido disculpas ya que debido a inconvenientes para el trámite de actualización del avalúo del inmueble hoy objeto de la presente actuación, no se había podido enviar.

Agradezco la atención que se digne brindar a la presente.

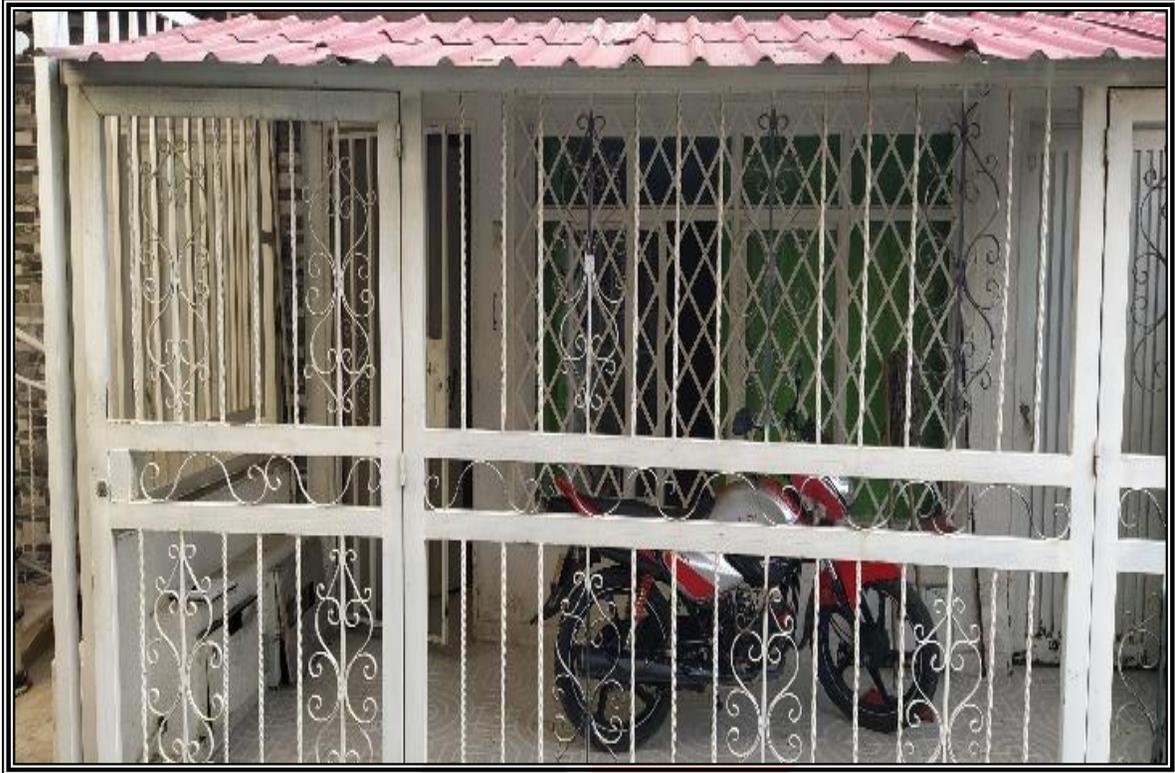
De la Señora Juez,

Atentamente.



JOSE HERNAN HINCAPIE GARCIA.
C.C. N° 17.723.079 de El Doncello (Cqtá.)
T.P. N° 227305 del C.S. de la J.

INFORME DE VALOR COMERCIAL US-2387-21



CARRERA 42 No 51 – 11 B. CIUDAD CORDOBA
SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA

SOLICITADO POR:
Eliana Maquilon Palacio

27 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

ARRENDAMIENTOS • VENTAS • AVALÚOS • REMODELACIONES Y GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE

Código del Avalúo	US-2387-21
Tipo de Avalúo	Comercial
Ciudad y fecha Avalúo	Cali, septiembre 27 de 2021
Solicitado por	Eliana Maquilon Palacio

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Propietario	Eliana Maquilon Palacio Y Javier Mina Mina
1.2 Tipo de inmueble	Casa y lote
1.3 Destinación actual	Vivienda
1.4 Departamento	Valle del cauca
1.5 Municipio	Cali
1.6 Sector o barrio	Barrio Ciudad Cordoba (Fuente IDESC)
1.7 Dirección del inmueble	Carrera 42 No. 51 – 11
1.8 Coordenadas de georreferencia Longitud y latitud	3.403844;-76.504733

1.9 Ubicación en Mapa



ARRENDAMIENTOS • VENTAS • AVALÚOS • REMODELACIONES Y GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 Identificación	
Número matriculas Inmobiliarias	370-302615
Número de predial	No Indicado
Cédulas catastrales	Ñ018600460000
Avalúo catastral	\$80.92.000
Escritura Pública	No. 908 del 8 de junio del 2017 notaria diecinueve (19) de Cali
Reglamento Propiedad Horizontal	N/A
Licencia de construcción (si aplica)	N/A
Vicios que afectan la propiedad	N/A
Otras anotaciones en matrícula Inmobiliaria	N/A
2.2 Normas Urbanísticas	
Definición y origen de la norma	POT 2014
Área de actividad	Residencial Predominante
Resumen de la reglamentación	N/A
Afectaciones	N/A
Servidumbres	N/A
Coficiente de Construcción	2,2 + 1 %
Coficiente de Ocupación	0,8

3. ASPECTOS DEL SECTOR

3.1 Estratificación socioeconómica	Tres (3 de Cali)
---	------------------

ARRENDAMIENTOS • VENTAS • AVALÚOS • REMODELACIONES Y GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

3.2 Actividad y característica predominante del sector	Vivienda
3.3 Vulnerabilidad sísmica	Ninguna conocida

4. ASPECTOS FÍSICOS

4.1 Linderos y dimensiones del lote	
Descripción del lindero y dimensiones	Descritos en la escritura 908 del 8 de junio de 2017 notaria diecinueve (19) de Cali.
Topografía	Plana
Nivel respecto de vía	A nivel
Forma geométrica	Rectangular
Observaciones	Inmueble en vía peatonal
4.2 Áreas y coeficientes	
Área de lote	75 M2
Área Construida	130,5 M2 (área tomada en sitio por el evaluador)
Área Privada	N/A
Otras áreas	N/A
Coeficiente de Copropiedad (si aplica)	N/A
4.3 Edificación y características constructivas:	
Descripción inmueble	<p>PISO 1: antejardín con reja de seguridad, sala, comedor, baño, cocina, zona de oficinas, 3 alcobas, sala tv.</p> <p>PISO 2: balcón, sala, comedor, tres habitaciones, baño, cocina, zona de oficinas, gradas terraza.</p>
Fachada	Pañete y pintura
Sistema estructural	Mampostería, columnas y vigas de concreto
Simetrías en planta o altura	Muy poco simétrica
Pisos	Baldosa de cerámica. Buen estado

ARRENDAMIENTOS • VENTAS • AVALÚOS • REMODELACIONES Y GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Escaleras	Gradas internas al piso 2. Buen estado
Puertas	Metálicas externas y madera interna con cerraduras tipo yale. Buen estado
Ventanería	En lámina metálica con vidrio plano
Enchapes	Cerámica tipo corona. Buen estado
Baños	Gama institucional corona. Buen estado
Cocina	Encimera con enchape cerámico y lavaplatos en acero inoxidable. Buen estado
Cielorrasos	Pañete y pintura. Buen estado
Cubierta	Losa de concreto armado con acero. Buen estado
Otros	N/A
Estado de conservación	Bueno
Vida técnica útil	100 años (mampostería estructural reforzada con concreto y acero)
Vetustez	31 años
Vida técnica remanente	69
Observaciones de la edificación	Buen estado.
4.4 Infraestructura: Servicios públicos, transporte y vías	
Acueducto	SI
Alcantarillado	SI
Aseo	SI
Energía eléctrica	SI
Gas natural	SI
Telecomunicaciones	SI
Vías de acceso, transporte y estado de las mismas	En buen estado, transporte alimentador del mío, por la calle carrera 46
Otros.	Particular

ARRENDAMIENTOS • VENTAS • AVALÚOS • REMODELACIONES Y GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

4.6 Equipamiento urbano

Parque el vallado, IPS comfandi, supermercado comfandi

5. ASPECTOS ECONÓMICOS

5.1 Potencial de mercado	Medio
5.2 Perspectiva de valorización	Medio
5.3 Grado Comercialidad	80%
5.4 Métodos aplicados en el avalúo en terreno y construcción	Reposición, comparativo y residual
5.5 Fuentes de investigación y consulta	IDESC
5.6 Consideraciones específicas avalúo	casa-lote en vía peatonal

5.7 Anexo Estudios de Mercado y/o Memoria de Cálculo del Método de Avalúo

 MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO
 SECTOR BARRIO URB. CIUDAD CORDOBA, CALI

NUMERO DE AVALUO	US-2387-21
FECHA AVALUO	27/09/2021

BARRIO	TIPO	CONTACTO	UBICACIÓN	VALOR OFERTA O AVALUO	% DEPURA C.	VALOR DEPURADO	ÁREA TERRENO	VALOR M2 TERRENO	VALOR TOTAL TERRENO	ÁREA CONSTRUCCION	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	FOTO
CIUDAD CORDOBA	CASA 1 PISO REMODELADA	PRO BROKERS INMOBILIARIA EX 3216131537	CALI SUR-ORIENTE ESTRATO 3	\$ 165.000.000	7,00%	\$ 153.450.000	75,00	\$ 990.000	\$ 74.250.000	72,00	\$ 1.100.000	\$ 79.200.000	
CIUDAD CORDOBA	CASA 1 PISO	Particular 3173616888 / 3104360299	CALI SUR-ORIENTE ESTRATO 3	\$ 165.000.000	7,00%	\$ 153.450.000	75,00	\$ 1.346.000	\$ 100.950.000	70,00	\$ 750.000	\$ 52.500.000	
CIUDAD CORDOBA	CASA 1 PISO	Particular 3126596080	CALI SUR-ORIENTE ESTRATO 3	\$ 133.000.000	7,00%	\$ 123.690.000	70,00	\$ 1.017.000	\$ 71.190.000	70,00	\$ 750.000	\$ 52.500.000	
CIUDAD CORDOBA	CASA 3 PISOS	PRO BROKERS INMOBILIARIA EX 3216131537	CALI SUR-ORIENTE ESTRATO 3	\$ 187.000.000	7,00%	\$ 173.910.000	90,00	\$ 532.333	\$ 47.910.000	180,00	\$ 700.000	\$ 126.000.000	
				N	t-student	PROMEDIO M2		\$ 971.333					
				1	4,696	DESVIACIÓN		334.429,86					
				2	2,403	COEFICIENTE DE VARIACIÓN		0,34429979					
				3	1,996	NÚMERO DE DATOS		4					
				4	1,858	RAIZ		2,000					
				5	1,746	Y(N)		1,858					
				6	1,692	LIMITE SUPERIOR		\$ 1.281.960					
				7	1,592	LIMITE INFERIOR		\$ 660.707					
						VALOR ADOPTADO		\$ 971.000					

ARRENDAMIENTOS • VENTAS • AVALÚOS • REMODELACIONES Y GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

5.8 Cuadro de áreas y valores

Casa lote Cra 42 # 51-11 Ciudad Córdoba - Cali				
Ítem	Descripción	Área M2	Valor M2	Valor Subtotal
1	Area Lote	75,00	971.000	\$ 72.825.000
2	Area Construida	130,5	876.000	\$ 114.318.000
Valor Comercial del inmueble				\$ 187.143.000

CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

NOTAS GENERALES:

1. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial en fecha actual, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble y el Mercado de Finca Raíz en la Ciudad de Cali.
2. Este avalúo no incluye el estudio de títulos, ni de la actual situación jurídica del inmueble.
3. ASESORES INMOPACIFICO deja constancia que la empresa y los evaluadores que participaron en la realización del presente avalúo, no tienen interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.
4. Vigencia del avalúo un año, según lo estipulado en artículo No. 19 del Capítulo III del Decreto 1420 de Julio 24 de 1998



NAPOLEÓN ARBOLEDA T.
Gerente General



ARQ. JUAN CARLOS MORENO CORIAT
RNA 3130, RAA AVAL-16753889

ARRENDAMIENTOS • VENTAS • AVALÚOS • REMODELACIONES Y GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

ANEXO FOTOGRÁFICO	CARRERA 42 No 51 – 11 B. CIUDAD CORDOBA SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA	US-2387-21
-------------------	---	------------



Fachada casa y lote cra 42 no 51 – 11



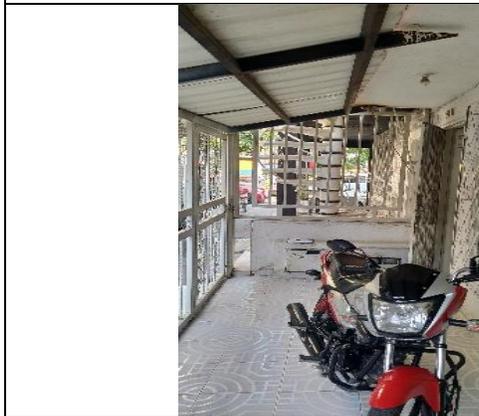
Nomenclatura



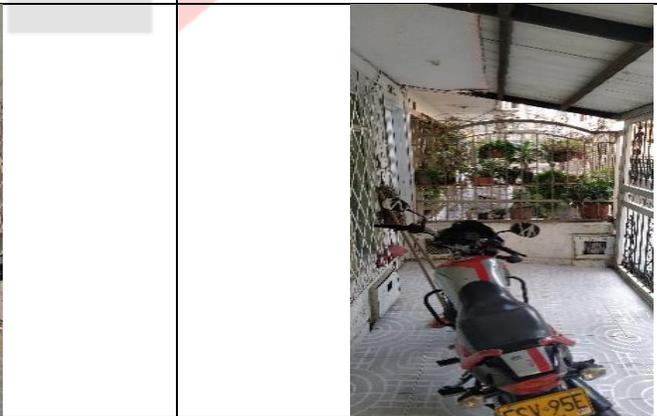
Entorno



Entorno



Antejardín



Antejardín

ARRENDAMIENTOS • VENTAS • AVALÚOS • REMODELACIONES Y GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

	
Comedor	Sala
	
Cocina	Baño social
	
Zona de oficinas	Sala tv

ARRENDAMIENTOS • VENTAS • AVALÚOS • REMODELACIONES Y GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS



ARRENDAMIENTOS • VENTAS • AVALÚOS • REMODELACIONES Y GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS



ARRENDAMIENTOS • VENTAS • AVALÚOS • REMODELACIONES Y GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS



Zona de oficios



Gradas a terraza



Terraza



Terraza

ARRENDAMIENTOS • VENTAS • AVALÚOS • REMODELACIONES Y GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS



PIN de Validación: b6fb0aa7



<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) JUAN CARLOS MORENO CORIAT, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16753889, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16753889.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CARLOS MORENO CORIAT se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	31 Ago 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	31 Ago 2017	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	31 Ago 2017	Régimen de Transición	

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 Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b6fb0aa7



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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 1 A # 62 A - 130 APTO 127-10

Teléfono: 3005374638

Correo Electrónico: jcmoreat@gmail.com

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

Arquitecto- La Universidad del Valle.

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) JUAN CARLOS MORENO CORIAT, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16753889.

El(la) señor(a) JUAN CARLOS MORENO CORIAT 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

b6fb0aa7

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 dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez



PIN de Validación: b6fb0aa7



Representante Legal