



9709-22042115

MEMORIAL AVALUO COMERCIAL-CATASTRAL 2017-592

Comunicaciones Banco Cuidad <hugoalbert01@hotmail.com>

Vie 25/03/2022 10:38

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

Buenos días,

Por medio del presente adjunto memorial dentro del proceso de la referencia.

DEMANDANTE: MARIA VICTORIA MEDINA DE PEÑUELA

DEMANDADO: ALEXANDRA RENGIFO PINO

RADICACION: 2017-592

JUZGADO DE ORIGEN: 31 CIVIL MUNICIPAL

JUZGADO ACTUAL: 10 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION

Atentamente,

HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO

C.C 1.959.486

T.P 22.556 C.S.J

Santiago de Cali, Marzo 25 de 2022.

Señor

*JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE CALI
E. S. D.*

REFERENCIA: Proceso Ejecutivo para hacer Efectiva la Garantía Real.

DEMANDANTE: MARIA VICTORIA MEDINA DE PEÑUELA

DEMANDADO: ALEXANDRA RENGIFO PINO

RADICACIÓN: 2017/592

JUZGADO DE ORIGEN: 31 Civil Municipal

Presento a usted el Avalúo de la propiedad de la demandada ALEXANDRA RENGIFO PINO, que se encuentra debidamente embargado y secuestrado, de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del C.G.P.

Avaluó catastral 2022.....\$ 67.627.000

Incremento del 50%.....\$ 33.813.500

Total Avalúo \$101.440.500

Como este avalúo no lo considero idóneo para establecer el valor real del predio, aporto el Avalúo Comercial efectuado por el Arquitecto Pablo Cesar Izquierdo Viveros.

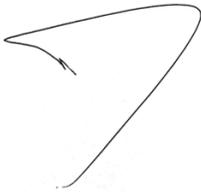
Según esa experticia el avalúo del inmueble asciende a la suma de Ciento Diez Millones Ochocientos Cuarenta y Dos Mil Novecientos Ochenta y Dos pesos (\$110.842.982) m/cte.

Por lo anterior pido a usted tener como avalúo del predio la suma de Ciento Diez Millones Ochocientos Cuarenta y Dos Mil Novecientos Ochenta y Dos pesos (\$110.842.982) m/cte.

Se anexa:

- *Certificado de avalúo catastral 2022.*
- *Avaluó comercial*

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' shape with a horizontal line extending to the left and a vertical line extending downwards from the bottom of the 'B'.

HUGO ALBERTO BOLAÑOS BEJARANO

C.C.14.959.486 de Cali

T.P 22.556



TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 31907



Anexo 1

Información Jurídica				
Propletario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Proplet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
RENGIFO PINO ALEXANDRA	6	100%	CC	1005944152

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
4123	03/11/2015	8	CALI	23/12/2015	404790

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010100061000630027000000027	Avalúo catastral: \$67,627,000
Dirección Predio: CL 80 # 4 NORTE - 44	Año de Vigencia: 2022
Estrato: 2	Resolución No: S 6227
Total Área terreno (m ²): 56	Fecha de la Resolución: 31/12/2021
Total Área Construcción (m ²): 116	Tipo de Predio: CONST.
Área(s) Anexo(s) de Construcción: 59	Destino Económico : 3 HABITACIONAL EN NPH <= 3 PISOS
	Descripción Anexo: ESTRUCTURA METALICA, PISO CERAMICA (CUBIERTA TEJA TERMOACUSTICA)

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 marzo del año 2022


 EDWIN ALBERTO PEREASERRANO
 Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Ceron Benavidez
 Código de seguridad: 31907

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 válido 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.

1/1

1/1



Santiago de Cali, 12 de Marzo de 2022

Señores:

JUZGADO DECIMO
CIVIL MUNICIPAL
CALI (VALLE)
L.C.

Ref. Avalúo Bien Inmueble Propiedad de: ALEXANDRA RENGIFO PINO.

Cordial Saludo:

Atendiendo su gentil solicitud, del avalúo del Bien Inmueble Ubicado en la Calle 80 # 4N-44 B/FLORALIA, de la Ciudad de Santiago de Cali. (Valle del Cauca). Con Matricula Inmobiliaria: **No. 370-404790**, de propiedad de: **ALEXANDRA RENGIFO PINO**, LA visita de peritaje no Pudo ser atendida por los propietarios.

Atentamente me permito rendirle el siguiente Informe:

El lote producto del presente Avalúo comercial, es estimado en **SON: CIENTO DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS, (\$ 110,842.982) MONEDA CORRIENTE.**

Anexo: Informe de Avalúo.

Cordialmente:



Arq. **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**
Matricula Prof. COPNIA: 092064-0503306
Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-76041353

Santiago de Cali, 12 de Marzo de 2022

Señores:

**JUZGADO DECIMO
CIVIL MUNICIPAL
CALI (VALLE)
L.C.**

REFERENCIA: El objeto del Avalúo es estimar el valor en el mercado del lote, ubicado en la Calle 80 # 4N-44, B/FLORALIA, de la Ciudad de Santiago de Cali. (Valle del Cauca).



Arq. PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS, mayor de edad y vecino de Santiago de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 76.041.353 de Puerto Tejada (Cauca), Tarjeta Profesional COPNIA: 092064-0503306 del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y sus

Profesiones Auxiliares y Adscrito a la Sociedad Colombiana de Arquitectos, División Lonja Inmobiliaria, actuando como perito evaluador, con RAA: Aval: 76041353 procedemos a rendir dictamen en los siguientes términos: Estimar el estado actual del bien inmueble ubicado en la Calle 80 # 4N-44, B/FLORALIA, de la actual nomenclatura del municipio de Santiago de Cali. Matrícula Inmobiliaria No. 370-404790.

CONTENIDO

- I. INFORMACIÓN BÁSICA
- II. TITULACIÓN
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN
- IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
- V. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION
- VI. CONSIDERACIONES GENERALES
- VII. FUENTES CONSULTADAS
- VIII. AVALUO DE TERRENO
- IX. METODOLOGÍA PARA EL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN
- X. MÉTODO DEL COSTO
- XI. TABLA FINAL
- XII. ANEXOS



AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO
Calle 80 # 4N-44, B/FLORALIA
Ciudad de Santiago de Cali -



I. INFORMACION BASICA.

- 1.1. TIPO DE INMUEBLE: Urbano. Casa.
- 1.2. PROPOSITO DEL AVALÚO: Identificación del bien, linderos, área Total de la vivienda.
- 1.3. DIRECCIÓN: Calle 80 # 4N-44, B/FLORALIA
- 1.3.1. MUNICIPIO: Santiago de Cali.
- 1.3.2. DEPARTAMENTO: Valle del Cauca
- 1.3.3. DESTINACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE: Residencial.
- 1.3.4. ESTRATO SOCIO ECONOMICO: (2) DOS
- 1.4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO:
- Escritura
 - Certificado de tradición
- 1.5. SOLICITANTE DEL AVALÚO: STEVEN SALOMON GIL.
- 1.6. FECHA DE LA VISITA: 08 de Enero de 2022.
- 1.7. 1. FECHA DEL INFORME: 12 de Marzo de 2022.

II. TITULACIÓN

NOTA: Este resumen no constituye un estudio Jurídico de los títulos.

PROPIETARIO: **ALEXANDRA RENGIFO PINO – CC No. 1.005.944.152**

2.1. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: No se suministraron datos

2.2. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: **370-404790**

2.3. Código Catastral: Sin información

III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR

3.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

3.1.1. **DEL SECTOR:** El predio se encuentra ubicado en un sector cuyo uso Principal es el residencial (vivienda).

3.2. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

La comuna 6 se encuentra ubicada en el nororiente de la ciudad. Limita por el sur con la comuna 5, por el sur oriente con la comuna 7, y por el occidente con las comunas 2 y 4. (Ver Mapa 1-1). Cubre el 4,1% del área total del Municipio de Santiago Cali con 501,2 hectáreas,

La comuna 6 está compuesta por 10 barrios y cuatro urbanizaciones o sectores (ver Tabla 1-1). Comparativamente, esta comuna cuenta con el 4% de barrios de toda la ciudad. Las urbanizaciones y sectores de esta comuna corresponden al 4,5% del total. Por otro lado, esta comuna posee 864 manzanas, es decir el 6,2% del total de manzanas en toda la ciudad.

Esta comuna cuenta con 29.536 predios construidos -siendo la quinta comuna con mayor número de predios- y representa el 6,3% del total de la ciudad. Está conformada por 38.232 viviendas, lo cual corresponde al 7,6% del total de viviendas de la capital vallecaucana. El número de viviendas por hectárea es 76,3, cifra superior a la densidad de viviendas para el total de la ciudad que es de 41,6 viviendas por hectárea.

En cuanto a población, en esta comuna habita el 8,2% de la población total de la ciudad, es decir 166.906 habitantes, de los cuales el 47,8% son hombres (79.850) y el 52,2% restante mujeres (87.056). Esta distribución de la población por género es similar al que se presenta para el consolidado de Cali (47,14% son hombres y el 52,86% mujeres). El número de habitantes por

Hectárea –densidad bruta- es de 3331 Por otro lado, la composición étnica de a población de esta comuna se asemeja a la composición de la ciudad; puesto que en esta comuna el 20,6% de sus habitantes se reconoce como afrocolombiano o afro descendiente, mientras en la ciudad este porcentaje alcanza el 26,2%. De igual forma, la participación de la población indígena corresponde al 0,4% de la población total, porcentaje muy parecido al del total de Cali (0,5%).

Aspectos Sociales.

Estratificación En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 2 (estrato moda), mientras que el estrato moda para toda la ciudad es el 3. Como se puede observar en el Gráfico 1-2, el estrato 2 es aquel que presenta una mayor proporción del total de lados de manzanas de esta comuna. Es más, en los estratos 1 y 2 se concentra el 88% de todos los lados de manzanas de la comuna.

En resumen, esta comuna concentra el 8,2% de la población total de la ciudad en un área que corresponde al 4,15% de la ciudad; lo cual implica una de las densidades más altas de la ciudad. Esta densidad relativamente alta es reflejo de la mayor concentración de estratos 1 y 2 en esta comuna.

Salud.

La comuna 6 no posee centros de atención como hospitales ni clínicas. Por otro lado, posee el 3,9% de centros de salud y de atención básica (cifra que corresponde a 2 centros) con respecto al total de comunas; así mismo, cuenta con cuatro puestos de salud los cuales representan el 8,2% de la oferta de puestos de salud. Por tanto, esta comuna posee aproximadamente un puesto de salud por cada 42.000 habitantes y un centro de salud por cada 80.000 habitantes.

Es importante resaltar que, esta zona específica de la parte nororiente de Cali presenta una oferta relativamente baja de infraestructura en salud al compararse con el promedio de todas las comunas del municipio de Santiago de Cali².

Servicios públicos

La comuna 6 presenta una cobertura aproximada del 95% en servicios como acueducto, alcantarillado, energía y aseo. Así mismo, la comuna presenta una

cobertura 77% en gas natural y cuenta con aproximadamente 18 líneas telefónicas por cada 100 habitantes, en comparación con el promedio municipal de 19 líneas³

Educación

En la comuna 6 asistían, para 2005, un total de 23.874 estudiantes matriculados. De este total, se encontraba matriculado en el nivel preescolar un 13,1% en 57 instituciones educativas. Un 51,2% estaba matriculado en primaria en 53 establecimientos; mientras, el porcentaje de estudiantes matriculados que en secundaria y media es de 35,7%, en 27 establecimientos educativos. Así, la comuna 6 presta el servicio de educación al 5,8% del total de estudiantes de la educación pública del municipio. Por otro lado, según el Censo de Población de 2005, la comuna 6 presentaba una asistencia escolar del 70,1% para el rango de edad de 3 a 5 años, lo que significa que del total de niños en ese rango de edad sólo el 70,1% asiste a un establecimiento educativo de básica preescolar. En el rango de edad de los 6 a 10 años hay una asistencia del 96,2%, mayor en comparación con el resto de rangos.

En cuanto a la infraestructura de seguridad y justicia, para 2005, de las 19 inspecciones de policía que existe en la ciudad de Cali, dos se encuentran ubicadas en la comuna 6. Así mismo esta comuna cuenta con una estación de policía y un centro de atención inmediata. Esto, implica que un 6,2% de la infraestructura en seguridad de la que dispone la ciudad se encuentra ubicada en la comuna 6.

Recreación, cultura y turismo

Es importante resaltar que en términos de recreación, cultura y turismo la oferta para esta comuna es inexistente. La comuna 6 no cuenta con salas de cine ni grupos de teatro, ni bibliotecas.

Identificación de problemas

A partir de la información anterior y la discusión llevada a cabo por los miembros de la comuna 6, se consideran como prioritarios los problemas que se muestran a continuación y que han sido descritos por los miembros de la comuna.

Educación

Baja cobertura y calidad educativa

De acuerdo con la comunidad en la comuna 6 las principales causas de este problema son: la falta de infraestructura y dotación educativa y el inadecuado número de docentes y de la formación de éstos; la falta de presupuesto destinado a educación; el bajo cumplimiento en el pensum académico por constantes paros; el poco control ciudadano sobre la educación y un modelo educativo que no responde a las expectativas y necesidades de la comunidad, han contribuido a que los bachilleres salgan mal preparados y por lo tanto se presente un incremento en la deserción de estos del sistema educativo.

Igualmente, la baja cobertura y calidad del sistema educativo ha generado inasistencia escolar de niños y jóvenes, desempleo calificado, inseguridad en la zona e incrementos de los casos de drogadicción en los jóvenes.

Infraestructura urbana y servicios públicos

Malla vial deteriorado e inconcluso

En la comuna 6, las vías secundarias sin pavimentar, el mal mantenimiento que se realiza a las alcantarillas y vías, el alto flujo vehicular, la existencia inadecuada de árboles en las vías y el deficiente sistema de drenaje de aguas lluvias; han generado el agrietamiento de las viviendas cercanas a las vías, alta accidentalidad, deterioro del parque automotor y problemas de movilidad y demoras en los tiempos de traslado de los habitantes de la comuna.

IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE:

4.1. DEL INMUEBLE OBJETO DEL AVALÚO:

El inmueble es un piso (2) urbano de forma **regular**, perteneciente al Barrio Floralia, ubicado en la Comuna 06.

ESPECIFICACION LOTE

Area total lote:	63,22 M2
------------------	-----------------

Se trata de una vivienda unifamiliar construida sobre el lote ubicado en el Barrio Floralia, con la siguiente Dirección: Calle 80 # 4N-44, B/FLORALIA, de la Ciudad de Santiago de Cali. (Valle del Cauca), cuyos linderos se encuentran anexos al proceso de conformidad con lo establecido en el artículo 83 del C.G.P.:

Norte:	Línea recta con vivienda.
Sur:	Al Sur calle 80.
Oriente:	Línea recta con inmueble.
Occidente:	Línea recta con Inmueble.

El lote se encuentra en un barrio consolidado urbanísticamente, tiene todas las posibilidades de instalaciones sanitarias, hidráulicas y eléctricas, en cuanto a confort ambiental, climático, ventilación e Iluminación, el lote por ser esquinero es de gran atractivo para ser explotado comercialmente, el barrio cuenta con el Servicio de recolección de basuras.

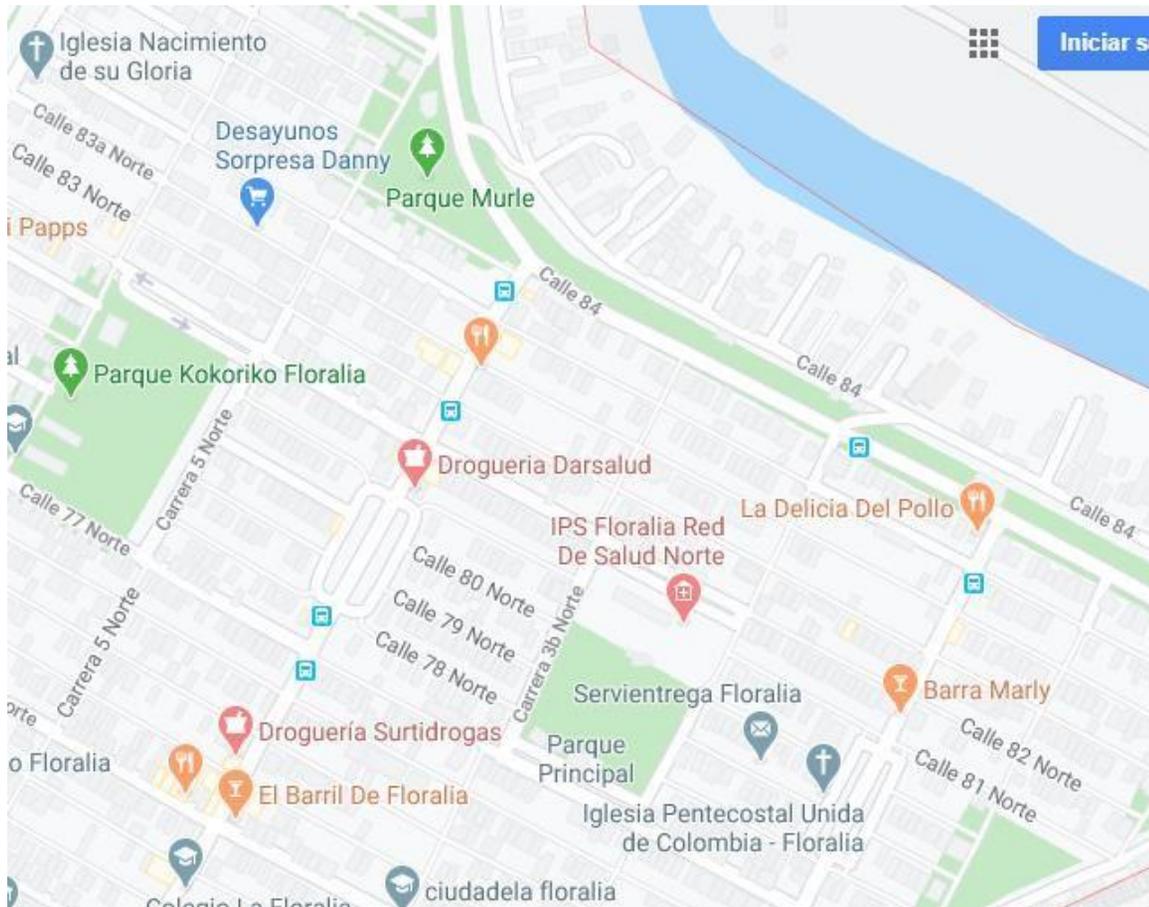
5. ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN:

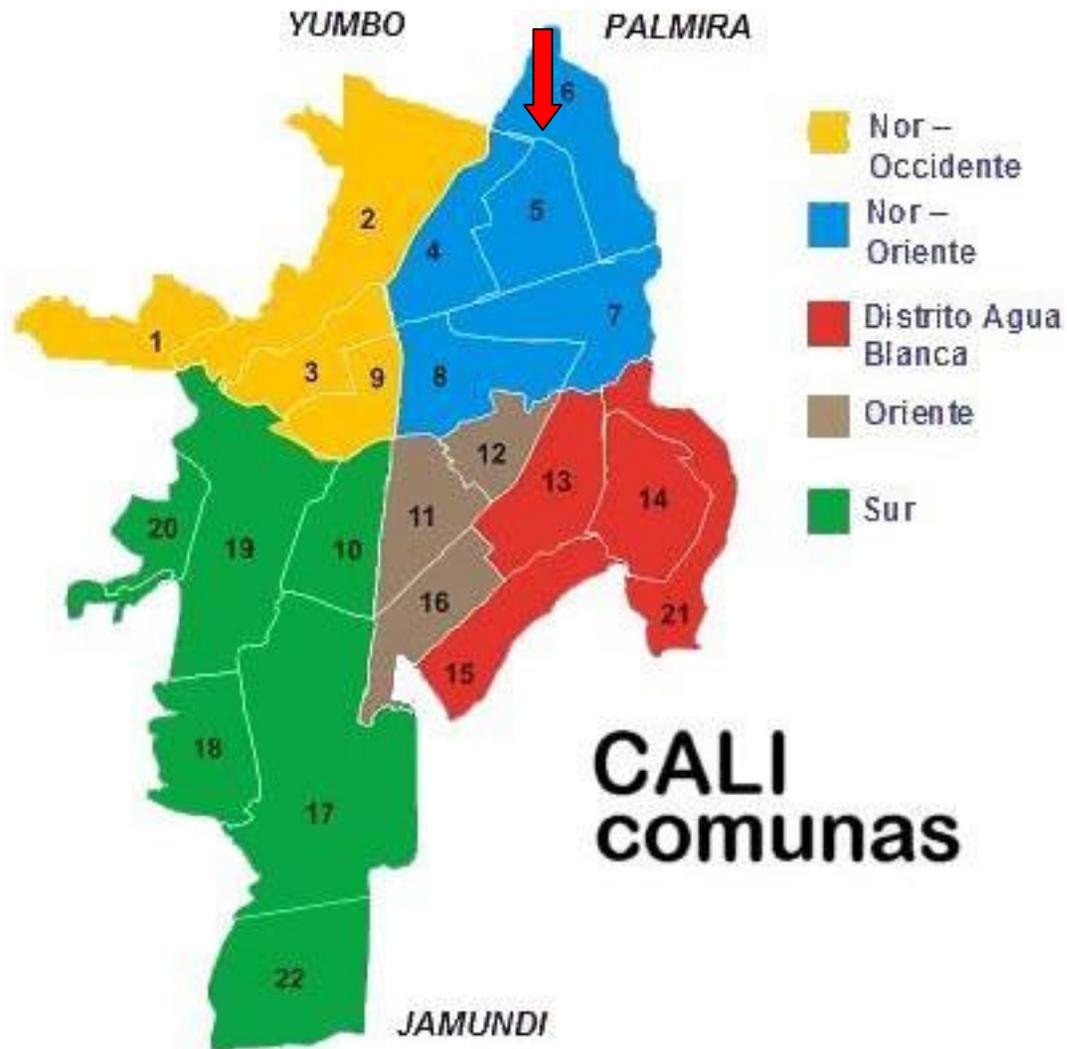
Cimientos:	Vigas de Cimentación
Estructura:	Estructura Puntual (columnas y vigas)

- Posibilidad de Acometida de Servicios Públicos
- Sin Aprovechamiento.
- Es un Bien de Carácter Privado.
- No Es un bien fiscal
- No es un Ejido
- No hay indicciones de tener algún tipo de hidrocarburos en su suelo.

REGISTRO PLANIMETRICO Localización

La vivienda en mención, se encuentra ubicada en
Calle 80 # 4N-44, B/FLORALIA, del municipio de Santiago de Cali.





VI. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

1. Las características generales del sector
2. La ubicación estratégica en la manzana.
3. Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.

4. La edad y el actual estado de conservación del inmueble (construcciones)
5. El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector, usos del suelo.
6. El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.
7. El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal
8. La inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnico existentes al momento de la inspección
9. Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.
10. El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

VII. FUENTES CONSULTADAS

FUENTES ESCRITAS: *ESTUDIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO EN CALI 2018, Lonja De Propiedad Raíz de Cali y del Valle del Cauca, Camacol y precios CONSTRUDATA 2019-2020.*

IX. METODOLOGIA.

Para determinar el valor en el mercado del inmueble en estudio, se utilizaron los siguientes métodos:

Método de Comparación o de Mercado.

Para determinar el valor que tiene en el mercado esta propiedad, se utiliza el método comparativo, el cual se realiza mediante un estudio específico del sector, identificando propiedades de características similares o comparables a la del presente avalúo, las cuales hayan sido parte de una transacción de venta en un tiempo reciente y en condiciones de mercado equivalentes a las actuales.

Antigüedad: Fecha de Construcción: (1.992) - Edad (18) Diez y Ocho Años.

MÉTODO DEL COSTO. Para establecer el valor total de la construcción nos remitimos a la tabla de fitto y corvini en la cual aplicamos una fórmula para hallar el valor promedio de la construcción.

Construcción de (18) años de antigüedad, con uso vivienda, El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. (3.0) y una vida técnica de 82 años, según tabla de Fitto y Corvini corresponde a una depreciación del 27.36 %.

Definido el prototipo en cuyo caso es el inmueble (vivienda) motivo del presente avalúo; y consultado en la fuente de información para este tipo de Edificaciones se tiene un costo directo de \$ 1,166.383/m². (Construdata).

Valor depreciable= \$ 1,166.383 x 27.36 % = \$ 319.122 Depreciación total
Del valor de reposición restamos la depreciación.
\$ 1,166.383 - \$ 319.122 = \$ **847,261/m²** de la construcción usada

ITEM	ÁREA M2.	VALOR M2.	VR. TOTAL
AREA DE LOTE	63,22 m ²	\$ 300,000	\$ 18,966.000
AREA CONSTRUIDA	108,44 m ²	\$ 847,261	\$ 91,876.982
TOTAL			\$ 110,842.982



XI. TABLA FINAL

VALOR TOTAL DE LOTE Y CONSTRUCCION	\$ 110,842.982
---	-----------------------

SON: CIENTO DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS, (\$ 110,842.982) MONEDA CORRIENTE.

Arq. **PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS**
Matricula Prof. COPNIA: 092064-0503306
Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-76041353

Anexo. Registro fotográfico