

Radicación informe

HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO <avaluos.integrales.hab@hotmail.com>

Lun 14/08/2023 11:39

Para:Juzgado 11 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j11cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (7 MB)

23-0138 C11 Leon XIII 2020-384 CM11.pdf;

SEÑORES.

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPLA DE ORALIDAD DE CAL.

RADICADO: 76-001-40-03-011-2020-00384-00

Cordial saludo, por medio del presente estoy radicando el informe solicitado en el proceso de la referencia.

Atte.

HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO

Perito Avaluador RAA

Celular: 3155665224

Miembro De La Lonja De Propiedad Raíz de Cali y Valle Del Cauca

IDENTIFICACION DE TERRENO URBANO CON VIVIENDA



TIPO DE INMUEBLE
LOTE DE TERRENO CON CERRAMIENTO

MATRICULA INMOBILIARIA
370 - 495173

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
76-001-01-00-11-22-0003-0003-5-00-00-0001

NÚMERO PREDIAL
E092600030001

ID PREDIO
196.406

DIRECCIÓN
Carrera 32 # 35-48

DESTINATARIO
JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

76-001-40-03-011-2020-00384-00

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR AL INFORME.
3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.
4. VIGENCIA DEL AVALÚO.
5. FECHA DE LA VISITA AL INMUEBLE.
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO.
8. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO.
9. IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN PARTICULAR DEL PREDIO.
10. NOMENCLATURA SUMINISTRADA.
11. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.
12. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.
13. ESTRATO SOCIOECONÓMICO.
14. BIENES DEL MUNICIPIO.
15. DESCRIPCION DEL PREDIO.
16. ACABADOS.
17. REGISTRO FOTOGRAFICO.
18. USO ACTUAL.
19. LINDEROS.
20. ÁREA Y FORMA.
21. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.
22. CORRESPONDENCIA ENTRE EL BIEN QUE SE PRETENDE EN LA DEMANDA Y EL BIEN INSPECCIONADO.
23. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
24. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL DICTAMEN.

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

PROCESO: Verbal de pertenencia

DEMANDANTE: Carmen Tapiero Malambo / C.C. 20.541.238
mospina65@hotmail.com

Apoderado: Adriana Finlay Prada TEL. 318-7071456
adrianafinlay@yahoo.es

DEMANDADO: Jairo Alfonso Osorio C.C. 14.937.142
Herederos determinados e indeterminados
Personas inciertas e indeterminadas

Curador: Janeth Muriel Puerto TEL. 323-5823182
janethmuriel@gmail.com

RADICADO: 76-001-40-03-011-2020-00384-00

Conforme a lo establecido en el artículo 226 del CGP el perito adjunta la siguiente información para el conocimiento del Despacho y de las partes.

Perito Avaluador debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Ingeniero Mecánico Especialista en Avalúos de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas de Bogotá, certificado mediante régimen Académico por el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios de Bogotá en las trece (13) categorías existentes en el RAA, acreditado mediante régimen de transición por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas en las cuatro categorías habilitadas. Perito avaluador afiliado a la Lonja De Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, actualmente miembro del Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, cuenta con cursos de avalúos inmobiliarios en Corpolonjas Bogotá y Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Normas NIIF para Avalúo de Maquinaria Planta y Equipo, curso avanzado para valoración de Maquinaria, Planta y Equipo, Curso de Valoración de Servidumbres en la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, curso internacional R.N.A para valoración de embarcaciones y artefactos, Valoración de Intangibles Especiales Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, piloto de drones.

Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidad competente para recaudar la información de los peritos avaluadores en Colombia.

Autorizo abiertamente a las partes para que consulten y/o denuncien ante la entidad competente cualquier irregularidad que sea detectada en mis certificados académicos.

El perito no ha realizado publicaciones escritas en ningún medio escrito internacional o de circulación nacional relacionada con identificación de predios urbanos, rurales en los últimos 10 años.

El perito ha sido designado diferentes procesos judiciales que se han adelantado en juzgados Civiles Municipales, Juzgados Civiles del Circuito y Tribunal Superior de Cali Sala Civil y Tribunal Administrativo de Cali, en procesos de pertenencia, reivindicatorios y de deslinde y amojonamiento en predios urbanos y rurales de los cuales se anexan los últimos radicados de los procesos en que a intervenido el perito.

Radicación 76-364-40-89-001-2022-00022-00 Dictamen radicado el 03 de agosto de 2023, proceso resolución de contrato, sector Paisaje de las Flores área expansión de Jamundí; se avalúa el predio, las mejoras y se tasan los frutos civiles, parte demandante Constructora Bolívar, parte demandada Jesús Evelio Muñoz Ariza.

Radicación 76-001-40-03-007-2018-00669-00 Dictamen radicado el 17 de julio de 2023, proceso pertenencia Ciudadela Chiminangos, se identifica el predio en reconvención se valoran frutos civiles; parte demandante Diana Carolina Gómez Castellanos, parte demandada Luis Fernando Gómez y Otros.

Radicación 76-001-40-03-007-2022-00296-00 Dictamen radicado el 07 de julio de 2023, proceso pertenencia barrio Alfonso López, se identifica el predio, demandante Luz Stella Salazar Carvajal, parte demandada Joaquín Carvajal Martínez y Otros.

Radicación 76-364-40-89-001-2021-01053-00 Dictamen radicado el 26 de junio de 2023, proceso pertenencia corregimiento de Guachinte municipio de Jamundí, se solicita carta catastral Histórica predio fiscal, demandante Luz Angela Tovar Caicedo, parte demandada Argemiro Soto Arredondo.

Radicación 76-001-40-03-008-2021-00141-00 Dictamen rendido el 23 de junio de 2023, proceso de pertenencia barrio Alto Nápoles de Cali, se establece la identidad del bien, demandante Inés Ramírez Naranjo y parte demandada José Fernando Orozco Osorio.

Radicación 76-001-31-03-005-2016-00313-00 Dictamen radicado el 21 de junio de 2023, proceso pertenencia, se establece identidad predio de 25 hectáreas, demandante Yosavi & G SAS, parte demandada Carmen Elena Córdoba De Reyes.

Radicación 76-001-31-03-005-2018-00080-00 Dictamen rendido el día 20 de junio de 2023, proceso de pertenencia con reconvención Parcelaciones de Pance, se establece la identidad del bien y sus mejoras, demandante María Cristina Caicedo Burrows, parte demandada Banco GNB Sudameris S.A.

Radicación 76-001-40-03-034-2020-00372-00 proceso de pertenencia corregimiento La Buitrera, radicado el 01 de junio de 2023, se establece la identidad del inmueble y se solicita notificar al Municipio de Cali; demandante Juan Augusto Arias Mejía, demandado Expocredit Colombia S.A

Radicación 76-001-40-03-008-2016-00313-00 proceso de pertenencia corregimiento La Castilla, radicado el 13 de junio de 2023, se establece la identidad del predio con el área forestal protectora; demandante Luis Fernando Marín Echeverry, demandado Lucila Aldana De Castro.

El perito no a sido designado en ningún proceso en el cual hayan intervenido las partes.

Autorizo a las partes para que denuncien cualquier irregularidad que a bien conozcan de mis calidades profesionales y personales ante la entidad judicial competente si se considera necesario, igualmente todos los antecedentes del perito pueden ser consultados en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

La metodología para desarrollar el presente dictamen no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente para la identificación de predios urbanos y avalúo de frutos civiles.

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

El presente dictamen fue solicitado JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
por: DE CALI

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR AL INFORME.

Mediante Auto No. 2023 publicado en estado 125 del 19/07/2023 el despacho estableció:

PRIMERO: Llevar a cabo la diligencia de inspección judicial del bien inmueble objeto de la usucapión, lote de terreno identificado con la matricula inmobiliaria No. 370-495173 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ciudad, ubicado en la carrera la 32 No.35-48 barrio la primavera de la ciudad de Cali. Se fija el día veinticinco (25) de agosto de 2023 a la hora de las 10:00 am.

TERCERO: Designar como perito evaluador al auxiliar de la justicia señor ARBELAEZ BURBANO HUMBERTO, quien puede ser localizado en la Calle 9E No.27-32 y en Carrera 51 No. 9-60 Casa 5, 5567871 - 5534307 - 3155665224, quien deberá manifestar si acepta el cargo, en cuyo caso tomará posesión dentro de los cinco (5) días siguientes. Se advierte que el cargo es de obligatoria aceptación, salvo excusa justificada.

3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

De conformidad con el DECRETO 1170 DE 2015 Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística, en lo establecido en su Artículo 2.2.2.3.18 Vigencia de los avalúos. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

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

El contenido de las fuentes de información, no es responsabilidad del evaluador. Lo anterior conforme al artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los Avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes."

A excepción del objeto del Avalúo por parte de la entidad solicitante, se prohíbe la publicación parcial o total de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento emitido por escrito del evaluador.

Las descripciones de hechos presentados en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.

4. VIGENCIA DEL AVALÚO.

De conformidad con el DECRETO 1170 DE 2015 Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística, en lo establecido en su **Artículo 2.2.2.3.18 Vigencia de los avalúos**. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

5. FECHA DE LA VISITA AL INMUEBLE.

5.1. FECHA DE SOLICITUD DEL INFORME:	3/08/2023
5.2. FECHA VISITA AL INMUEBLE:	9/08/2023
5.3. FECHA ENTREGA INFORME:	14/08/2023

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.

Revisado el certificado Especial de Tradición que reposa en el expediente como anexo de la demanda, con fecha **03 de agosto de 2020** expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número.

370 - 495173

Se encontró como propietaria inscrita con derecho real de dominio a:

Por haberlo adquirido así: venta
Escritura Publica No. 4.796 del 29 de julio de 1974 de la Notaria 2 de Cali.



EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 375 NUMERAL 5 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, C E R T I F I C A:

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION.

Que revisadas las anotaciones que contiene el folio de Matrícula inmobiliaria **370-495173**, correspondiente al **Lote de Terreno # 20 Manzana J Urbanización León XIII o Quiroga**, Municipio de Cali, se encontró como propietario inscrito con derecho real de dominio al señor **JAIRO ALFONSO OSORIO**, del predio descrito por haberlo adquirido así:

Mediante Escritura pública N° 4796 del 29 de Julio de 1974 de la Notaria 2 de Cali y registrada el 09 de Septiembre de 1974.

Esta oficina expide el certificado de tradición correspondiente al folio de matrícula **370-495173**, para que haga parte integrante de esta certificación, el cual exhibe la situación jurídica del predio en el inscrito, conforme lo establece el Artículo 49 de la Ley 1579 de 2012.

Se expide a petición del interesado en Santiago de Cali, a los Tres (03) días del mes de Agosto del año Dos Mil Veinte (2020). Derechos \$36.400 Decreto 2280 de 2038 y Resolución 6610 de 27-05-2019 de la SNR. Radicación 2020-223240.

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-09-1974 Radicacion: VALOR ACTO: \$ 14.000.00
Documento: ESCRITURA 4796 del: 29-07-1974 NOTARIA 2 de CALI
ESPECIFICACION: 999 VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SANTAMARIA S., EUGENIO
A: OSORIO JAIRO ALFONSO X

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO.

- 7.1. País: Colombia
- 7.2. Departamento: Valle del Cauca
- 7.3. Municipio: Santiago de Cali.
- 7.4. Dirección: Carrera 32 # 35-48
- 7.5. Barrio: León XIII
- 7.6. Sector: Comuna 11
- 7.7. Unidad planificadora: No. 5 Villanueva

8. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO.

El predio objeto de dictamen hace parte del área urbana del Distrito Especial de Santiago de Cali.

Santiago de Cali fue fundado en 1536 por Sebastián de Belalcázar y erigido en municipio a través de la Ley 131 de 1863. La Ley 1933 de 2018 categoriza al municipio como Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios.

Por medio del Acuerdo 15, de agosto 11 de 1988, se estableció la sectorización del Municipio de Cali, dividiéndose el área urbana en 20 Comunas y el área rural en 15 Corregimientos. El Acuerdo 10, de agosto 10 de 1998 crea la Comuna 21. El Acuerdo 134 de agosto 10 de 2004 crea la Comuna 22.

Mediante el Acuerdo 69 de octubre 26 de 2000, se delimitó y clasificó el suelo en: urbano, de expansión urbana y rural (suburbano y de protección). En el perímetro urbano se incluye la comuna 21 y la antiguamente Poligonal F o Brisas de los Álamos, la cual se incorpora a la comuna 2.

Mediante el Acuerdo 373 de diciembre 1 de 2014, se delimitó y clasificó el suelo en: urbano, de expansión urbana y rural (suburbano y de protección).

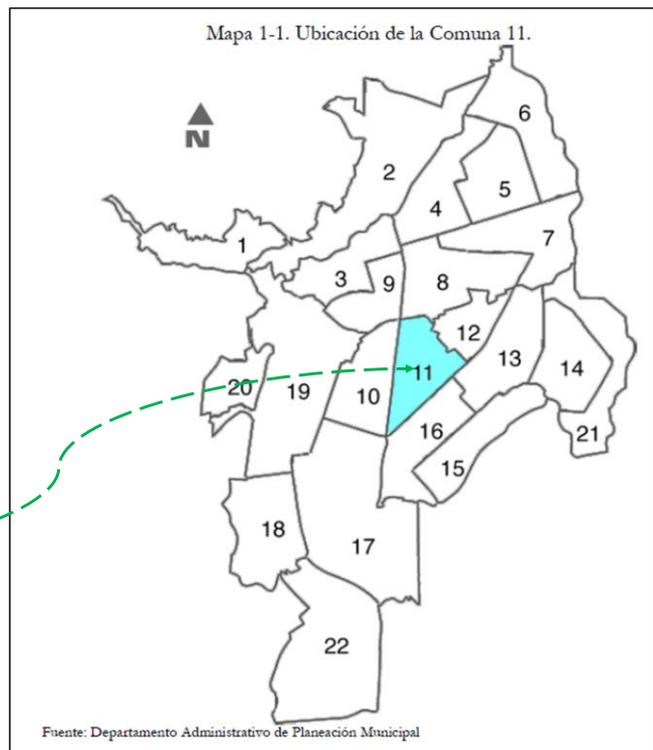
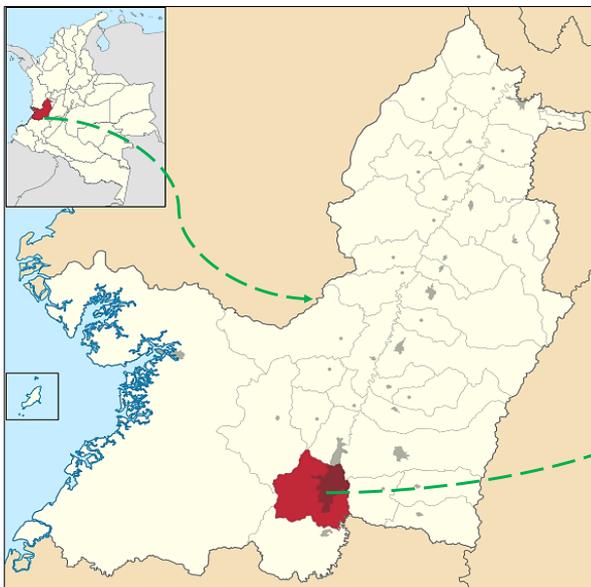
Limites Municipales

Al norte: Municipios de La Cumbre y Yumbo

Al oriente: Municipios de Palmira, Candelaria y Puerto Tejada

Al sur: Municipio de Jamundí

Al occidente: Municipios de Buenaventura y Dagua



TURISMO Y CULTURA ¹			ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS (13) ¹			PREPARÓ
Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor	Departamento Administrativo de Planeación
Hoteles y similares (13)			Bancos	Número	4	FUENTES
Cantidad	Número	-	CONSTRUCCIÓN²			(1) Departamento Administrativo de Planeación
Habitaciones	Número	-	Variables			(2) Departamento Administrativo de Hacienda
Camas	Número	-	Licencias de construcción (14)	Número	94	(3) Redes de salud
Salas para conferencias	Número	-	Área aprobada a construir	m ²	9,814	(4) Comfandi
Capacidad	Número	-	Área a construir vivienda	m ²	8,394	(5) Secretaría de Salud Pública
Salas de cine (13)	Número	-	Unidades de vivienda aprobadas	Número	113	(6) Secretaría de Educación
Sillas	Número	-	SISBEN III - Julio 2016 (15)			(7) Secretaría de Seguridad y Justicia
Teatros (13)	Número	-	Variables			(8) Policía Metropolitana de Cali
Sillas	Número	-	Población registrada	Personas	58,352	(9) Cuerpo de Bomberos Voluntarios
Grupos de teatro (13)	Número	-	Hombre	Porcentaje	46.1	(10) EMCALI
Salas para conferencias (13)	Número	-	Mujer	Porcentaje	53.9	(11) Gases de Occidente
Capacidad	Número	-	Grupos de edad (años)			(12) Emsirva en liquidación: Ciudad Limpia, Promovalle, Promocali, Emas
Salas de exposición (13)	Número	-	Niños (0 - 14)	Porcentaje	22.2	(13) DAP - Cali en cifras 2020
Bibliotecas (13)	Número	2	Jóvenes (15 - 24)	Porcentaje	18.8	(14) Curadurías Urbanas / Camacol Valle / DAP
INVERSIÓN PÚBLICA (1)(2)			Adultos (25 - 59)	Porcentaje	47.1	NOTAS
Variables	Unidad	Valor	Mayores (60 y +)	Porcentaje	11.8	1 Información correspondiente a 2018
Presupuesto final	Millones de \$	2,461				2 Información correspondiente a 2020
Ejecución	Millones de \$	2,202				3 Se refiere al número de establecimientos con ese nivel educativo

9. IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN PARTICULAR DEL PREDIO.

La localización particular del predio se adelanta con la información consignada en el certificado especial de tradición que identifica el predio como Lote de terreno # 20 de la manzana J de la Urbanización León XIII o Quiroga.

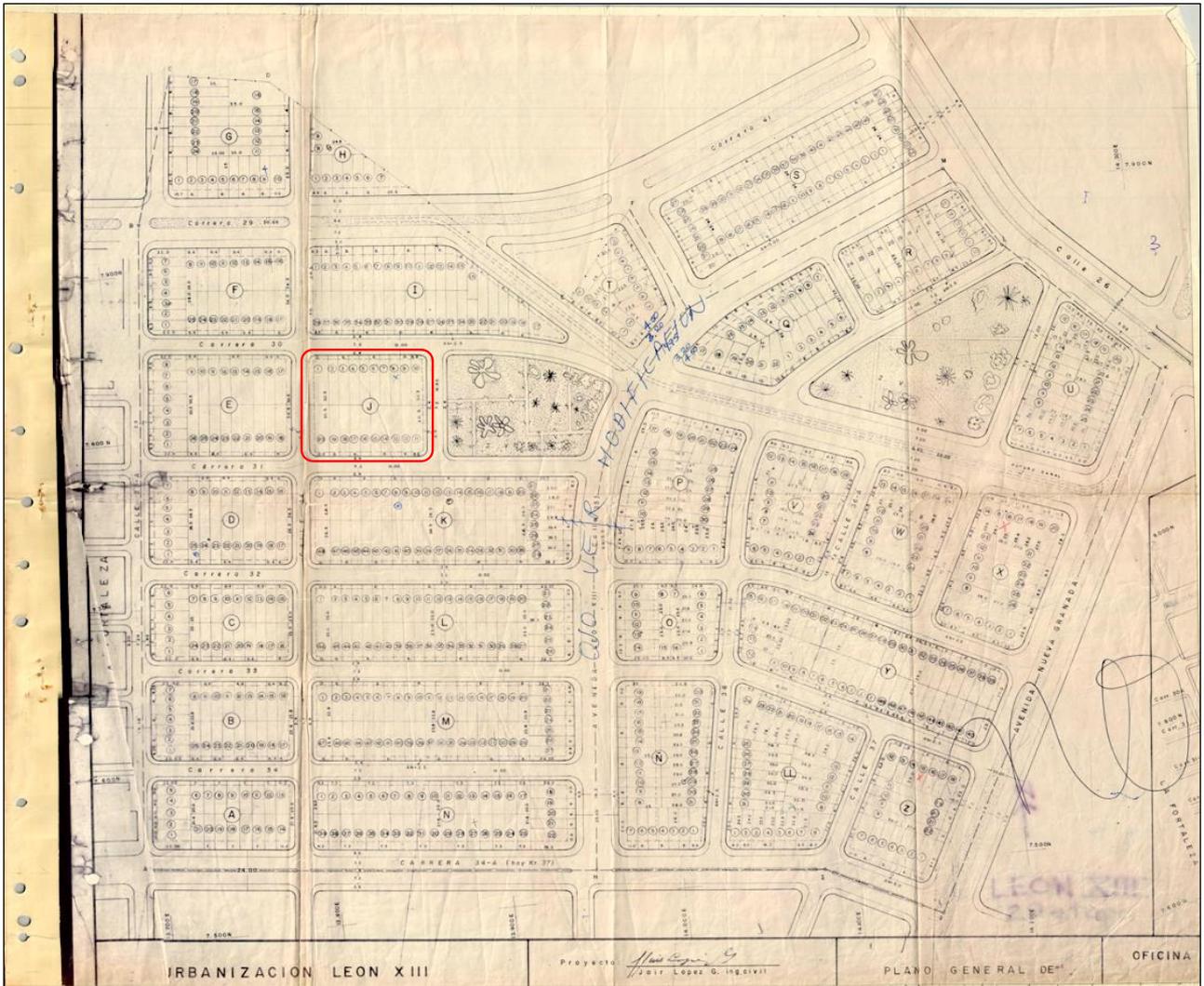
Que revisadas las anotaciones que contiene el folio de Matrícula inmobiliaria **370-495173**, correspondiente al **Lote de Terreno # 20 Manzana J Urbanización León XIII o Quiroga**, Municipio de Cali, se encontró como propietario inscrito con derecho real de dominio al señor **JAIRO ALFONSO OSORIO**, del predio descrito por haberlo adquirido así:

A partir de esta información que identifica el predio como lote 20 de la manzana J de la urbanización León XIII o Quiroga se consultan los diferentes planos disponibles en la planoteca de Planeación Municipal que permiten conocer la información disponible de la división predial del desarrollo urbanístico.

Se anexa la información del plano general del sector, el cual no cuenta con la subdivisión de la manzana en la que se encuentra localizado el predio.







Se ubica en la planoteca el plano de la urbanización León XIII y la localización geográfica de la manzana J no coincide con la nomenclatura actual y la nomenclatura en ífultos.

Se encuentra también disponible en la planoteca de planeación Municipal el plano con el loteo parcial de la manzana J.

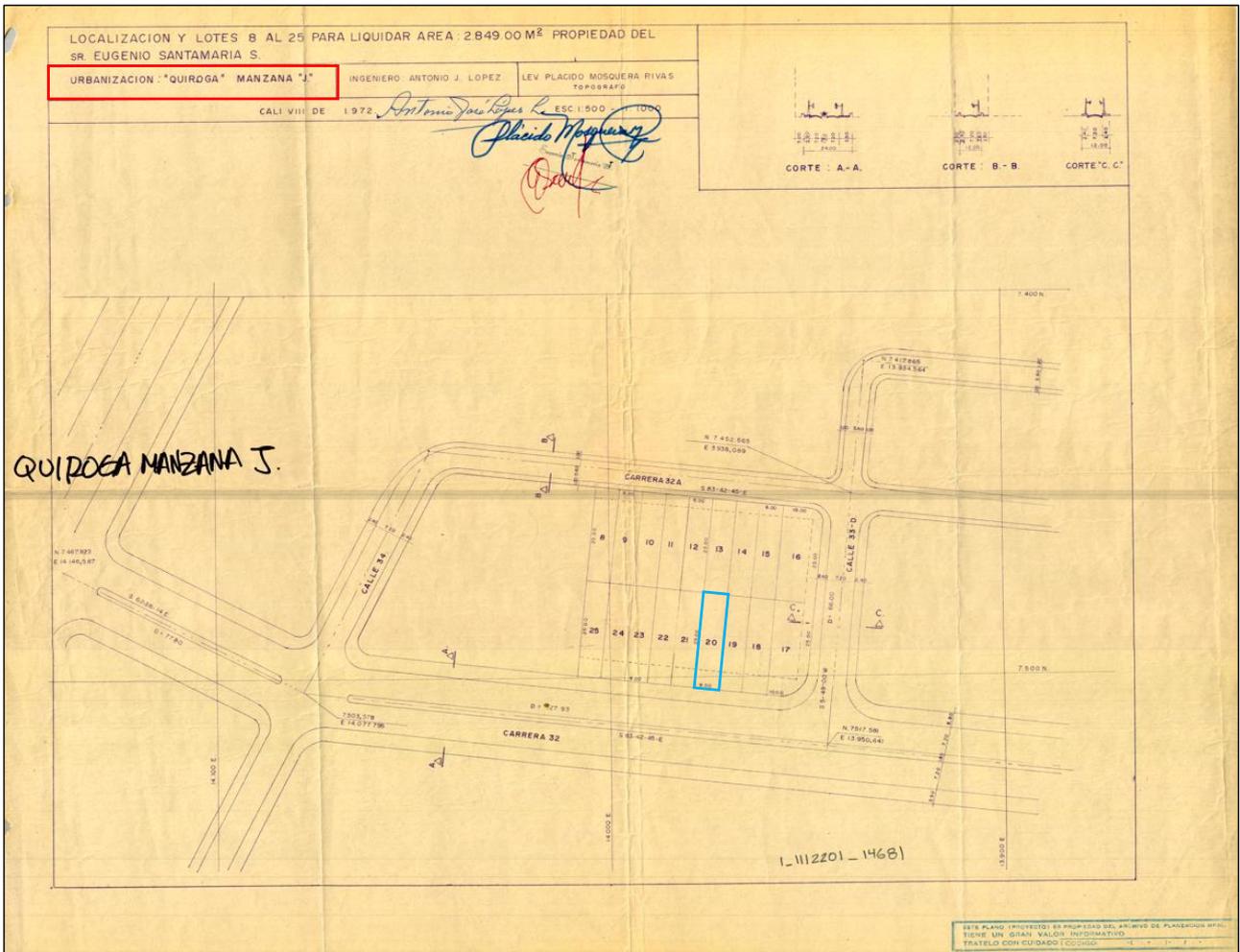
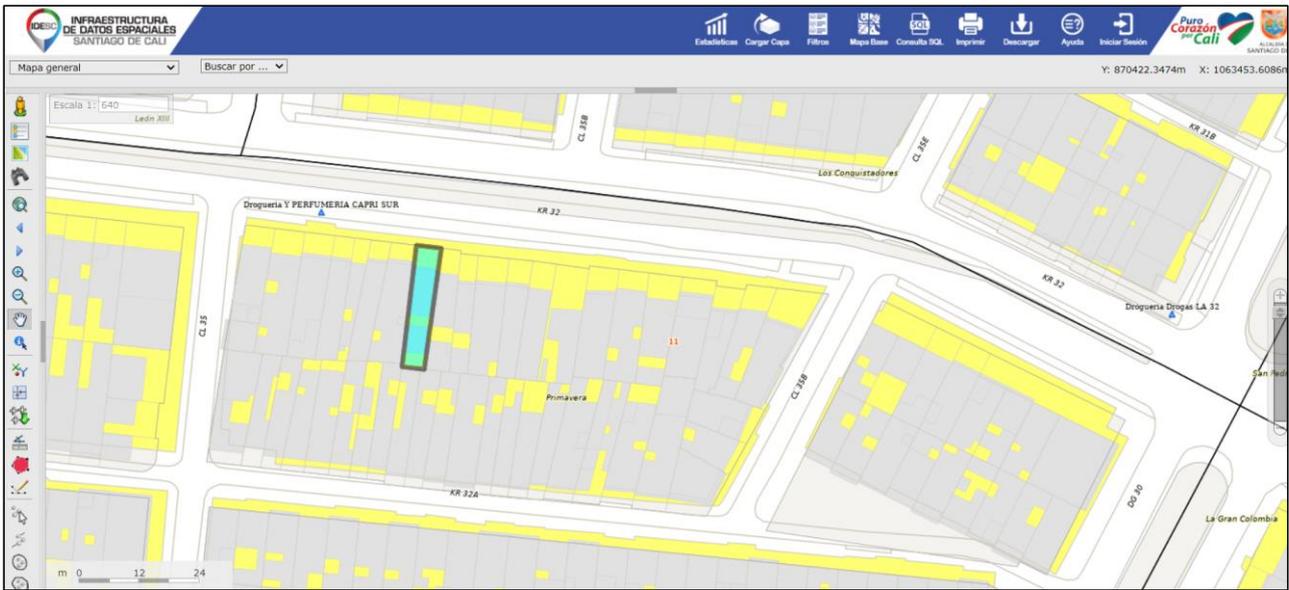


Imagen tomada del plano de la manzana J que individualiza el lote 20 en la urbanización Quiroga tomado de Planeación municipal - planoteca.

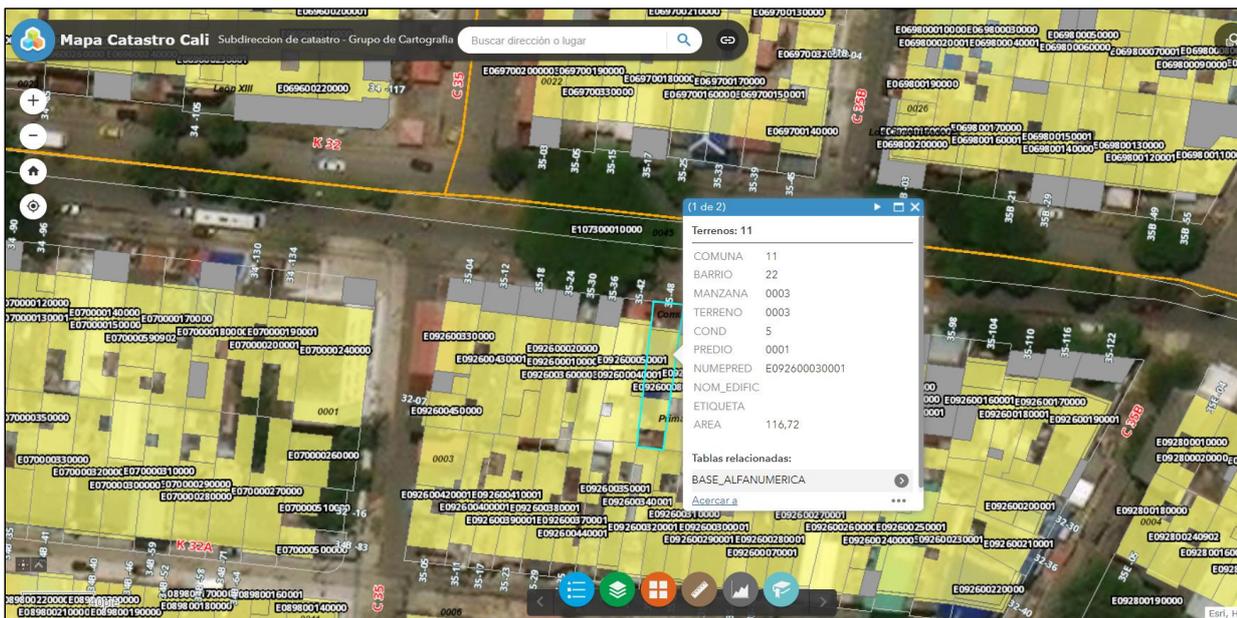
Igualmente se establece la localización particular del inmueble con la consulta del predio en el geo portal de planeación municipal IDESC a partir del numero predial catastral que se encuentra en los documentos aportados.

ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro	Remover
196406	E092600030001	760010100112200030003500000001	01	00	11	22	0003	0003	0001	KR 32 # 35 - 48		2019-09-18	116.720593250	58.9188645191	<input checked="" type="checkbox"/>
196407	E092600030002	760010100112200030003500000002	01	00	11	22	0003	0003	0002	KR 32 # 35 - 48		2019-09-18	116.720593250	58.9188645191	<input checked="" type="checkbox"/>



**NUMERO PREDIAL NACIONAL DEL PREDIO
76-001-01-00-11-22-0003-0003-5-00-00-0001**

COMPONENTES NPN											
Dpto.	Municipio	Zona	Sector	Comuna	Barrio	Manzana / Vereda	Terreno	Condic / Prop	# Torre/ sector	# Piso	# de la Unidad
76	001	010	010	001	112	20003	0003	5	00	00	0001



Salida grafica tomada del geo portal de Catastro Cali, que identifica el predio de numero predial E09260030001 en la actual división predial como Lote 3 de la manzana 3 de la comuna 11 de Cali.

NOTA 1: Luego de verificar la información disponible en la planoteca de planeación municipal para el lote 20 de la manzana J se evidencia que la localización del lote 20 en el plano no corresponde con la localización actual del predio.

10. NOMENCLATURA SUMINISTRADA.

A continuación se anexa la nomenclatura suministrada en la presentación de la demanda y la misma se contrasta con la nomenclatura reportada en los documentos anexos del inmueble y la verificación realizada en terreno.

Nomenclatura suministrada demanda	Carrera 32 # 35-48
Nomenclatura EP 4.796	Carrera 32 # 38-43
Nomenclatura certificado de tradición	Lote 20 manzana J urb. León XIII o Quiroga
Nomenclatura predial	Carrera 32 # 35-48
Nomenclatura en portal Catastro	Carrera 32 # 35-48
Nomenclatura verificada en terreno	Carrera 32 # 35-48

Verificada la localización del predio se encuentra que existe total concordancia con la nomenclatura suministrada en la presentación de la demanda.

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL	Al contestar por favor cite estos datos: Numero Radicado: 201841320500013261 Fecha: 2018-02-20 TRD: 050.6.3.1039.001326 Rad. Padre: 201841320500014672
--	--

1

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

La SUBDIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO certifica que una vez consultada la base de datos Oficial de Nomenclatura del Municipio de Santiago de Cali, el predio identificado con el Número Predial Nacional **760010100112200030003500000001**, número Predial Alfanumérico **E092600030001** y barrio **Primavera** TIENE REGISTRADA LA DIRECCIÓN K 32 # 35 48 .

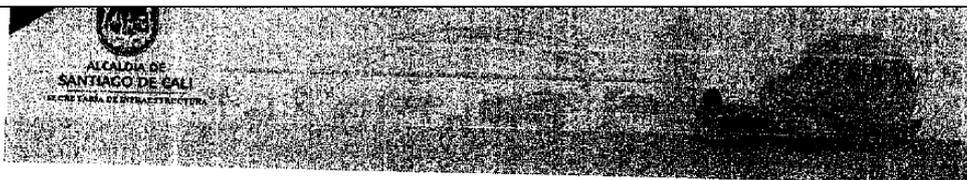
La presente certificación se expide el **20 de Febrero de 2018**.

Nota 1: Este Certificado solo corresponde a información sobre nomenclatura domiciliaria o vial, lo cual no implica pronunciamiento sobre sus linderos ni sobre la titularidad del derecho de dominio; su posesión o tenencia, ni constituye prueba de propiedad.

Nota 2: Señor Usuario favor verificar que los datos antes consignados, correspondan a la nomenclatura de ubicación, independientemente del trámite a realizar.

Nota 3: Este certificado es valido única y exclusivamente con ESTAMPILLA.

[Firma manuscrita]



PAZ Y SALVO

No 9101218496

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE DESPACHO DE LA SECRETARIA DE
INFRAESTRUCTURA**

CERTIFICA

Que conforme al artículo 80 y 81 del Estatuto de Valorización aprobado por el Acuerdo 0178 de febrero 13 de 2006, el predio que se describe a continuación, se encuentra a Paz y Salvo Total con la contribución por Valorización con el Municipio de Santiago de Cali.

Propietario: SANTA MARIA EUGENIO
Identificación: 2419498
Dirección: KR 32 # 35 - 48
Código Único: 760010100112200030003500000001
Número de Matrícula Inmobiliaria: 370-12344
Número de Predio: E092600030001
Id Predio: 0000196406

Se aporta documento en el cual se asocia el predio con la matrícula inmobiliaria 370-12344 y la matrícula inmobiliaria que se demanda corresponde al folio 370-495173

NOTA 2: En los anexos de la demanda se aporta documento de Paz y Salvo de la Secretaria de Hacienda que asocia el numero predial E092600030001 con la matrícula inmobiliaria **370-12344** que no corresponde con el folio de matrícula demandado **370-495173**.

hay sellos).- Certificado Catastral.- Está estampillado.. Certificado Nro.....
6.880.....Que Santamaria Sánchez Eugenio.... Aparece inscrito como propietario
del siguiente Predio : # 5-926-008 ..B. Quiroga..Ka. 32.. Calle 38/43..Mz. "J "
lote de terreno #20..lote terreno 150-M2.. \$ -3.500.00 el cuál declara

NOTA 3: La nomenclatura suministrada en la EP 4.796 del 29/07/1974 Notaria 2 Cali localiza el predio en la carrera 32 con calle 38-43 que no corresponde con la nomenclatura suministrada para el predio y tampoco corresponde con la nomenclatura que se visualiza en el plano encontrado en planoteca.

MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 370-495173

Página 1

Impreso el 05 de Agosto de 2020 a las 10:36:29 a.m

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 20-02-1995 RADICACION: 37554 CON: CERTIFICADO DE: 16-02-1995

CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA #4796 DE 29 DE JULIO DE 1974 NOTARIA 2 DE CALI. DECRETO 1711 /84. AREA: 150M2.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 20 MANZANA J URB. LEON XIII O QUIROGA

Imagen de la nomenclatura en certificado de tradición.

11. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.

Se anexa el reporte de la consulta realizada del predio en el Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC para conocer la normatividad urbanística del sector que aplica para el predio.

Resultado															
Exportar Selección															
▲ Capa: Edificabilidad índice de construcción adicional															
ID	Índice constr adicional							Resoluciones			Remove				
8199	1										✘				
▲ Capa: Unidades de planificación urbana															
Cod. UPU															
Nombre															
Remove															
5	VILLANUEVA										✘				
▲ Capa: Tratamientos urbanísticos															
Nombre															
Norma															
Resoluciones															
Remove															
CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)															
Ver más															
✘															
▲ Capa: Áreas de actividad															
Nombre	Área actividad	Tipo	Vocación			Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos		Norma	Remove			
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE			Ver más	Ver más	Ver más			Ver más	✘			
▲ Capa: Construcciones															
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento			Barrio / Sector geog.		Manzana	Terreno	Predio	No. pisos		Remove			
01	00	11			22		0003	0003	0002	2.0000000000		✘			
▲ Capa: Terrenos															
ID predio	No. predial	NPN			Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área
196406	E092600030001	760010100112200030003500000001			01	00	11	22	0003	0003	0001	KR 32 # 35 - 48		2019-09-18	116.720593250
196407	E092600030002	760010100112200030003500000002			01	00	11	22	0003	0003	0002	KR 32 # 35 - 48		2019-09-18	116.720593250
▲ Capa: Manzanas catastrales															
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento			Barrio / Sector geog.		Manzana	Remove							
01	00	11			22		0003	✘							
▲ Capa: Barrios y sectores															
Código	Nombre			Perímetro (m)			Área (m2)			Remove					
1122	Primavera			1576.291			141634.504			✘					
▲ Capa: Comunas															
Código	Nombre			Perímetro (m)			Área (m2)			Remove					
11	Comuna 11			9668.874			3713816.247			✘					

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación urbana, el componente urbano del predio objeto de identificación se encuentra ubicado en el barrio **León XIII o Quiroga** hace parte de la **UPU No. 5 Villanueva**. Este sector conforme al POT 2014 (ACUERDO N.º 373 DE 2014) es área de **Actividad Residencial predominante**. El sector se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.

2. Área de actividad residencial predominante.

3. Área de actividad mixta.

4. Área de actividad industrial.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80) metros cuadrados.

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).

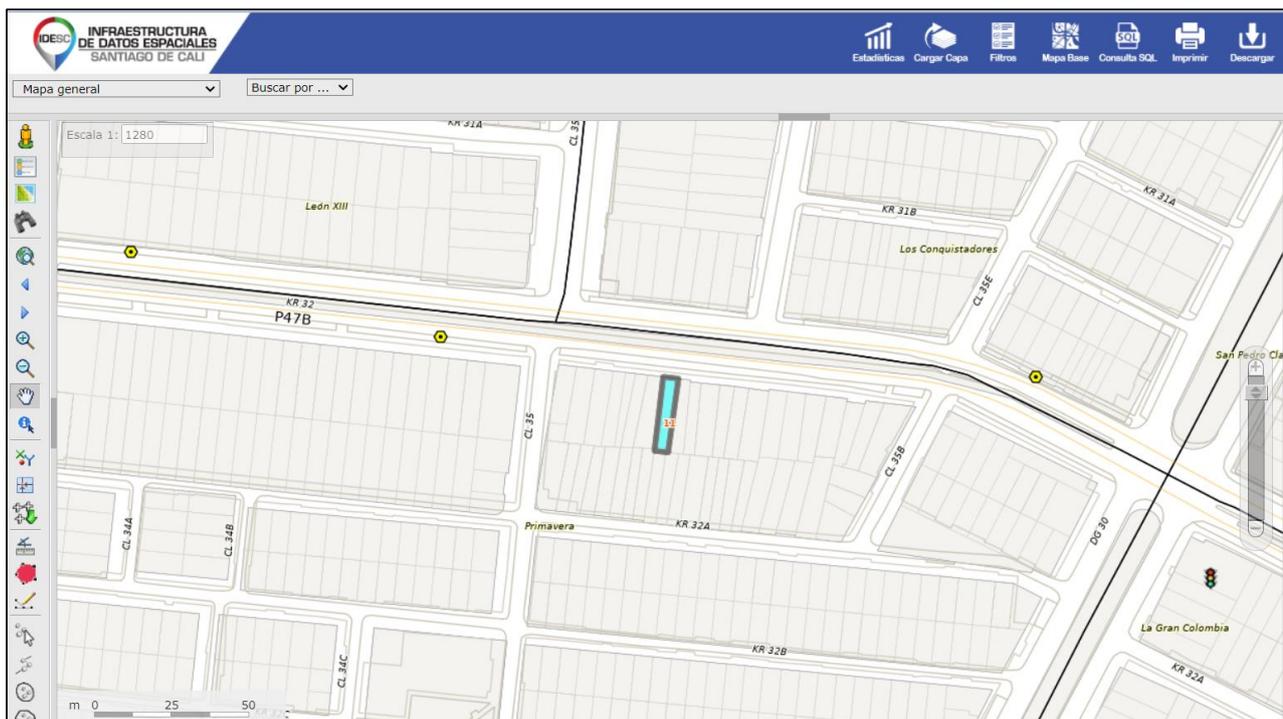
2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).

3. Consolidación 3 – consolidación moderada (C3).

Artículo 311. Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.

12. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.

El inmueble tiene acceso por vías principales carrera 8 y calle 70, cuenta con servicios de rutas P40, P21B, P21C y P24A. Por la carrera 8 cuenta con servicio de transporte intermunicipal que va hacia los municipios de Candelaria, Pradera y Florida.



13. ESTRATO SOCIOECONÓMICO.

El estrato socioeconómico del inmueble se establece de acuerdo a lo consignado en el recibo de impuesto predial y por ser identificado comercial no aplica su clasificación.

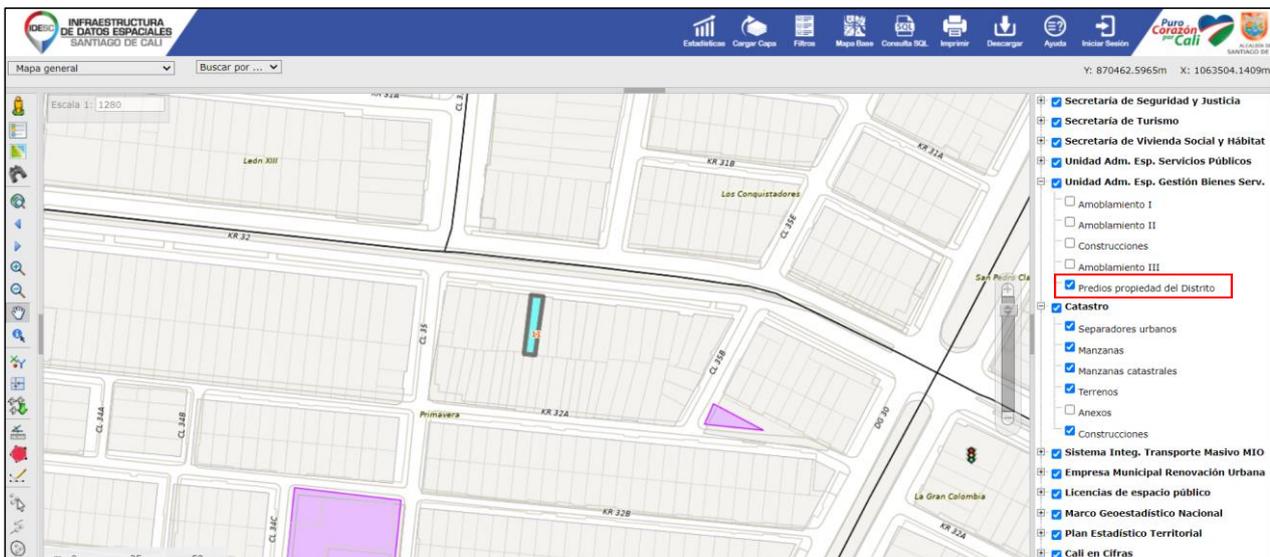
ESTRATO DEL PREDIO: 3

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI					
NR: 890399011-3					
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL					
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2020					
0000196407	2020-02-14	2020-04-30	11220003000300020003	000251684179	
CARMEN TAPIERO MALAMBO		20541238	KR 32 # 35 - 48		760013
760010100112200030003500000002	33.728.000	11	3	01	KR 32 # 35 - 48
Predio E092600030002	Tarifa IPU 10.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 26.76

CONCEPTOS

14. BIENES DEL MUNICIPIO.

Se elabora el cruce de capas de la división predial del sector del **barrio León XIII** y la capa de predios de propiedad del Distrito que se encuentra habilitada en el Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC se evidencia que el predio no hace parte de los bienes del Distrito y las zonas demarcadas de color violeta son las que se encuentran inventariadas como bienes del Distrito en el sector.



15. DESCRIPCION DEL PREDIO.

Se trata de un lote de terreno de ubicación medianera junto con la vivienda sobre el levantada, se trata de una vivienda bifamiliar con acceso independiente para cada unidad habitacional, y se encuentra conformada por las siguientes dependencias, **primer piso** antejardín con reja de seguridad y cubierta, sala comedor, dos habitaciones, baño completo, cocina, zona de oficios y patio trasero; **segundo piso** con acceso mediante escaleras externas cuenta con balcón, sala comedor, dos habitaciones, cocina, zona de oficios y vacío común.

16. ACABADOS.

PISOS:	Pisos en parte en cerámica y en parte en mortero, baños con cerámica
MUROS:	En parte con repello estuco y vinilo, en parte en obra gris y en parte en obra negra, cocinas y baños con enchape en cerámica.
ESTRUCTURA:	Sistema tradicional con cimentación, presencia de vigas y columnas en ferro concreto combinado con muros de carga
CUBIERTA:	En parte en teja de Eternit y en parte teja tipo PVC sobre estructura metálica, losa de entre piso en ferro concreto.
ILUMINACIÓN:	Tipo tradicional incrustada
CARPINTERIA:	Carpintera en lamina de hierro configurada y pintada con rejas de seguridad para exteriores.
COCINA:	Tipo tradicional con mesón de concreto con enchape en cerámica y lava platos en acero inoxidable
BAÑOS:	Batería sanitaria corriente y duchas con cortina.

17. REGISTRO FOTOGRAFICO.



Fachada



Valla reglamentaria



Nomenclatura



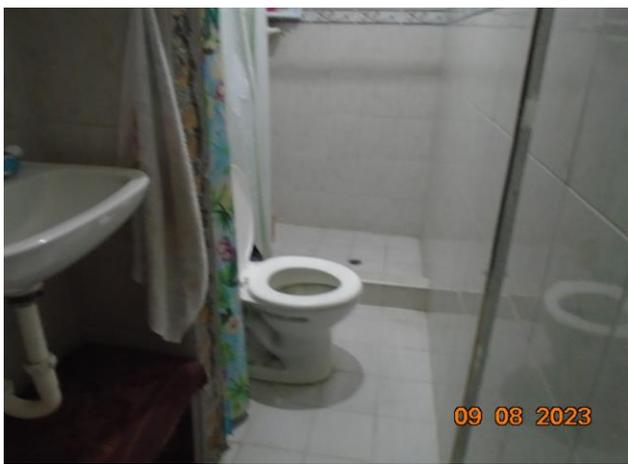
Antejardín



Sala comedor



Alcoba



Baño



Corredor



Cocina



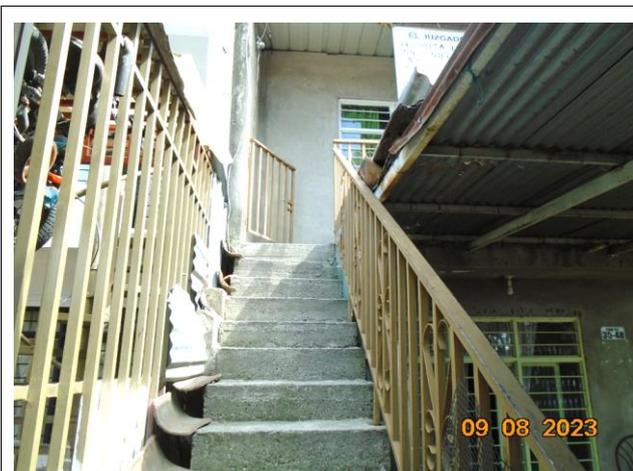
Vista interna



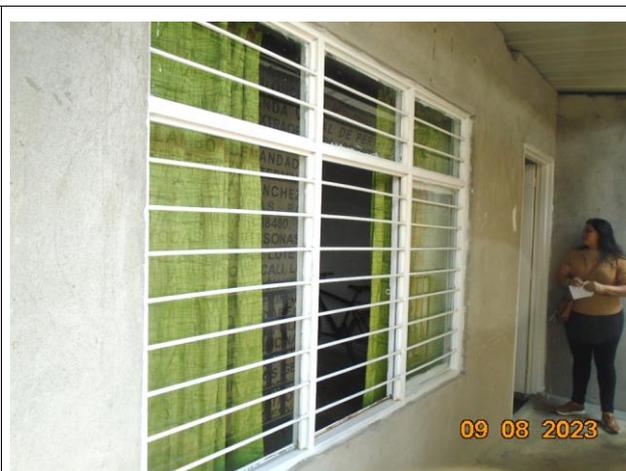
Zona oficinas



Vista general



Escalera de acceso segundo piso



Balcón



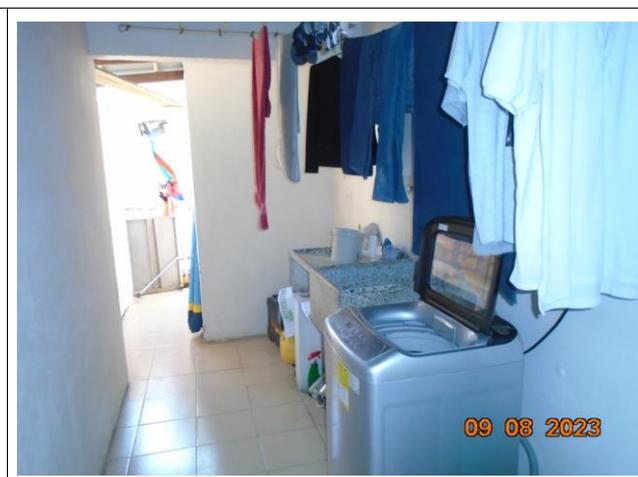
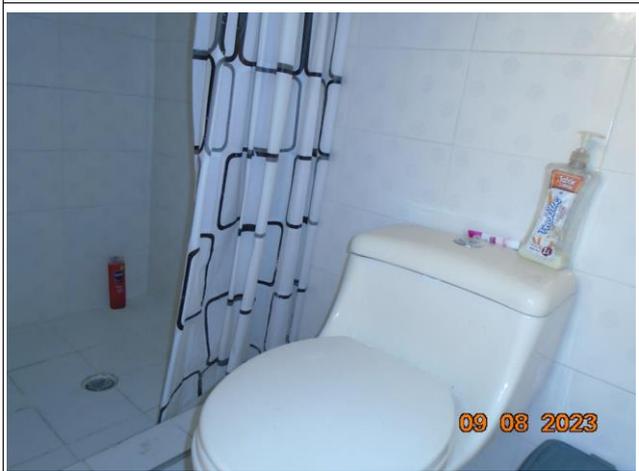
Sala comedor



Corredor



Alcobas

	
<p>Cocina</p>	<p>Zona oficios</p>
	
<p>Baño</p>	

18. USO ACTUAL.

En visita realizada el día miércoles 09 de agosto de 2023, se evidencia que el inmueble se encuentra destinado para uso habitacional primer piso habitado por la parte demandante y en segundo piso un inquilino.

19. LINDEROS.

Los linderos del inmueble se establecen de conformidad con

Escritura Publica No. 4.796 del 29 de julio de 1974 de la Notaria 2 de Cali.

LINDEROS PRESENTACION DE LA DEMANDA	
NORTE:	En extensión de 25,00 metros con el lote No. 21
SUR:	En extensión de 25,00 metros con el lote No. 19 de propiedad de José Bernal Restrepo
ORIENTE:	En 6,00 metros con el Lote No. 13
OCCIDENTE:	En 6,00 metros con la carrera 32

el proyecto del Ingeniero Jair López, matriculado bajo el Nro. 4147, y que hace parte de uno de mayor extensión, pero que se encuentra alinderao así: Norte, en extensión de 25,00 metros, con el lote Nro. " 21 " , SUR: en extensión de 25,00 metros, con el lote Nro. " 19 " de propiedad de José Bernal Restrepo, Oriente, en 6,00 metros, con el lote Nro. " 13 " y Occidente, en 6,00 metros, con la Kra. 32". - Segundo.- Que el lote de terreno distinguido con el número "20" , que el exponen

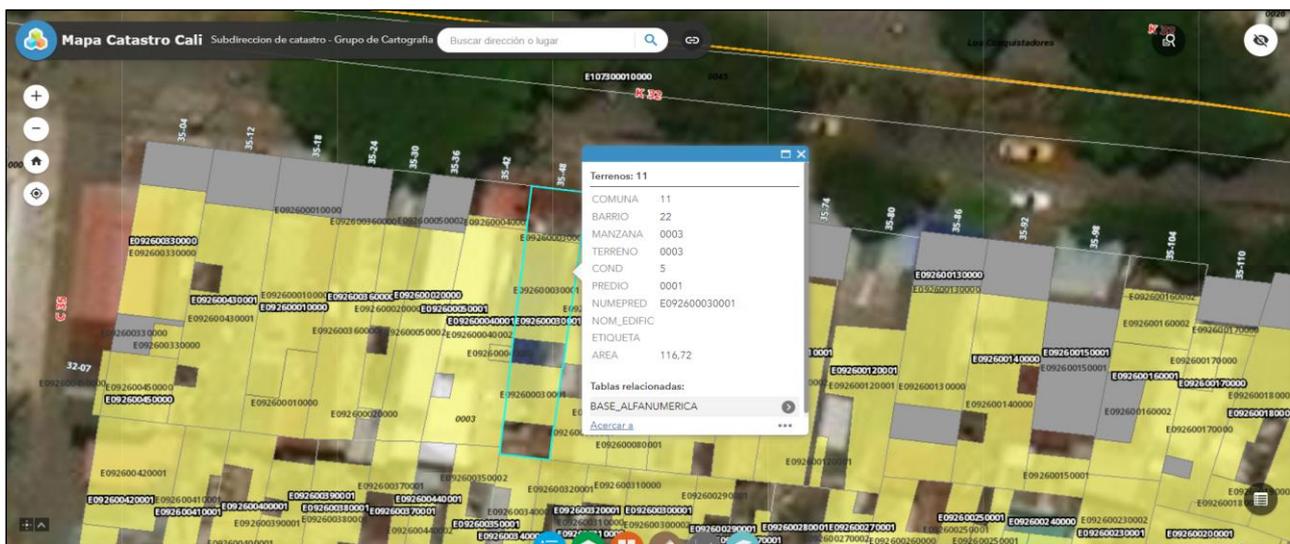
De conformidad con lo establecido el artículo 83 del Código General del Proceso, se anexan los linderos actualizados del predio, con su magnitud y dirección ajustados a la actual división predial y nomenclatura vigente.

LOTE 3 - MANZANA 22 - COMUNA 11 - CALI	
NORTE:	En línea recta en extensión de 5,00 metros con vi publica carrera 32 de la actual nomenclatura urbana de Cali.
SUR:	En línea recta en extensión de 5,00 metros con el lote # 34 de la misma manzana de numero predial E092600340000 hoy identificado en su placa con el numero 35-49 de la carrera 32A de la actual nomenclatura urbana de Cali.
ORIENTE:	En línea recta en extensión de 24,50 metros con el lote # 6 de la misma manzana, hoy predio identificado con el numero 35-54 de la misma carrera 32 de la actual nomenclatura urbana de Cali.
OCCIDENTE:	En línea recta en extensión de 24,50 metros con el lote # 4 de la misma manzana de numero predial catastral E092600040001, hoy predio identificado con el numero 35-42 de la misma carrera 32 de la actual nomenclatura urbana de Cali.

20. ÁREA Y FORMA.

Se anexa el cuadro de áreas de conformidad con los datos aportados en la presentación de la demanda, consultas realizadas en el geo portal de catastro.

Área predio en escrituras m ²	150,00	Antejardín
Área predio certificado de tradición m ²	150,00	25,00
Área catastral del predio m ²	116,72	
Área verificada en terreno m ²	117,12	Patio
Área construida primer piso m ²	104,91	20,09
Área construida segundo piso m ²	107,91	
Área Total construida m ²	212,82	



21. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

1 Expediente Digital completo

22. CORRESPONDENCIA ENTRE EL BIEN QUE SE PRETENDE EN LA DEMANDA Y EL BIEN INSPECCIONADO.

De conformidad con las consultas realizadas en el geo portal de Catastro Cali, el Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC, la verificación del plano del proyecto urbanístico que reposa en la planoteca de Planeación Municipal y todo lo anteriormente expuesto en el dictamen sustentado en la visita de verificación que se realizo en terreno **el día 09 de agosto de 2023** al predio objeto de pertenencia y los documentos que reposan en el expediente, **NO EXISTE PLENA IDENTIDAD DEL BIEN.** Motivo por el cual se sugiere al despacho requerir a las entidades competentes para que se pronuncien en lo pertinente a su competencia.

Se sugiere al Despacho requerir a la **Subdirección de Catastro Municipal** para que se sirva establecer cual es el folio de matricula asociado al numero predial E092600030001

Se sugiere al Despacho requerir a la **Subdirección de Catastro Municipal** para que se sirva indicar a que numero predial se encuentra asociado el folio de matricula 370-127344

Se sugiere al Despacho requerir a la **Subdirección de Catastro Municipal** para que se sirva indicar a que numero predial se encuentra asociado el folio de matricula 370-495173

Se sugiere requerir a la **Oficina de Planeación** (Archivo) para que suministre los planos digitalizados que se encuentran el archivo de los barrios Quiroga y León XIII que permitan coadyubar a establecer la identificación y localización del predio.

Se sugiere requerir a la **Oficina de Planeación** para que suministre el histórico de nomenclatura del predio identificado como Lote 20 de la manzana J de la urbanización León XIII o Quiroga, que permita verificar si la nomenclatura aportada en escrituras para el predio # 5-926-008 del barrio Quiroga carrera 32 calle 38-43 corresponde con la actual nomenclatura carrera 32 # 35-48 del numero predial E092600030001.

6.880.....Que Santemaria Sánchez Eugenio.... Aparece inscrito como propietario del siguiente Predio : # 5-926-008 ..B. Quiroga..Ka. 32.. Calle 38/43..Mz. "J "
lote de terreno #20..lote terreno 150-M2.. \$ -3.500,00 el cuál declara
ción hecha será enajenado a Jairo Alfonso Osorio.....venta total.. N6.....

23. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

- 1- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
- 2- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- 3- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- 4- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 5- El evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- 6- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien valorado.

7- El evaluador ha tenido acceso al exterior e interior de cada uno de los predios para la realización de una visita de verificación.

8- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

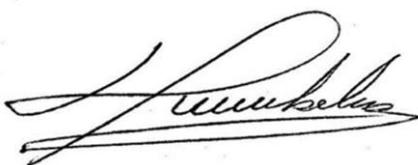
9- El evaluador manifiesta no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifiesta no haber sido propietario parcial o total de la(s) misma(s), ni está interesado directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

24. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL DICTAMEN.

1- El evaluador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

2- El evaluador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, 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.

Sírvase dar el respectivo tramite al presente escrito señor Juez.



Humberto Arbeláez Burbano
RAA. 16.777.135