



INFORME VERBAL DE PERTENENCIA



TIPO DE INMUEBLE
APARTAMENTO EN CONJUNTO

MATRICULA INMOBILIARIA
370 - 187558

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
76-001-01-00-02-17-0001-0010-9-00-03-0115

NÚMERO PREDIAL
J064700100000

ID PREDIO
487.707

DIRECCIÓN
Calle 70 N # 2N- 101 Apto., 408 B

DESTINATARIO
JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
76-001-40-03-011-2018-00441-00

TABLA DE CONTENIDO

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

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

PROCESO: Verbal de pertenencia

DEMANDANTE: Carlos Arturo Ochoa Jaramillo C.C. 16.539.028

DEMANDADO: Inversiones La Brisa SAS NIT. 890.322.837-9
Personas inciertas e indeterminadas.

RADICADO: 76-001-40-03-011-2018-00441-00

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. 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 evaluador 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.

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 evaluadores 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 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 en procesos de pertenencia, reivindicatorios y de deslinde y amojonamiento en predios urbanos y rurales de los cuales se anexan los últimos radicados.

76-001-31-03-019-2021-00014-00

76001-31-03-003-2019-00002-00

76-001-31-03-011-2020-00250-00

76-001-31-03-011-2020-00146-00

76-001-31-03-009-2019-00070-00

76-001-31-03-011-2019-00110-00

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.

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

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

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

Mediante AUTO 1171 del 31 de mayo de 2022 el despacho en su parte resolutive estableció.

1. Para llevar a cabo la diligencia de inspección judicial del bien inmueble objeto de la usucapión, lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-187558 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de esta Ciudad, ubicado en la calle 70 N # 2 N-101 Apto., 408 B Conjunto Residencial Vegas del Rio de Santiago de Cali. Se fija el día cinco (05) del mes de agosto de 2022 a la hora de las 9:30 am. De considerarse pertinente por parte del despacho en una sola audiencia, en el inmueble objeto de la inspección judicial se surtirán las actuaciones previstas en los artículos 372 y 373, y dictará sentencia inmediatamente, si fuere posible

3.-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. -Líbrese telegrama. –

5. Advertir al perito designado que deberá rendir el informe solicitado con una antelación a 15 días a la fecha de realización de la inspección judicial, el cual versará sobre la ubicación, área y cabida del bien solicitado en su pertenencia, así como su identidad material y jurídica.

3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

El perito evaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble identificado y/o avaluado o el título legal de la misma.

El perito evaluador no revelará información sobre la valoración 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.

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. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE LA VISITA AL INMUEBLE.

4.1. FECHA DE SOLICITUD DEL INFORME:	10/06/2022
4.2. FECHA VISITA INICIAL:	23/06/2022
4.3. FECHA VISITA INSPECCION JUDICIAL:	5/08/2022

5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.

Revisado el certificado Especial de Tradición que reposa en el expediente como anexo de la demanda, emitido por el Registrador Municipal de Instrumentos Públicos de Cali, con fecha del día 09 de abril de 2019, para la matrícula inmobiliaria objeto de prescripción.

370 - 187558

Se encontró como propietarios inscritos con derecho real de dominio en común y proindiviso a

Inversiones La Brisa SAS

C.C. 890.322.837-9

Por haberlo adquirido así: Compraventa

Mediante Escritura Publica No. 815 del 15 de marzo de 1995 de la Notaria Cuarta del Circulo Registral de Cali.

6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 6.1. PAÍS DE UBICACIÓN: | Colombia |
| 6.2. DEPARTAMENTO: | Valle del Cauca |
| 6.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN: | Santiago de Cali. |
| 6.4. DIRECCIÓN DE LOS INMUEBLES: | Calle 70 N # 2N- 101 Apto., 408 B |
| 6.5. BARRIO: | Ciudadela Los Álamos |
| 6.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR: | Comuna 2 |
| 6.7. UNIDAD PLANIFICADORA URBANA: | No. Menga |

7. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

El inmueble objeto de dictamen se encuentra localizados en el 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

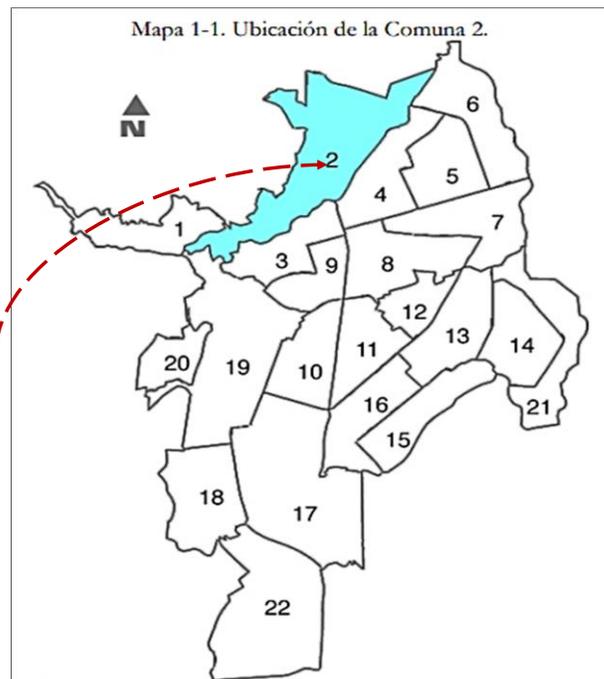
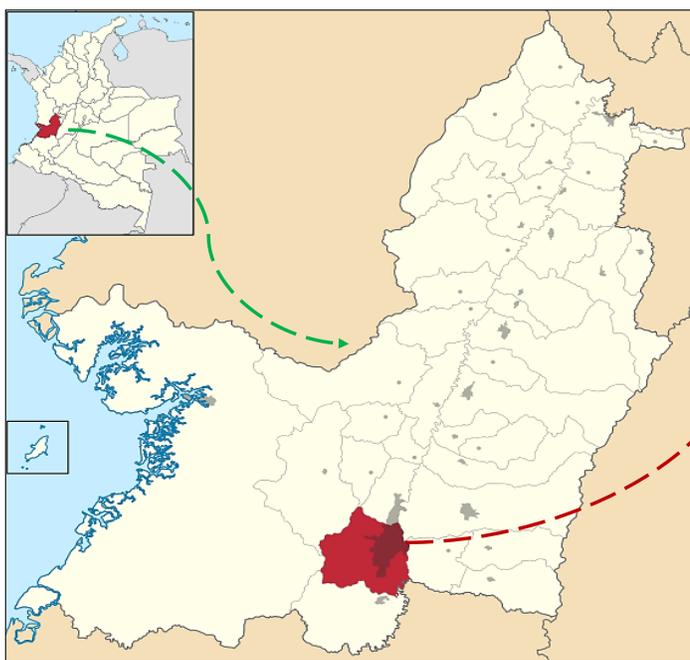
Al oriente: Municipios de Palmira, Candelaria y Puerto Tejada

Al sur: Municipio de Jamundí

Al occidente: Municipios de Buenaventura y Dagua

COMUNA 2

La comuna 2 se encuentra localizada en el norte de la ciudad, limita al sur con el centro de la ciudad y al norte con el municipio de Yumbo. Por su parte, al oriente limita con la comuna 4, al sur-occidente con la comuna 19 y al occidente con la comuna 9 y el área rural del municipio de Cali, corregimiento de Golondrinas, (Ver Mapa 1-1). La comuna 2 cubre el 9,4% del área total del Municipio de Santiago de Cali con 1.131 hectáreas.



La comuna 2 esta compuesta por 24 barrios y seis urbanizaciones y sectores. Comparativamente, esta comuna representa el 7,6% del número total de barrios de todas las comunas de la ciudad. Las urbanizaciones y sectores de esta comuna corresponden al 6,7% del total. Por otro lado, esta comuna posee 917 manzanas, es decir el 6,6% del total de manzanas en toda la ciudad.

#	COMUNA 2			
	Código	Barrio, urbanización o sector.	Acuerdo	dd-mm-aa
1	0201	Santa Rita	049	28-08-1964
2	0202	Santa Teresita	049	28-08-1964
3	0203	Arboledas	049	28-08-1964
4	0204	Normandía	049	28-08-1964
5	0205	Juanambú	049	28-08-1964
6	0206	Centenario	049	28-08-1964
7	0207	Granada	049	28-08-1964
8	0208	Versalles	049	28-08-1964
9	0209	San Vicente	049	28-08-1964
10	0210	Santa Mónica	049	28-08-1964
11	0211	Prados del Norte	049	28-08-1964
12	0212	La Flora	049	28-08-1964
13	0213	La Campiña	049	28-08-1964
14	0214	La Paz	049	28-08-1964
15	0215	El Bosque	049	28-08-1964
16	0216	Menga	049	28-08-1964
17	0217	Ciudad Los Álamos	033	12-09-1973
18	0218	Chipichape	049	28-08-1964
19	0219	Brisas de los Álamos	069	26-10-2000
20	0293	Urbanización La Merced		
21	0294	Vipasa		
22	0295	Urbanización La Flora		
23	0296	Altos de Menga		
24	0298	Área en desarrollo - Parque del Amor		

TURISMO Y CULTURA ¹			ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS (13) ¹			PREPARÓ		
Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor	Departamento Administrativo de Planeación		
Hoteles y similares (13)			Bancos			FUENTES		
Cantidad	Número	98		Número	83	(1) Departamento Administrativo de Planeación		
Habitaciones	Número	3,132	CONSTRUCCIÓN²			(2) Departamento Administrativo de Hacienda		
Camas	Número	4,655	Variables			(3) Redes de salud		
Salas para conferencias	Número	87	Licencias de construcción (14)			(4) Comfandi		
Capacidad	Número	7,897	Área aprobada a construir			(5) Secretaría de Salud Pública		
Salas de cine (13)	Número	23	Área a construir vivienda			(6) Secretaría de Educación		
Sillas	Número	3,724	Unidades de vivienda aprobadas			(7) Secretaría de Seguridad y Justicia		
Teatros (13)	Número	6				(8) Policía Metropolitana de Cali		
Sillas	Número	2,513				(9) Cuerpo de Bomberos Voluntarios		
Grupos de teatro (13)	Número	1				(10) EMCALI		
Salas para conferencias (13)	Número	103				(11) Gases de Occidente		
Capacidad	Número	14,483				(12) Emsiva en liquidación: Ciudad Limpia, Promovale, Promocal, Emas		
Salas de exposición (13)	Número	9				(13) DAP - Cali en cifras 2020		
Bibliotecas (13)	Número	10				(14) Curadurías Urbanas / Camacol Valle / DAP		
INVERSIÓN PÚBLICA (1)(2)			SISBEN III - Julio 2016 (15)			NOTAS		
Variables			Variables			1 Información correspondiente a 2018		
Presupuesto final	Millones de \$	2,458	Población registrada			2 Información correspondiente a 2020		
Ejecución	Millones de \$	1,721	Personas			3 Se refiere al número de establecimientos con ese nivel educativo		
			Porcentaje					
			Hombre					
			Porcentaje					
			Mujer					
			Porcentaje					
			Grupos de edad (años)					
			Niños (0 - 14)			Porcentaje		
			Porcentaje			26.2		
			Jóvenes (15 - 24)			Porcentaje		
			Porcentaje			20.1		
			Adultos (25 - 59)			Porcentaje		
			Porcentaje			44.1		
			Mayores (60 y +)			Porcentaje		
			Porcentaje			9.6		

DATOS GENERALES			EDUCACIÓN			SERVICIOS PÚBLICOS			TURISMO Y CULTURA ¹		
Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor
Área bruta (1)	ha	1.131,3	Educación preescolar (6)			Suscriptores acueducto (10) ²	Número	48.072	Hoteles y similares (13)		
Población (1)	Personas	117.476	Establecimientos ³	Número	37	Residencial	Número	40.236	Cantidad	Número	96
Densidad bruta	Hab/ha	103,8	Matrícula	Personas	1.247	Comercial-industrial	Número	7.450	Habitaciones	Número	3.132
Viviendas (1)	Unidades	45.288	Educación primaria (6)			Otros	Número	386	Camas	Número	4.655
Densidad bruta	Viviha	40,0	Establecimientos ³	Número	26	Suscriptores alcantarillado (10) ²	Número	47.940	Salas para conferencias	Número	87
Estrato moda (1)	Número	5	Matrícula	Personas	3.922	Residencial	Número	40.096	Capacidad	Número	7.897
Barrios (1)	Número	19	Educación secundaria y media (6)			Comercial - industrial	Número	7.458	Salas de cine (13)	Número	23
Urbanizaciones y sectores (1)	Número	6	Establecimientos ³	Número	18	Otros	Número	386	Sillas	Número	3.724
Manzanas (2)	Número	947	Matrícula	Personas	4.570	Suscriptores energía (10)	Número	52.405	Teatros (13)	Número	6
Predios construidos (2)	Número	79.375				Residencial	Número	42.331	Sillas	Número	2.513
Avalúo	Miliones de \$	10.971.361				Comercial-industrial	Número	9099	Grupos de teatro (13)	Número	1
Lotes (2)	Número	1.072				Otros	Número	375	Salas para conferencias (13)	Número	103
Avalúo	Miliones de \$	593.479				Suscriptores gas natural (11)	Número	39.639	Capacidad	Número	14.483
						Residencial	Número	37.811	Salas de exposición (13)	Número	9
						Comercial - industrial	Número	1.828	Bibliotecas (13)	Número	10
						Lineas telefónicas (10) ²	Telx100 Hab	25,9			
						Suscriptores aseo (12)	Número	45.918			
						Residencial	Número	36.090			
						Comercial - industrial	Número	9.453			
						Otros	Número	345			
						Producción per cápita R. S.	ton/Hab	0,39			

SALUD			SEGURIDAD			INVERSIÓN PÚBLICA (1)(2)		
Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor
Puestos de salud (3) ¹	Número	1	Inspecciones, Comisaria, C.J. (7) ¹	Número	1	Presupuesto final	Miliones de \$	2.458
Centros de salud y CAB (3)(4) ¹	Número	-	Estaciones de policía (8) ¹	Número	1	Ejecución	Miliones de \$	1.721
Centro hospital (3) ¹	Número	-	Centro Atención Inmediata (8) ¹	Número	5			
Hospitales y clínicas (1) ¹	Número	9	Estaciones de bomberos (9) ¹	Número	2			
Defunciones generales (5)	Número	680	Violencia (7)					
			Homicidios Comunes	Muertes	27			
			Homicidios Accidentes Tránsito	Muertes	18			
			Suicidios	Muertes	9			
			Muertes Accidentales	Muertes	9			

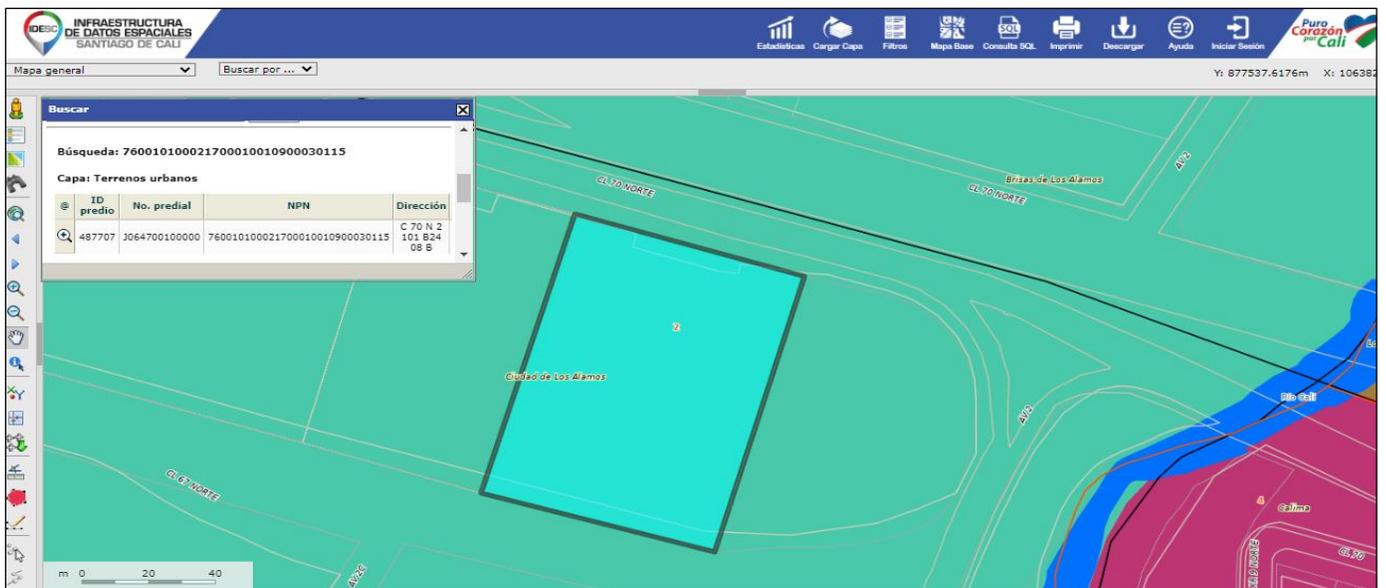
8. LOCALIZACIÓN PARTICULAR DEL INMUEBLE.

A continuación se registra la localización del inmueble con el numero predial nacional en el Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali. IDESC.

76-001-01-00-02-17-0001-0010-9-00-03-0115

370 - 187558

COMPONENTES NPN														
Dpto.	Municipio	Zona	Sector	Comuna	Barrio	Manzana / Vereda	Terreno	Condic / Prop	# Torre/ sector	# Piso	# de la Unidad			
76	001	01	00	02	17	0001	0010	9	00	03	0115			



Exportar		Selección															
487316	J064700100000	760010100021700010010900030041	C 70 N 2 101 B81 30 4P	01	00	02	17	0001	0010	0010	2021-05-06	7006.62141013	338.410829371				
487377	J064700100000	760010100021700010010900030091	C 70 N 2 101 B22 12 P	01	00	02	17	0001	0010	0010	2021-05-06	7006.62141013	338.410829371				
487378	J064700100000	760010100021700010010900030092	C 70 N 2 101 B-2 2 13 P	01	00	02	17	0001	0010	0010	2021-05-06	7006.62141013	338.410829371				
487396	J064700100000	760010100021700010010900030042	C 70 N 2 N 101 B1 30 5 P	01	00	02	17	0001	0010	0010	2021-05-06	7006.62141013	338.410829371				
487397	J064700100000	760010100021700010010900030043	C 70 N 2 N 101 306 PB 1	01	00	02	17	0001	0010	0010	2021-05-06	7006.62141013	338.410829371				
487398	J064700100000	760010100021700010010900030044	C 70 N 2 N 101 B13 07 P	01	00	02	17	0001	0010	0010	2021-05-06	7006.62141013	338.410829371				
487399	J064700100000	760010100021700010010900030164	C 70 N 2 N 101 43 G	01	00	02	17	0001	0010	0010	2021-05-06	7006.62141013	338.410829371				
487400	J064700100000	760010100021700010010900030165	C 70 N 2 101 44 G	01	00	02	17	0001	0010	0010	2021-05-06	7006.62141013	338.410829371				
487695	J064700100000	760010100021700010010900030114	C 70 N 2 N 101 407 PB 2	01	00	02	17	0001	0010	0010	2021-05-06	7006.62141013	338.410829371				
487707	J064700100000	760010100021700010010900030115	C 70 N 2 101 B24 08 B	01	00	02	17	0001	0010	0010	2021-05-06	7006.62141013	338.410829371				
487708	J064700100000	760010100021700010010900030116	C 70 N 2 101 B2 409 B	01	00	02	17	0001	0010	0010	2021-05-06	7006.62141013	338.410829371				

Consulta Catastral

Tareas: Resultados

ID_PREDIO_Resultado de la consulta

Entidades mostradas: 1/1

760010100021700010010900030115

ID_PREDIO	487.707
NUM_MATRINMO	
DEPAPRED	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	02
BARRIO	17
MANZANA	0001
TERRENO	0010
CONDICION	9
EDIFPRED	00
PISOPRED	03
PREDIO	0115
NPN	760010100021700010010900030115
IDTERRENO	021700010010
NUMEPRED	J064701150000

9. 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 del inmueble y la verificación realizada en terreno.

Matricula inmobiliaria	370 - 187558
Nomenclatura suministrada demanda	Calle 70 N # 2N- 101 Apto., 408 B
Nomenclatura certificado de tradición	CALLE 70 (AUTOP. ORIENTAL) Y CALLE 69 2N-101 APTO.408 BLOQ. B-2 CONJ. RESID. "VEGAS DEL RIO"
Nomenclatura en escrituras	2N-101 de la calle 70
Nomenclatura en portal Catastro	Calle 70 N #2 -101 B2 408 B
Nomenclatura verificada en terreno	Calle 70 N # 2N-101 Apto. 408 B2

Verificada la nomenclatura consignada en cada uno de los documentos consultados se encuentra que existe total concordancia con la nomenclatura verificada en terreno



10. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.

Se anexa el reporte de la consulta realizada del inmueble en el Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC para conocer la normatividad urbanística del sector en que se encuentra ubicado el inmueble.

INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTIAGO DE CALI									
Resultado									
Exportar Selección									
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion base									
ID	Indice constr. base		Remove						
736	2		✖						
▲ Capa: Unidades de planificacion urbana									
Cod. UPU	Nombre		Remove						
1	MENGA		✖						
▲ Capa: Tratamientos urbanisticos									
Nombre	Norma	Resoluciones	Remove						
CONSOLIDACIÓN 1 - CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA	Ver más		✖						
▲ Capa: Areas de actividad									
Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove
DE CORREDOR	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CORREDORES ESTRATEGICOS	USOS DE SERVICIOS INDUSTRIALES	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	✖
▼ Capa: Terrenos urbanos									
▲ Capa: Manzanas catastrales									
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento		Barrio / Sector geog.		Manzana	Remove		
01	00	02		17		0001	✖		
▲ Capa: Barrios y sectores									
Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remove					
0217	Ciudad de Los Alamos	732125.142	3421.330	✖					
▲ Capa: Comunas									
Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remove					
2	Comuna 2	10861027.461	26477.419	✖					

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación urbana, los inmuebles objeto de avalúo se encuentran ubicados en el barrio **Ciudadela Los Álamos** que hace parte de la **UPU No. 1 Menga**. Este sector conforme al POT 2014 (ACUERDO N° 373 DE 2014) es área de **actividad Mixta**. 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 291. Área de Actividad Mixta. El área de actividad mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto, que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.

El área de actividad mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

1. Centralidades empresariales.
2. Centralidades de abastecimiento.
3. Centralidades con usos asociados a la vivienda.
4. Centralidades asociadas a equipamientos.
5. Centralidades de servicios al automóvil.
6. Centralidades de servicios industriales.

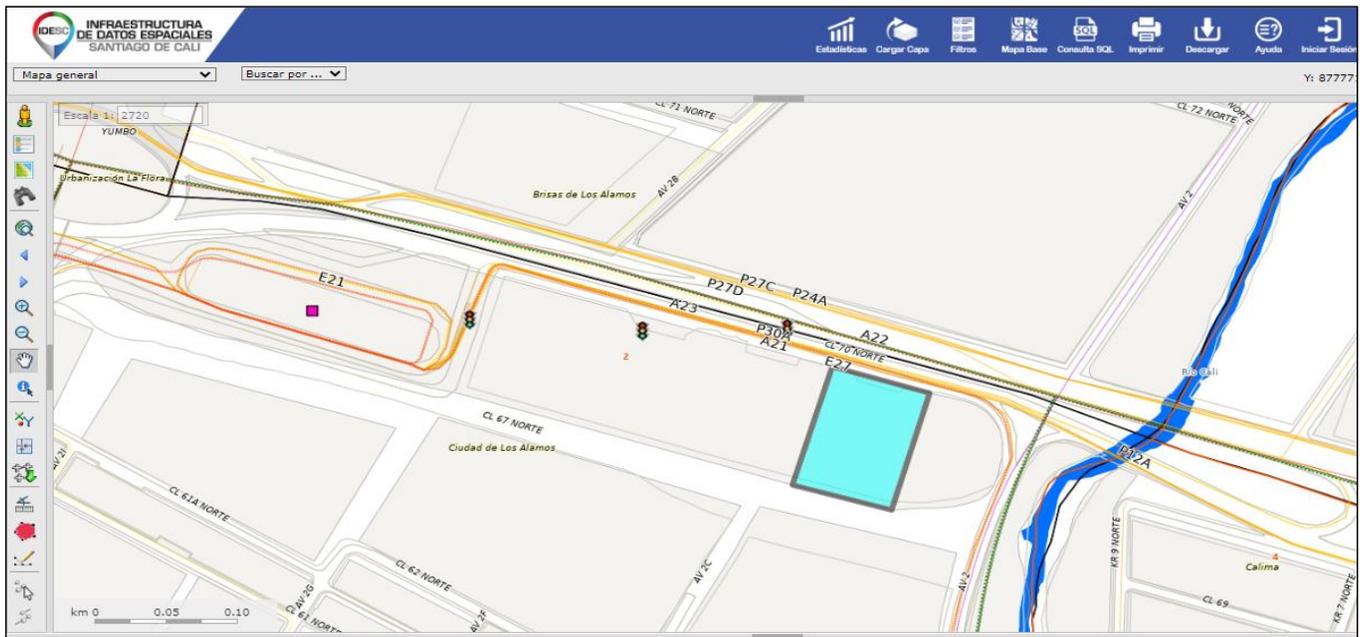
Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

- 1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).**
2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).
3. Consolidación 3 – consolidación moderada (C3).

Artículo 310. Consolidación Urbanística – C1. Sectores residenciales con adecuadas condiciones urbanísticas donde se pretende mantener el patrón urbanístico existente debido a su calidad y estado de conservación.

11. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.

El inmueble tiene acceso vehicular a través de vía principal calle 70 y avenida tercera Norte que conecta con la autopista Cali Yumbo, las vías se encuentran en buen estado de conservación y son de alto flujo vehicular.



El sector cuenta con amplia oferta de servicio de taxis, transporte informal, servicio de Transporte intermunicipal que se dirige al norte del Valle y la zona de Yumbo y con servicio de las rutas P27C, P27D, P24A, P30A y E27, A21, Y A23, así como transporte publico de busetas Montebello y tax ermita.

12. ESTRATO SOCIOECONÓMICO.

El estrato socioeconómico del inmueble se establece con la documentación suministrada en la presentación de la demanda clasificado en el recibo de impuesto predial suministrado.

ESTRATO DEL PREDIO:	3
---------------------	---

2018 48

 <p>República de Colombia Santiago de Cali</p>	MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI NIT: 890.399.011-3 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2015			Factura 000033779808		
			Fecha Factura 11-May-2015		Fecha Trimestre Fecha Total. 30-Jun-2015	
		Id Predio 0000487707		OC 2170001011509030010		
PROPIETARIO ENGRASE EL CANEY S A ENCASA		IDENTIFICACION 1000000008578		DIRECCION ENTREGA CL 70 NORTE # 2 - 101 BL B24		
NÚMERO PREDIAL NACIONAL 760010100021700010010900030115		AVALUO 44.491.000	COMU 02	EST 3	ACT 01	DIRECCION PREDIO C 70 N 2 101B2408B
TAR. IPU 10,00X1000	TAR. CVC 1,50X1000	TAR. ALUM	TAR. BOM 3,70X100			
VIGENCIA ACTUAL			VIGENCIAS ANTERIORES			
CONCEPTO	ACUM. TRIMESTRE	AL AÑO	CONCEPTO	SALDO		
Liquidación ordinaria vigencia actu		512.000	Interes Mora Predial	169.494		
Beneficio tributario			Interes Mora Predial Est.	18.133		
			Interes mora CVC	25.431		
			Interes mora CVC Est.	2.721		
			Interes mora Tasa Bomberil	6.271		
			Interes mora Tasa Bomberil Est.	671		
			Predial Vig. Anterior	285.000		
			Sobretasa CVC VA Carga Inicial	42.761		
			Tasa Bomberil VA Carga Inicial	10.545		
			Tasa Bomberil Est. VA Carga Inicial	29.332		

13. SERVICIOS PÚBLICOS Y DOTACIÓN.

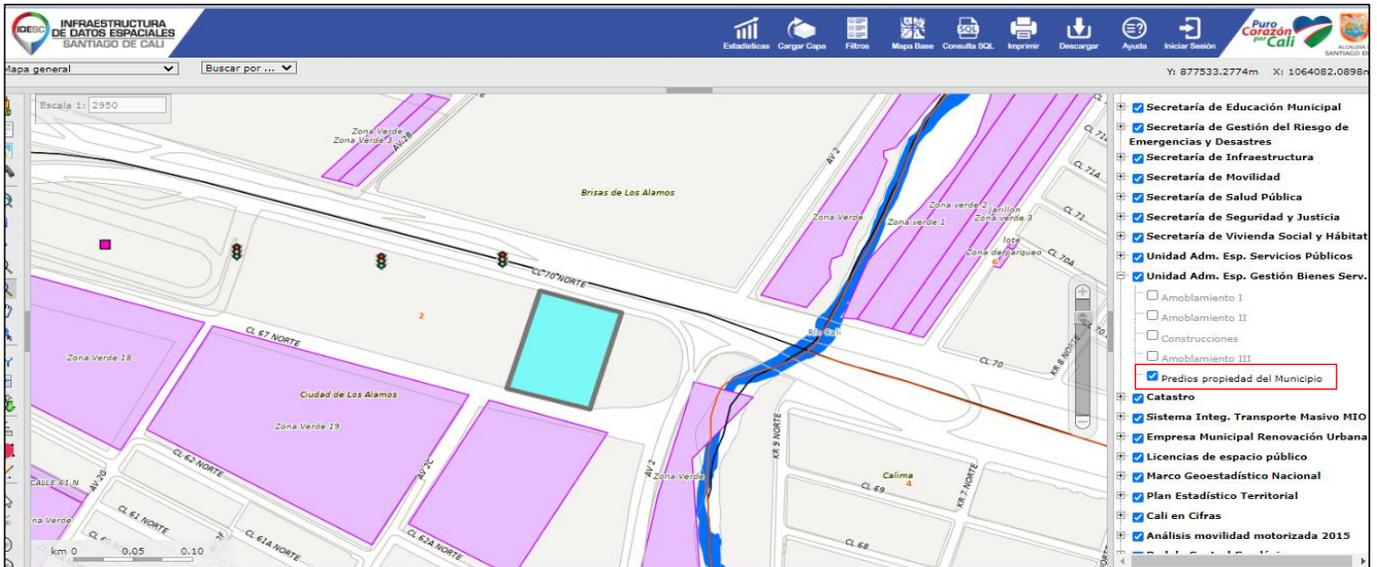
La comuna 2 presenta una cobertura del 84,0% en los servicios de acueducto y alcantarillado, del 82,2% en energía, del 58,1% en gas natural y del 85,1% en los servicios de aseo. Con respecto al número de líneas telefónicas, la comuna 2 cuenta con aproximadamente 30 líneas por cada 100 habitantes, cifra superior al promedio municipal de 19 líneas.

SERVICIO	SECTOR	PREDIO
ACUEDUCTO	Disponibile	Instalado
ENERGIA	Disponibile	Instalado
ALCANTARILLADO	Disponibile	Instalado
TELEFONIA	Disponibile	602-6640645
GAS DOMICILIARIO	Disponibile	Instalado
ASEO	Frecuente	Tres veces por semana
TRANSPORTE PÚBLICO	Frecuente	Masivo integral de occidente, transporte intermunicipal y transporte informal

14. BIENES DEL MUNICIPIO.

Se hace un cruce de la imagen del predio de mayor extensión que corresponde a la Unidad Residencial Vegas del Rio con la capa de predios del municipio que se encuentra habilitada en el sistema de infraestructura de datos espaciales d Cali IDECS y la salida grafica no evidencia predios del municipio en su colindancia inmediata.

Igualmente se evidencia en la visita que la Unidad Residencial Vegas del Rio no presenta colindancia con ninguna entidad publica que deba ser objeto de análisis en la posible invasión de su cabida superficial mas aun tratándose de un predio que esta debidamente legalizado mediante un régimen de propiedad horizontal.



15. DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

El Inmueble objeto de prescripción corresponde a un apartamento ubicado en el cuarto piso del bloque B sector 2 de la Unidad Residencial Vegas del Rio que se encuentra ubicada en la ciudad de Santiago de Cali en la Calle 70 # 2N-101. Esta unidad habitacional se encuentra sometida a régimen de propiedad horizontal y esta conformada por las siguientes dependencias sala, comedor, tres (3) alcobas con closet cada una, corredor, baño, cocina, alcoba de servicio con baño completo y zona de ropas, se trata de un inmueble que actualmente se encuentra en deficientes condiciones de mantenimiento y conservación, se puede apreciar que a la fecha aun conserva sus acabados originales y presenta vestigios en paredes de humedad filtrada por la cubierta del techo.

16. ACABADOS.

PISOS:	En tableta y baños en cerámica corriente
MUROS:	con repello estuco y pintura, cocina y baños con enchape en cerámica
ESTRUCTURA:	Construcción tipo industrializado
CUBIERTA:	Teja de Eternit sobre estructura de madera, cielo falso en madeflex
ILUMINACIÓN:	Tipo tradicional incrustada.

CARPINTERIA:	Carpintería combinada en aluminio arquitectónico en ventanería de naves corredizas y lamina de hierro configurado en puerta de ingreso y puerta de madera para el baño de alcobas.
COCINA:	Mesón en acero inoxidable sobre cajonera metálica
BAÑOS:	Baño completo equipado con batería sanitaria corriente, lava manos, ducha con división en aluminio y pantalla de acrílico, baño servicio sin división.

17. USO ACTUAL.

Por lo evidenciado en visita realizada el día 23 de junio de 2022, se puede evidenciar que el inmueble se encuentra destinado para uso habitacional conforme a la norma.

18. LINDEROS.

Los linderos del apartamento 408 B2 del Conjunto Residencial Vegas del Rio se encuentran contenidos en la Escritura Publica No. 815 del 15 de marzo de 1995 que fue aportada en la presentación de la demanda.

<i>LINDEROS DEL APARTAMENTO 408 BLOQUE 2: PARTIENDO DEL PUNTO</i>
<i>1, SE SIGUE AL ESTE EN 2.80 METROS, CON MURO COMUN AL MEDIO,</i>
<i>PUERTA DE ACCESO CON ZONA COMUN DE CIRCULACION HASTA EL PUNTO</i>
<i>2, AL SUR 0.15 METROS, CON ESTRUCTURA COMUN HASTA EL PUNTO 3,</i>
<i>AL ESTE 0.45 METROS, CON ESTRUCTURA COMUN HASTA EL PUNTO 4,</i>
<i>AL SUR 9.89 MELTROS, EN LINEA QUEBRADA CON MURO COMUN AL MEDIO</i>
<i>CON VACIO ZONA PEATONAL HASTA EL PUNTO 5, AL OESTE 0.45</i>
<i>METROS, CON ESTRUCTURA COMUN HASTA EL PUNTO 6, AL SUR 0.15</i>
<i>METROS, CON ESTRUCTURA COMUN HASTA EL PUNTO 7, AL OESTE 5.55</i>
<i>METROS, EN LINEA QUEBRADA CON MURO COMUN AL MEDIO CON</i>
<i>APARTAMENTO 409, HASTA EL PUNTO 8, AL NORTE 0.15 METROS, CON</i>
<i>ESTRUCTURA COMUN HASTA EL PUNTO 9, AL OESTE 0.45 METROS, CON</i>
<i>ESTRUCTURA COMUN HASTA EL PUNTO 10, AL NORTE 2.96 METROS, CON</i>
<i>MURO COMUN AL MEDIO CON VACIO PATIO A NIVEL DEL PRIMER PISO</i>
<i>HASTA EL PUNTO 11, AL OESTE 1.80 METROS, CON MURO COMUN AL</i>
<i>MEDIO CON VACIO PATIO A NIVEL DEL PRIMER PISO HASTA EL PUNTO</i>

MS: 0012302



12, AL NORTE 0.25 METROS, CON ESTRUCTURA COMUN HASTA EL PUNTO 13, AL OESTE 0.45 METROS, CON ESTRUCTURA COMUN HASTA EL PUNTO 14, AL NORTE 5.38 METROS, EN LINEA QUEBRADA CON MURO COMUN AL MEDIO CON APARTAMENTO 407, HASTA EL PUNTO 15, AL ESTE 2.05 METROS, EN LINEA QUEBRADA CON MURO COMUN AL MEDIO CON VACIO PATIO DE ROPAS A NIVEL DEL PRIMER PISO HASTA EL PUNTO 16, AL NORTE 1.70 METROS, EN LINEA QUEBRADA CON MURO COMUN AL MEDIO CON VACIO PATIO DE ROPAS A NIVEL DEL PRIMER PISO HASTA EL PUNTO 17, AL ESTE 3.20 METROS, EN LINEA QUEBRADA CON MURO AL MEDIO CON VACIO ZONA DE ESCALERAS Y HALL COMUN DE CIRCULACION HASTA ENCONTRAR NUEVAMENTE EL PUNTO 1. LA PROPORCION QUE LE CORRESPONDE A ESTE APARTAMENTO ES DE 0.774% EN RELACION CON EL 100% DEL TOTAL DE LAS AREAS COMUNES. PARAGRAFO I: QUEDA INCLUIDA EN LA VENTA LA LINEA TELEFONICA No. 665-3258 EN CON SU

INMOBILIARIA No. 370-0187558. EL EDIFICIO O UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL "VEGAS DEL RIO" ESTA PLANTADO SOBRE UN LOTE DE TERRENO COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS GENERALES: NORTE: EN EXTENSION DE 75.00 METROS, CON LA AUTOPISTA ORIENTAL (CALLE 70), SUR: EN EXTENSION DE 75.00 METROS, CON LA CALLE 69 DE POR MEDIO, CON EL CANAL QUEBRADA MENGUA; ORIENTE: EN EXTENSION DE 95.00 METROS, CON LOTE DE TERRENO QUE FUE O ES DE LA SOCIEDAD RESTREPO GOMEZ & CIA. S.C.S.; OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 96.00 METROS, CON UN LOTE DE TERRENO QUE ES O FUE DE LA SOCIEDAD NEGOCIOS M.B.LTDA. LA UNIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL "VEGAS DEL RIO", FUE

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

19. REGISTRO FOTOGRAFICO.



Fachada



Nomenclatura Principal



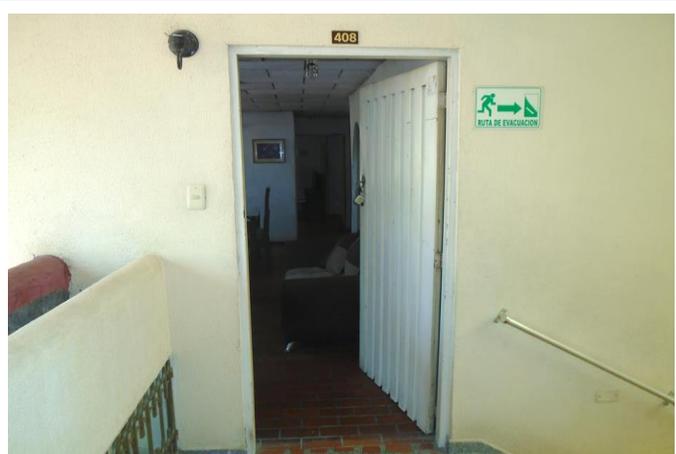
Vías de circulación y parqueadero



Bloque B



Ingreso Bloque B2



Puerta ingreso apartamento 408-B2



Sala Comedor



Cocina



Cuarto de servicio



Baño y ducha servicio



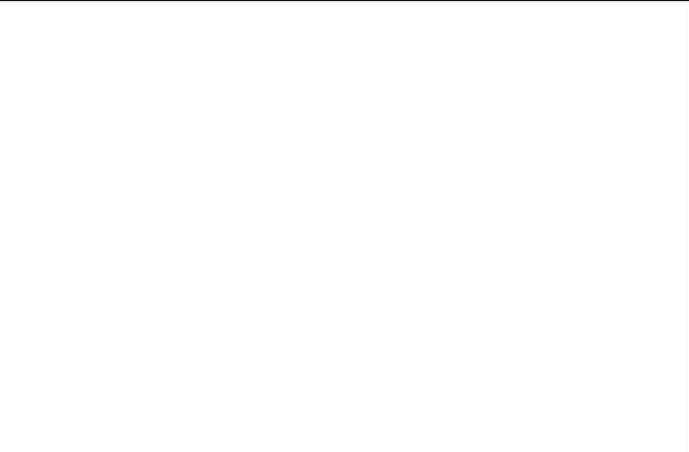
Zona oficinas



Baño de alcobas



Habitaciones



Habitación



Closet

20. ÁREA Y FORMA.

Área presentación demanda m ²	78,00
Área catastral m ²	78,01
Área Privada en escrituras m ²	79,43
Nadir (m)	7,63
Cenit (m)	10,17
Altura Libre (m)	2,40
Coeficiente (%)	0,774

21. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

1 Expediente Digital completo

22. CORRESPONDENCIA ENTRE EL BIENE OBJETO DE INSPECCIÓN Y EL BIEN DESCRITO EN LA PRESENTACION DE LA DEMANDA.

De conformidad a todo lo anteriormente expuesto en el dictamen, sustentado en la verificación que se realizó en terreno el día 23 de junio de 2022 al inmueble objeto de prescripción y de conformidad a toda la documentación consultada que reposa en el expediente junto con las consultas realizadas en el Sistema Catastral de Cali y Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC, el perito puede dar fe que existe total concordancia entre el predio que se describe en la presentación de la demanda y el predio objeto de inspección judicial. Se deja constancia que también existe plena concordancia en la nomenclatura suministrada, localización, número predial nacional y número predial catastral; cumpliéndose así con la plena identidad del inmueble



MS 0012304

NOTARIA CATORCE DEL CIRCULO DE CALI

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: (815) /
OCHOCIENTOS QUINCE

FECHA DE OTORGAMIENTO: QUINCE (15)
DE MARZO DE 1.995

CONTRATO: COMPRAVENTA

VENDEDOR(ES): "ENGRASES EL CANEY S.A." - "ENCASA"

COMPRADOR(ES): "INVERSIONES LA BRISA S.A."

INMUEBLE(ES): APARTAMENTO No. 408 B2 DEL CONJUNTO
RESIDENCIAL VEGAS DEL RIO.

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 370-0187558

CUANTIA: \$7.410.000.00

EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI, CAPITAL DEL DEPARTAMENTO DEL
VALLE DEL CAUCA, REPUBLICA DE COLOMBIA, A LOS QUINCE
DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS

22
9



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190620963721166906

Nro Matricula: 370-187558

Página 1

Impreso el 20 de Junio de 2019 a las 04:07:39 PM

**"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 página

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

FECHA APERTURA: 23-10-1984 RADICACION: 37550 CON: ESCRITURA DE: 02-10-1984

CODIGO CATASTRAL: 760010100021700010010900030115 COD CATASTRAL ANT: 760010102170001011509030010

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA #2660 DEL 27 DE AGOSTO DE 1.984, NOTARIA 9. DE CALI (DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

COMPLEMENTACION:

SOC. "CONSTRUCTORA VEGAS DEL RIO S.A." ADQUIRIO ASI: 1983.- PARTE POR COMPRA A JAIME JARAMILLO RAMIREZ, POR ESCR. # 2125 DEL 5 DE SEPTBRE. DE 1983, NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 9 DE SEPTBRE DE 1983. 1982.- JAIME JARAMILLO RAMIREZ ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. "RESTREPO GOMEZ & CIA. S.C.S." POR ESCR. # 840 DEL 25 DE JUNIO DE 1982, NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 2 DE JULIO DE 1982. 1983.- OTRA PARTE POR COMPRA A OCTAVIO JARAMILLO, POR ESCR. # 2126 DEL 5 DE SEPTBRE DE 1983, NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 29 DE SEPTBRE. DE 1983. 1982.- OCTAVIO JARAMILLO ZULUAGA, ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOC. "RESTREPO GOMEZ & CIA. S.A.", POR ESCRITURA # 1164 DEL 23 DE AGOSTO DE 1982, NOTARIA 9 DE CALI, REGISTRADA EL 25 DE AGOSTO DE 1982. LA SOC. "RESTREPO GOMEZ & CIA. S.EN C." ADQUIRIO ASI: 1982.- POR COMPRA A DIEGO RESTREPO GOMEZ, POR ESCR. # 4599 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1981, NOT. 10 DE CALI, REGISTRADA EL 11 DE ENERO DE 1982. 1981.- DIEGO RESTREPO GOMEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A "NEGOCIOS M.B. LTDA. & CIA. S.C.A.", POR ESCR. # 3617 DEL 21 DE OCTUBRE DE 1981, NOTARIA 10 DE CALI, REGISTRADA EL 22 DE OCTUBRE DE 1981. 1981.- LA SOC. "NEGOCIOS M.B. LTDA. & CIA. S.C.A.", POR ESCR. # 781 DEL 21 DE OCTUBRE DE 1981, NOTARIA 8 DE CALI, REGISTRADA EL 22 DE LOS MISMOS, VERIFICO ENGLOBE DE LO ADQUIRIDO ASI: 1980.- POR COMPRA A MIGUEL BUENO PLAZA & CIA. S.C.", POR ESCR. # 1649 DEL 28 DE NOVEMBRE DE 1980, NOTARIA 6 DE CALI, REGISTRADA EL 16 DE DICIEMBRE DE 1980. 1979.- MIGUEL BUENO PLAZA & CIA. S.C." ADQUIRIO DERECHOS DE 3 PARTE POR COMPRA A MERCEDES BUENO DE RIVERA & CIA. S.C., POR ESCR. # 5738, DEL 28 DE SEPTBRE. DE 1979, NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 13 DE NOVEMBRE. DE 1979. POR LA MISMA ESCRITURA ADQUIRIO DERECHOS DE 3 PARTE POR COMPRA A ELENA BUENO PLAZA & CIA. S.C." 1975.- MIGUEL BUENO PLAZA & CIA. S.C., ELENA BUENO DE VALLENILLA & CIA. S.C. Y MERCEDES BUENO DE RIVERA & CIA. S.C., ADQUIRIERON POR COMPRA A "INVERSIONES TOMAS BUENO PLAZA & CIA., POR ESCR. # 6457 DEL 28 DE NOVEMBRE. DE 1975, NOTARIA 4 DE CALI, REGISTRADA EL 15 DE DICIEMBRE. DE 1975. 1960.- "INVERSIONES TOMAS BUENO PLAZA & CIA." ADQUIRIO POR APORTE QUE LE HIZO LA SOC. "HIJOS DE ADOLFO BUENO M. LTDA.", POR ESCR. # 5858 DEL 28 DE DICIEMBRE. DE 1960, NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 31 DE DICIEMBRE DE 1960.

RECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 70 (AUTOP. ORIENTAL) Y CALLE 69 2N-101 APTO.408 BLOQ. B-2 CONJ. RESID. "VEGAS DEL RIO"

**TODOS LOS DERECHOS DE DOMINIO Y POSESION QUE TIENE Y EJERCE
SOBRE EL SIGUIENTE INMUEBLE: UN APARTAMENTO No. 408 B2, QUE
HACE PARTE CON OTROS BIENES DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD
HORIZONTAL DENOMINADA CONJUNTO RESIDENCIAL VEGAS DEL RIO, EL
CUAL ESTA SITUADO EN LA CIUDAD DE CALI, DISTINGUIDO EN LA
NOMENCLATURA URBANA CON EL No. 2N-101 DE LA CALLE 70.- EL
APARTAMENTO QUE POR ESTE INSTRUMENTO SE VENDE, PRESENTA LAS
SIGUIENTES CARACTERISTICAS Y LINDEROS: ////////////////**



Anexo I

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
ENGRASE EL CANEY S A ENCASA	1	0%	NT	1

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matrícula Inmobiliaria:
1782	05/07/1991	7	7	16/07/1991	187558

Información Física		Información Económica	
Número Predial Nacional: 760010100021700010010900030115		Avalúo catastral: \$75,455,000	
Dirección Predio: C70 N 2 101B2408 B		Año de Vigencia: 2019	
Estrato: 3		Resolución No: S 85	
Total Área terreno (m ²): 56		Fecha de la Resolución: 28/12/2018	
Total Área Construcción (m ²): 79		Tipo de Predio: CONST.	
		Destino Económico : 1 HABITACIONAL EN PH 4 ó 5 PISOS	

Artículo 42- Resolución 70 de 2011 (IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana 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".

2006-07-08

465

		MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI NIT: 890.399.011-3 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2016			Factura 000029667000 Fecha Factura 11-Jul-2016	
					Fecha Trimestre	Fecha Total 30-Sep-2016
					Id Predio OC 00004877	21700010115090300
PROPIETARIO ENGRASE EL CANEY S A ENCASA		IDENTIFICACION 1000000008578		DIRECCION ENTREGA CL 70 NORTE # 2 - 101 BL B24		
NUMERO PREDIAL NACIONAL 760010100021700010010900030115		AVALUO 45,915,000	COMU 02	EST 3	ACT 01	DIRECCION PREDIO C 70 N 2 101B2408B
TAR. IPU 10,00X1000	TAR. CVC 1,60X1000	TAR. ALUM		TAR. BOM 3,70X100		
VIGENCIA ACTUAL				VIGENCIAS ANTERIORES		
CONCEPTO		ACUM.TRIMESTRE	AL AÑO	CONCEPTO		SALDO
Liquidación ordinaria vigencia actu			528.000	AcuePago_Inte Bomb VigAnt Ci		120.701
Beneficio tributario				AcuePago_Int Mora Predial Ci		44.071

23. DE LOS ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO.

En entrevista realizada el día jueves 23 de junio de 2022, manifiesta el señor Carlos Arturo Ochoa Jaramillo, que llegó al inmueble para el año 1987 junto con su padres, en esa época manifiesta que tenía aproximadamente unos 4 años y que luego empieza a ejercer los actos de señor y dueño para el año 2002 cuando cumplido los 18 años de edad, indica que se encargaba del pago de los servicios públicos, impuesto predial y valorización, que también cancelaba la administración y que para ello obran en el expediente los respectivos recibos de pago aportados como anexos de la demanda, indica además que su padre falleció para el mes de septiembre del año 2014 y que desde esa época habita el inmueble junto con su señora madre quien es pensionada por supervivencia.

24. 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 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.

25. 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