

**De:** Rodolfo Ruiz Camargo <rodolforuizcamargosas@hotmail.com>

**Enviado:** viernes, 17 de junio de 2022 1:07 p. m.

**Para:** Rodolfo Ruiz Camargo <RODOLFORUIZCAMARGOSAS@HOTMAIL.COM>; Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** DICTAMEN PERICIAL Rad. No. 2020-519

Buenas tardes

Envio dictamen pericial y certificación RAA

### **Juzgado Tercero Civil Municipal de Cali**

**Proceso:** Verbal de Pertenencia

**Demandante:** Nelson García Giraldo

**Demandado:** Fray David, Luz Dary, María Jesús y Rogelio García Ospina y las personas Inciertas e Indeterminadas.

**Radicación:** 2020-00519-00

Atentamente

RODOLFO RUIZ CAMARGO

## IDENTIFICACION DE INMUEBLE URBANO



**Tipo de Inmueble: Casa y Lote de Terreno**

**Dirección: Carrera 28 No. 44 - 36**

**Barrio: Sindical**

**N.P.N. 760010100121100030047000000047**

**Solicitante: Juzgado Tercero Civil Municipal**

**Proceso: Verbal de Pertinencia**

**Radicación: 2020-00519-00**

**Municipio de Cali**

**Departamento del Valle del Cauca**

**Junio de 2022**

### Juzgado Tercero Civil Municipal de Cali

**Proceso:** Verbal de Pertenencia  
**Demandante:** Nelson García Giraldo  
**Demandado:** Fray David, Luz Dary, María Jesús y Rogelio García Ospina y las personas Inciertas e Indeterminadas.  
**Radicación:** 2020-00519-00

**RODOLFO RUIZ CAMARGO**, mayor y vecino del municipio de Cali, identificado con C.C. 16.721.061, en mi calidad de **PERITO AVALUADOR**, nombrado y debidamente posesionado en el proceso de la referencia, respetuosamente presento el dictamen de identificación de predio urbano, con base en lo dispuesto en auto interlocutorio No. 1120 del cinco (05) de mayo del 2022 por el Juzgado Tercero Civil Municipal, solicitado como prueba dentro de la demanda instaurada por el Sr. **NELSON GARCIA GIRALDO** dentro del proceso de pertenencia del inmueble casa y lote de terreno ubicado en el Barrio Sindical con nomenclatura Carrera 28 No. 44 – 36.

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 inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., con Aval No. 16721061, perito avaluador certificado del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A Fedelonjas, Administrador de Empresas con tarjeta profesional No. 31020 del C.P.A.E. de la Universidad Santiago de Cali, Magister en Gestión Empresarial de la Universidad Libre, Especialista en Gerencia Financiera de la Universidad Santiago de Cali, Cursos de avalúos inmobiliarios en Corpolonjas y Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Normas NIIF para Avalúo de Inmuebles Urbanos, Rurales, Avalúos especiales y Maquinaria Planta y Equipo. Docente de la Universidad Santiago de Cali y Universidad Libre en pregrado y postgrado en las asignaturas de matemática Financiera, Finanzas, Mercado de capitales, valoración de empresas y normas NIIF, 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, entidades competentes para recaudar la información de los peritos en Colombia que es la entidad encargada de recaudar esta información y avalar la especialidad del Perito.

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, entidades competentes para recaudar la información de los peritos 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 avalúo de predios rurales en los últimos 10 años.

La lista de los casos en que el perito ha sido designado se puede consultar en los Juzgados de Reparto.

El perito no ha sido designado en ningún caso anterior por ninguna de 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 la experticia no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente en tasación para avalúos e identificación de predios urbanos.

#### **1.0 Identificación del cliente:**

**1.1 Nombre o Razón Social Del Solicitante:** Este dictamen fue solicitado por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Cali, mediante auto interlocutorio No. 1120 del cinco (05) de mayo del 2022

#### **2.0 Identificación Del Uso Que Se Pretende Dar a La Valuación:**

##### **2.1. Objeto de la valuación:**

Según lo establecido por el juzgado tercero civil municipal de Cali se deberá de llevar a cabo diligencia de inspección judicial al inmueble materia de la demanda, con el fin de constatar su ubicación, linderos, construcciones, mejoras, antigüedad, actos de posesión y demás circunstancias que interesen el proceso.

#### **3. Responsabilidad del valuador:**

El evaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma, el inmueble se encuentra registrado mediante sentencia No. 054 del 15 de marzo de 1982 del juzgado 14 Civil municipal de Cali, registrado el 31 de mayo de 1982 y escritura pública No. 1317 del 30 de abril de la notaria sexta (6) de Cali, registrada el 20 de mayo de 2019 y certificado de tradición No. 370 – 131638 de la oficina de instrumentos públicos del círculo de Cali.

#### **4. Identificación de la fecha de visita o verificación - informe y aplicación del valor:**

**4.1. Fecha de visita o verificación al bien inmueble:** 14-06-2022.

**4.2. Fecha del informe y de aplicación del valor:** 17-06-2022.

### **4.3 Marco Legal de la Valuación**

Para determinar la identificación del inmueble, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 556 del 14 de marzo del 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- Ley 388 del 18 de Julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

### **4.4 Mayor y mejor uso**

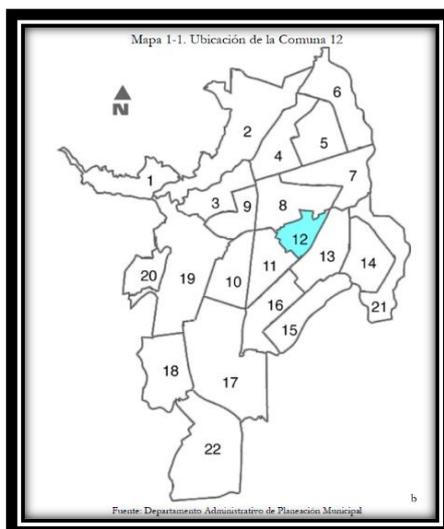
Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente es utilizado para su uso más probable, es decir, representa el más alto y mejor uso al que puede ser destinado.

## **5.0 Identificación de las características físicas**

### **5.1 Información del Sector:**

La comuna 12 cuenta con 47.249 predios construidos, siendo la segunda comuna con mayor número de predios, después de la comuna 2; y representando el 10% del total de la ciudad. Está conformada por 31.656 viviendas, correspondiente al 6,3% del total de viviendas de la capital vallecaucana. El número de viviendas por hectárea es 25,2, cifra inferior a la densidad de viviendas para el total de la ciudad de 41,6 viviendas por hectárea.

## COMUNA 12



### 5.2 Localización:

La comuna 12 se encuentra en el oriente de la ciudad. Limita por el norte con la comuna 8, al oriente con la comuna 13 y por el sur oriente con la comuna 11 (Ver Mapa 1-1) La comuna 12 cubre el 1,9% del área total del municipio de Santiago de Cali con 232,9 hectáreas, es decir, la comuna de menor área de la ciudad.

La comuna 12 está compuesta por 12 barrios; es decir, el 4,8% del total de barrios de la ciudad. Por otro lado, esta comuna posee 359 manzanas, el 2,6% del total de manzanas en toda la ciudad.

<b>Código único de identificación por barrio</b>				
<b>Código único</b>	<b>Estrato moda</b>	<b>Barrio</b>	<b>Acuerdo</b>	
			<b>No.</b>	<b>dd-mm-año</b>
<b>COMUNA 12</b>				
1201	2	Villanueva	049	28-08-1964
1202	2	Asturias	017	20-02-1974
1203	2	Eduardo Santos	008	31-01-1975
1204	2	Alfonso Barberena A.	023	14-09-1979
1205	3	El Paraiso	023	14-09-1979
1206	3	Fenalco Kennedy	007	05-02-1982
1207	3	Nueva Floresta	049	28-08-1964
1208	2	Julio Rincón	013	24-11-1983
1209	3	Doce de Octubre	015	11-09-1984
1210	2	El Rodeo	016	19-09-1984
1211	3	Sindical	020	19-09-1984
1212	3	Bello Horizonte	019	19-09-1984

### 5.3 Usos predominantes

En la comuna 12 el 3% de las unidades económicas de la ciudad se encontraban en esta comuna, de las cuales 68% pertenecen al sector comercio, 21,4% al sector servicios y 10,6% a industria. Esta composición es similar a la del total de la ciudad donde el comercio predomina, representando el 60,4% de todas las unidades económicas de la ciudad. Así, esta comuna presenta una vocación hacia el comercio.

Esta vocación es corroborada, al analizar el trabajo generado por esas unidades económicas. Para esta comuna encontramos que el 47,4%, corresponde al sector comercio, mientras que para el total de la ciudad el sector que genera más trabajo son los servicios con el 47%.

De esas unidades económicas, el 97,9% corresponden a micro empresas, 1,8% a pequeñas, 0,3% a medianas y tan solo el 0,1% son empresas grandes (Las empresas fueron clasificadas según el número de empleados). Por otro lado, si se emplea el pago de para-fiscales como una medida de la formalidad de la unidad económica, encontramos que en esta comuna el 18% de las unidades económicas son informales.

Por otro lado, el 14% de las unidades económicas de esta comuna corresponden a puestos móviles y el 43,8% a viviendas con actividad económica. Al comparar estos porcentajes con lo observado para el total de Cali, sobresale el hecho de que en esta comuna se presenta un porcentaje mayor de puestos móviles que en el total de la ciudad, hecho que puede estar asociado con el alto grado de informalidad encontrado en esta comuna.

Finalmente, si bien la comuna se caracteriza por su vocación comercial, es importante anotar que en ella se concentra el 6,9% de las unidades económicas dedicadas a la transformación de madera y productos relacionados, además del 4,9% de las unidades dedicadas a la fabricación de productos textiles.

En conclusión, esta comuna se caracteriza por su vocación comercial y un alto grado de informalidad.

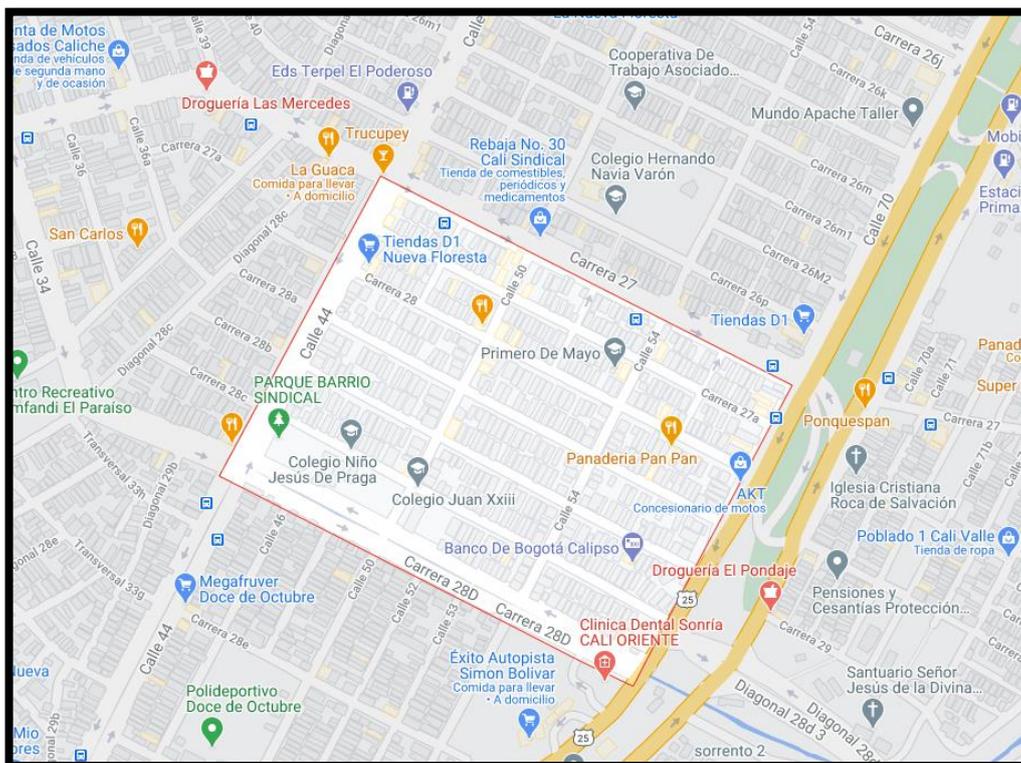
#### 5.4 Normatividad urbanística del sector:

Según el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo N° 0373 DE 2014) el sector donde se ubica el inmueble objeto del avalúo, se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

Resultado								
Exportar Selección								
▲ Capa: Edificabilidad								
ID	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove	
	2,4	2,5	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>		<input checked="" type="checkbox"/>	
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion adicional								
ID	Indice constr adicional			Resoluciones		Remove		
6412	2,5					<input checked="" type="checkbox"/>		
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion base								
ID	Indice constr. base			Remove				
6412	2,4			<input checked="" type="checkbox"/>				
▲ Capa: Tratamientos urbanisticos								
Nombre	Norma			Resoluciones	Remove			
CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)	<a href="#">Ver más</a>				<input checked="" type="checkbox"/>			
▲ Capa: Areas de actividad								
Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Remove
	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>		<input checked="" type="checkbox"/>
▲ Capa: Manzanas catastrales								
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento		Barrio / Sector geog.	Manzana	Remove		
01	00	12		11	0005	<input checked="" type="checkbox"/>		
▲ Capa: Barrios y sectores								
Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remove				
1211	Sindical	167198.246	2016.553	<input checked="" type="checkbox"/>				
▲ Capa: Comunas								
Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remove				
12	Comuna 12	2329397.942	8254.095	<input checked="" type="checkbox"/>				

Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

**5.5 Vías de Acceso:**



Dentro de las vías principales de acceso se encuentran la Carrera 28D, calle 44, carrera 27 y autopista Simón Bolívar.

**5.6. Elementos:**

<b>Andenes:</b>	Si.	<b>Vías Pavimentadas:</b>	Si.
<b>Sardineles:</b>	Si.	<b>Iluminación Pública:</b>	Si.

**5.7 Estado de conservación:**

El estado de las vías principales del sector es bueno, las vías internas del barrio se encuentran en buen estado.

**5.8 Amueblamiento urbano:**

Se ha mejorado el servicio de acueducto, alcantarillado y servicios públicos en la comuna. La comunidad participa en la implementación de estrategias para el mantenimiento de canales Al 2006 se ha mejorado la infraestructura vial, tránsito y transporte en la comuna 12.

**5.9 Estrato socioeconómico:**

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 3 (estrato moda), igual que el estrato moda para toda la ciudad, el estrato 3 es aquel que presenta una mayor proporción del total de lados de manzanas de esta comuna. En los estratos 2 y 3 se concentra el 100% de todas las manzanas de la comuna.

### **5.10 Legalidad del predio:**

El sector está debidamente legalizado toda vez que por medio del Acuerdo 15 de agosto 11 de 1988, se estableció la sectorización del Municipio de Santiago de Cali, organizándose el área urbana en 20 Comunas y el área rural en 15 Corregimientos. El Acuerdo 0433 del 2017 crea la comuna 12 y mediante el acuerdo 69 de octubre de 2000, se delimita y clasifica el suelo en: Urbano, de Expansión Urbana, Suburbano y Rural.

El inmueble se encuentra registrado mediante sentencia No. 054 del 15 de marzo de 1982 del juzgado 14 Civil municipal de Cali, registrado el 31 de mayo de 1982 y escritura pública No. 1317 del 30 de abril de la notaria sexta (6) de Cali, registrada el 20 de mayo de 2019 y certificado de tradición No. 370 – 131638 de la oficina de instrumentos públicos del círculo de Cali.

### **5.11 Topografía:**

El sector es un sector de pendientes inferiores al 3% considerándose un sector de relieve plano.

### **5.12 Servicio de transporte público:**

La comuna cuenta con unas redes viales completas las cuales se han ido mejorando con el tiempo, presentándose en la actualidad un alto porcentaje de vías en buen estado, especialmente las vías principales. Los corredores viales de la comuna 12 son:

- Corredor Urbano Principal como es la Autopista Sur oriental, Autopista Simón Bolívar y la Calle 44.
- Transporte MIO, con las rutas P27C y P82.

### **5.13 Edificaciones importantes del sector:**

Entre los sitios destacados que tiene la comuna 12 son:

Estación de Policía la Nueva Floresta, Colegio Hernando Navia Varón, Parroquia Nuestra Señora de Guadalupe y Tiendas D1.

## **6. Información del Inmueble**

### **6.1 Aspectos Jurídicos**

**Tipo de propiedad:** Predio Urbano, Lote de Terreno - Casa.

## 6.2 Identificación de las Características Jurídicas - Mapa Catastral



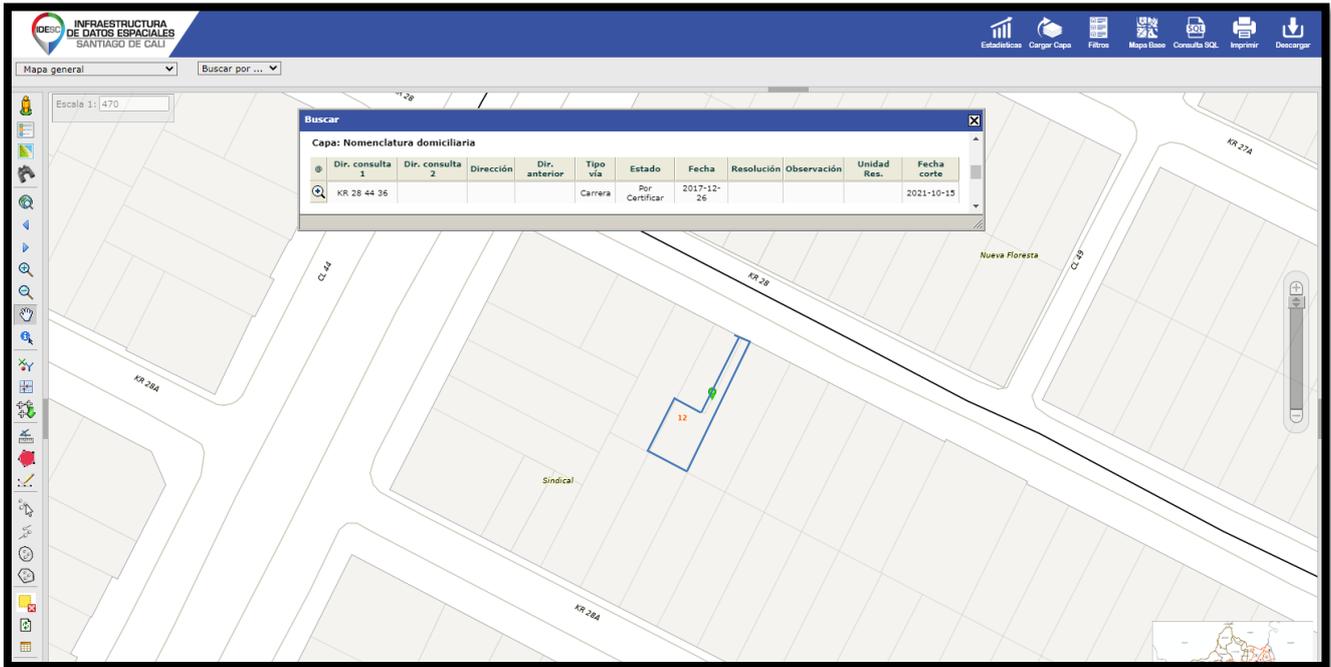
Fuente: <https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878091c502b32>

760010100121100030047000000047	
ID_PREDIO	310.404
NUM_MATRIMMO	
DEPA Pred	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	12
BARRIO	11
MANZANA	0003
TERRENO	0047
CONDICION	0
EDIFPRED	00
PISOPRED	00
PREDIO	0047
NPN	760010100121100030047000000047
IDTERRENO	121100030047
NUMEPRED	E062800470000

Tablas relacionadas:

Terrenos

Fuente: <https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878091c502b32>



Fuente: <https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>

Esta información catastral se corrobora con documento de cobro impuesto predial unificado.

**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
 NIT: 890399011-3  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL  
**DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2020**

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

ID PREDIO 0000310404	FECHA DE EXPEDICIÓN 2020-07-01	FECHA DE VENCIMIENTO 2020-10-31	OBJETO CONTRATO 12110003004700000047	No. DOCUMENTO 000048521928
PROPIETARIO ROGELIO GARCIA OSPINA	IDENTIFICACIÓN 100000022917		DIRECCIÓN PREDIO KR 28 # 44 - 34	CODIGO POSTAL 760014
NÚMERO PREDIAL NACIONAL 760010100121100030047000000047	AVALUO 30.543.000	COMUNA 12	ESTRATO 3	ACTIVIDAD 01
PREDIO E062800470000		Tarifa IPU 10,00 X 1000	Tarifa CVC 1,50 X 1000	Tarifa Alumbrado
		Tarifa Bomberos 3,70 %	Tasa Interés 18,12	

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	CONCEPTOS				Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
					Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil			
2020	305.000	0	46.000	0	0	11.000	0	0	0	0	362.000
<b>TOTAL CONCEPTO</b>											
305.000		0	46.000	0	0	11.000	0	0	0	0	362.000
Alivio Capital		0		Alivio Intereses y Sanciones				0			
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses		Descuento Total	Total Alivios	Otros					Total
362.000	0	0		-72.400	0	0					289.600

**PAGO TOTAL \$: 289.600**

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.  
 Señor contribuyente: si usted suscribió Acuerdo de Pago y requiere aclaración a este documento, por favor remítase a uno de los siguientes puntos de atención:  
 La Estación, Cañavalejo o CAM

**NOTA:** Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia, girado a nombre del Consorcio Fiducolombia Fiducomerio Municipio de Santiago de Cali NIT: 830.088.274-0 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón Social, No. de identificación, Número telefónico y No. de documento.  
 Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itaú, Bancoomeva, Banco Popular, Banco BBVA.  
 Pago en línea PSE [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)  
 Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

### **6.3 Identificación de los derechos de propiedad:**

Los derechos de propiedad del inmueble ubicado en la carrera 28 No. 44 - 36, Barrio "Sindical" están plenamente determinados a nombre de **NELSON GARCÍA GIRALDO, ROGELIO, FRAY DAVID, LUZ DARY, MARÍA JESÚS DARY GARCÍA OSPINA**, mediante sentencia No. 054 del 15 de marzo de 1982 del juzgado 14 Civil municipal de Cali, registrado el 31 de mayo de 1982 y escritura pública No. 1317 del 30 de abril de la notaria sexta (6) de Cali, registrada el 20 de mayo de 2019 y certificado de tradición No. 370 – 131638 de la oficina de instrumentos públicos del círculo de Cali.

**6.4 Terreno:** 75,40 Mts<sup>2</sup>., Medidas tomadas en la visita ocular.

**6.5 Topografía:** Plana.

**6.6 Forma:** Irregular.

### **6.7 Linderos lote terreno**

**Norte:** En extensión en un metro con veinte centímetros (1,30 mts.), con la carrera 28.

**Sur:** En extensión de seis metros con cincuenta centímetros (6,50 mts.) con la carrera 28 A con el inmueble con placa No. 44 - 37.

**Oriente:** En extensión de veinte y dos metros (22,00 mts.) con el inmueble ubicado en la carrera 28 con placa No. 44 - 42.

**Occidente:** En extensión de veinte y dos metros (22,00 mts.), con los inmuebles en la carrera 28 con placa No. 44 - 34 en trece metros (13,00 mts.) y en la carrera 28 con placa No. 44 – 30 en nueve (9) metros.

**6.8 Estado de la construcción:** Construcción usada.

**6.9 Área Construida Aproximada:** 55 Mts<sup>2</sup>.

**6.10 Vetustez:** 35 años aproximadamente.

### **6.11 Estructura:**

El predio presenta sistema de sustentación vigas y columnas en concreto reforzado, más las correspondientes vigas de amarre y de carga en el mismo material, los cuales soportan la estructura de la cubierta, mampostería en ladrillo cocido, con losas de concreto reforzado en la cubierta y otras áreas en tejas de zinc y piso en cemento.

### **6.12 Condiciones de iluminación:**

La condición de iluminación del predio es buena.

**6.13 Condiciones de ventilación:** Eficiente condición de ventilación.

**6.14 Servicios públicos domiciliarios:**

Acueducto:	Si.	Telefonía:	Si.
Alcantarillado sanitario:	Si.	Gas domiciliario:	No.
Alcantarillado pluvial:	Si.	Aseo:	Si.
Energía:	Si.		

**6.15 Registro Fotográfico – Primer Piso**





### Segundo Piso



Esta edificación consta en el primer piso de sala comedor, una alcoba, un baño patio y lavadero y el segundo piso es conformada por una alcoba.

**6.16 Estado de conservación:** Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

#### 6.17 Uso actual:

En inspección previa realizada el día 14 de junio de 2.022 el inmueble es utilizado como uso habitacional por el Sr. Nelson García Giraldo.

#### 6.18 De Los Actos De Señor Y Dueño

En inspección judicial se pudo constatar que el Sr. Nelson García Giraldo tiene libre acceso al inmueble y es reconocido como la persona que tiene la posesión, conforme a sus actos de señor y dueño.

Por todo lo anteriormente expuesto, es evidente que este es un bien inmueble que se encuentra debidamente registrado en la oficina de Instrumentos Públicos de Cali, y que hace parte de la zona urbana de Cali, igualmente NO se encuentra

sometido a régimen de propiedad Horizontal hechos que permiten establecer que el predio objeto de estudio no hace parte de un bien de uso público, y por hacer parte declarada del POT 2014 como área urbana del Municipio de Cali y no hace parte de los yacimientos de recursos renovables que permitan explotación.

## **7. Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas:**

**7.1 Problemas de estabilidad y suelos:** no se suministraron estudios de suelos ni se evidencian problemas de estabilidad de suelos.

### **7.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad:**

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

### **7.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales**

Según la visita ocular no cuentan con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

### **7.4 Seguridad**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación NO presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

### **7.5 Problemáticas socioeconómicas**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación NO presenta problemáticas socioeconómicas.

### **7.6 Comportamiento de la oferta y la demanda**

Se observa una mediana oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.

## **8. Declaración de responsabilidad del valuador**

El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

**9. Declaración de no vinculación con el solicitante de la valuación (carácter de independencia)**

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

**VIGENCIA DEL AVALÚO:** En concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de Marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles avaluados no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

En los anteriores términos dejo rendida la experticia, y queda a consideración del Juzgado y las partes las aclaraciones o complementaciones pertinentes.

Cali, junio 17 de 2022

**AVALUADOR:**



**RODOLFO RUIZ CAMARGO**  
T.P. No. 31020 C.P.A.E  
R.A.A. AVAL No. 16721061



PIN de Validación: b1b70a8c



<https://www.raa.org.co>



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16721061, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16721061.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1b70a8c



### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1b70a8c

<https://www.raa.org.co>

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción  
**24 Ago 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0695, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0597, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b1b70a8c



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0085, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0087, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 64 B NO. 14 - 24 - CASA 97UNIDAD RESIDENCIAL PARAISO 1 BARRIO EL LIMONAR

Teléfono: 3108229855

Correo Electrónico: rodolfo Ruiz Camargos@hotmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Administrador de Empresas - Universidad Santiago de Cali

Especialista en Gerencia Financiera - Universidad Santiago de Cali

Magister en Gestión Empresarial - Universidad Libre

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16721061.**

**El(la) señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b1b70a8c**



PIN de Validación: b1b70a8c



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal