

RV: DICTAMEN PERICIAL Rad. No. 2019-00693-00

Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 11/07/2022 8:31

Para: John Franklin España Castillo <jespanaca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

John este dictamen que salga en lista de traslado de MAÑANA si tienes dudas de como se hace preguntar pero debe salir mañana en traslado.



Rama Judicial
Sala Jurisdiccional Disciplinaria
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

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

Enviado: lunes, 11 de julio de 2022 8:22 a. m.

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

Asunto: DICTAMEN PERICIAL Rad. No. 2019-00693-00

Buenos días

Envio dictamen pericial y RAA

Proceso: Verbal de Pertenencia
Demandante: Marleni Pérez de García
Demandado: Zenón María Valencia y Demas personas Inciertas e Indeterminadas que se crean con derecho.
Radicación: 2019-00693-00

Atentamente

RODOLFO RUIZ CAMARGO

IDENTIFICACION DE INMUEBLE URBANO



Tipo de Inmueble: Casa y Lote de Terreno

Dirección: Carrera 16 No. 26 - 52 - Barrio: Simón Bolívar

N.P.N. 760010100080200020007500000001

ID Predio: 283649 – Numero Predial: D085500070001

N.P.N. 760010100080200020007500000002

ID Predio: 283650 - Numero Predial: D085500070002

Solicitante: Juzgado Tercero Civil Municipal

Proceso: Verbal de Pertinencia

Radicación: 2019-00693-00

Municipio de Cali

Departamento del Valle del Cauca

Julio de 2022

Juzgado Tercero Civil Municipal de Cali

Proceso: Verbal de Pertenencia
Demandante: Marleni Pérez de García
Demandado: Zenón María Valencia y Demas personas Inciertas e Indeterminadas que se crean con derecho.
Radicación: 2019-00693-00

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 del trece (13) de junio del 2022 por el Juzgado Tercero Civil Municipal, solicitado como prueba dentro de la demanda instaurada por la Sra. **MARLENI PÉREZ DE GARCÍA** dentro del proceso de pertenencia del inmueble casa y lote de terreno ubicado en el Barrio Simón Bolívar con nomenclatura Carrera 16 No. 26 - 52.

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, 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, Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y liquidación de la Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAISEN, 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 avalar la especialidad del Perito.

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 del trece (13) de junio 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 determinar si el predio a usucapir concuerda con el descrito en la demanda, constatar su ubicación, extensión o área, las coordenadas y linderos del mismo, uso del predio, construcciones, mejoras, si hace parte de un bien de mayor extensión , identificando área y linderos del predio de mayor extensión, calidad del bien (público o privado), antigüedad, actos de posesión y demás aspectos relevantes que interesen al presente proceso de declaración de pertenencia.

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 escritura No. 7179 del 26 de octubre de 1964 de la notaria uno (1) de Cali, registrada el 5 de diciembre de 1966 y certificado de tradición No. 370 – 8047 de la oficina de instrumentos públicos del círculo de Cali y/o o contenidos de las fuentes de información, conforme al Decreto 1170 del 2.015 en el Artículo 2.2.2.3.13. el cual reza “Actuación del Avaluador. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los evaluadores 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 Avaluador 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 al conocimiento de las mismas.”

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

4.1. Fecha de visita o verificación al bien inmueble: 07-07-2022.

4.2. Fecha del informe y de aplicación del valor: 11-07-2022.

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

País:	Colombia	Departamento:	Valle del Cauca
Municipio:	Cali	Barrio:	Simón Bolívar
Comuna No.	8	Estrato No.	3
Dirección del Inmueble:	Carrera 16 No. 26 -52	Tipo de Inmueble	Casa y Lote de terreno

5.1 Información del Sector:

La Comuna 8 de Cali está ubicada en el nororiente de la ciudad. Limita al norte con la Comuna 4 y la Comuna 7, al occidente con la Comuna 9 y al sur con la Comuna 11 y la Comuna 12.

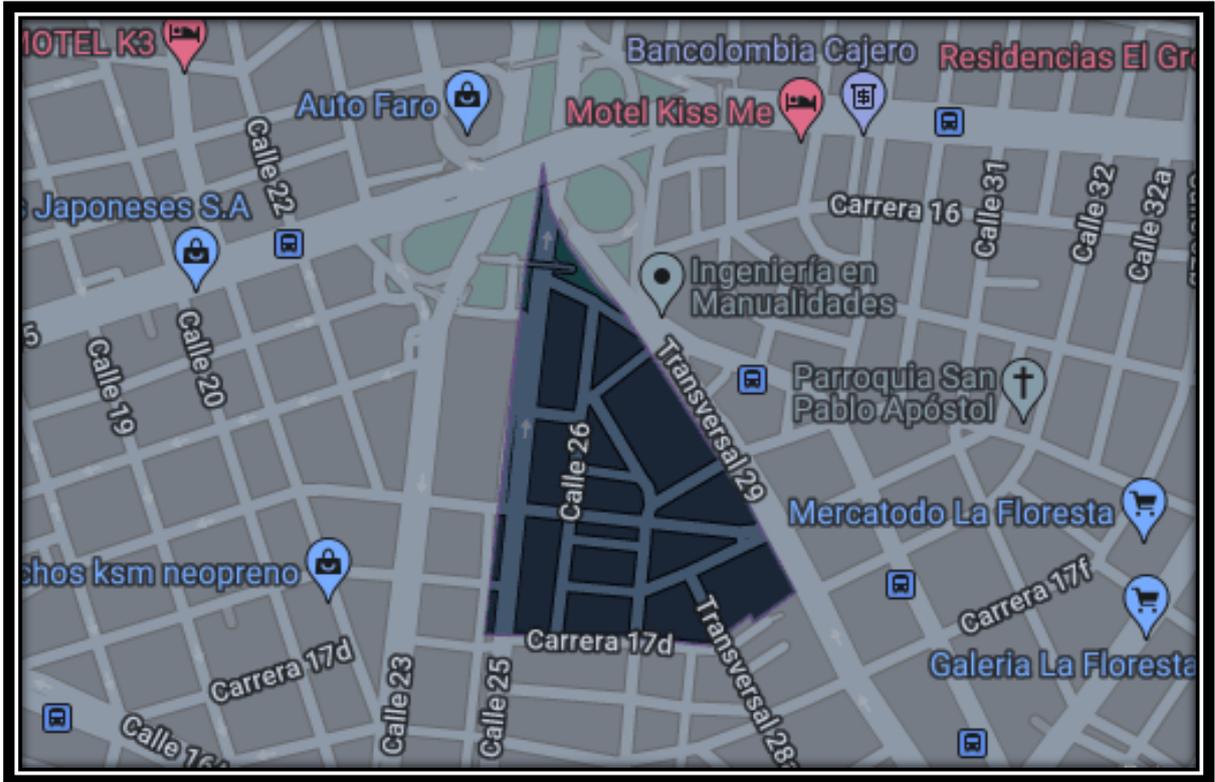
COMUNA 8



Esta comuna cuenta con 19.315 predios construidos lo que representa el 3,4% del total de la ciudad. Está conformada por 25.958 viviendas, lo cual corresponde al 5% del total de viviendas de la capital vallecaucana. Así, el número de viviendas por hectárea es 49,3 cifra superior a la densidad de viviendas para el total de la ciudad que es de 43,3 viviendas por hectárea. En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 3 (estrato moda), ya que presenta una mayor proporción del total de lados de manzanas de esta comuna contando con el 74,20% del total de lados de manzanas.

Código único de identificación por barrio				
Código único	Estrato moda	Barrio	Acuerdo	
			No.	dd-mm-año
COMUNA 8				
0801	2	Primitivo Crespo	049	28-08-1964
0802	3	Simón Bolívar	049	28-08-1964
0803	2	Saavedra Galindo	049	28-08-1964
0804	2	Uribe Uribe	049	28-08-1964
0805	3	Santa Mónica Popular	049	28-08-1964
0806	3	La Floresta	049	28-08-1964
0807	3	Benjamin Herrera	049	28-08-1964
0808	3	Municipal	049	28-08-1964
0809	2	Industrial	049	28-08-1964
0810	3	El Troncal	049	28-08-1964
0811	3	Las Américas	049	28-08-1964
0812	3	Atanasio Girardot	049	28-08-1964
0813	3	Santa Fe	041	06-08-1970
0814	3	Chapinero	049	28-08-1964
0815	3	Villa Colombia	049	28-08-1964
0816	3	EL Trébol	049	28-08-1964
0817	3	La Base	010	04-03-1969
0818	3	Urbanización La Nueva Base	049	28-08-1964

Barrio Simón Bolívar

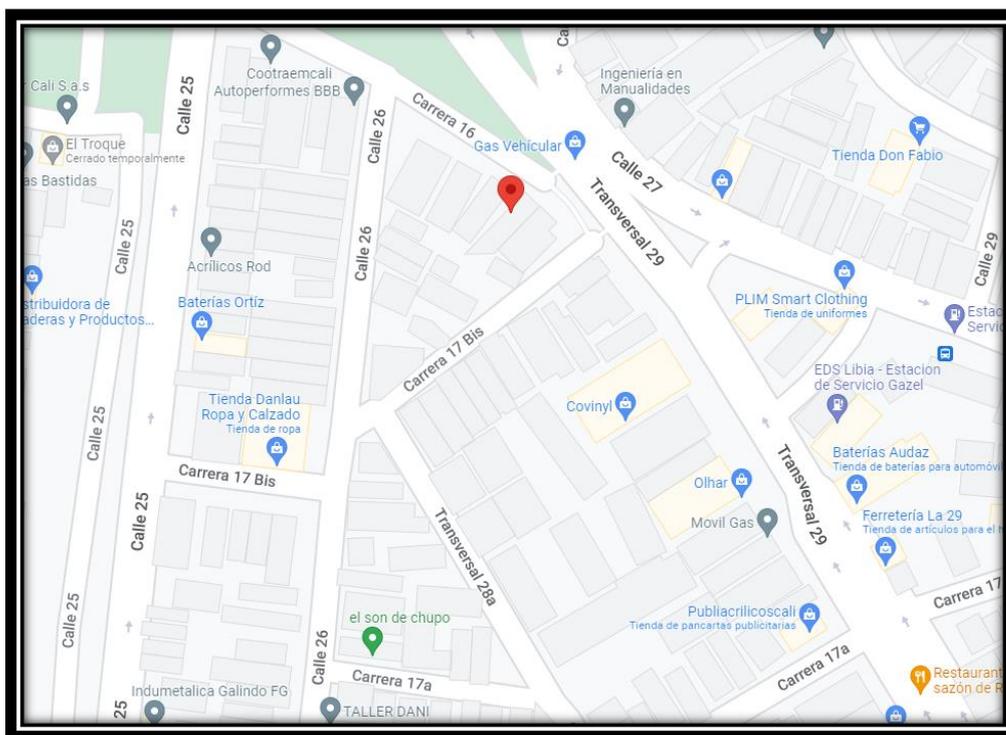


5.2 Normatividad urbanística del sector:

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														
Indice constr base		Indice constr adicional		Indice ocupacion		Normas volumetricas		Norma complementaria		Resoluciones		Remover		
2,4		3,5		Ver más		Ver más		Ver más				X		
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion adicional														
ID		Indice constr adicional		Resoluciones		Remover								
4279		3,5				X								
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion base														
ID		Indice constr. base		Remover										
4279		2,4		X										
▲ Capa: Unidades de planificacion urbana														
Cod. UPU		Nombre		Remover										
5		VILLANUEVA		X										
▲ Capa: Tratamientos urbanisticos														
Nombre		Norma		Resoluciones		Remover								
RENOVACIÓN URBANA 2 - REACTIVACIÓN (R2)		Ver más				X								
▲ Capa: Areas de actividad														
Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover					
DE CORREDOR	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CORREDORES URBANOS	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 2	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	X					
▲ Capa: Terrenos urbanos														
ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Fecha actualización	Área	Perímetro	Re
283649	D085500070001	760010100080200020007500000001	K 16 26 52	01	00	08	02	0002	0007	0001	2021-05-06	128.752374540	53.5687033212	
283650	D085500070001	760010100080200020007500000002	K 16 26 52	01	00	08	02	0002	0007	0001	2021-05-06	128.752374540	53.5687033212	
▲ Capa: Manzanas catastrales														
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento		Barrio / Sector geog.		Manzana		Remover						
01	00	08		02		0002		X						
▲ Capa: Barrios y sectores														
Codigo	Nombre		Área		Perímetro		Remover							
0802	Simón Bolívar		89206.949		1330.180		X							
▲ Capa: Comunas														
Codigo	Nombre		Área		Perímetro		Remover							
8	Comuna 8		5266743.456		12178.376		X							

5.3 Vías de Acceso:



Dentro de las vías principales de acceso se encuentran la Carrera 16, carrera 17 Bis, calle 26 y transversal 29.

5.4 Elementos:

Andenes:	Si.	Vías Pavimentadas:	Si.
Sardineles:	Si.	Iluminación Pública:	Si.

5.5 Estado de conservación:

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

5.6 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 8.

5.7 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.

5.8 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 10, de agosto 10 de 1998 crea la Comuna 21. El Acuerdo 134 de agosto 10 de 2004 crea la Comuna 22 y mediante el acuerdo 373 de diciembre 1 de 2014, se delimita y clasifica el suelo en: Urbano, de Expansión Urbana, Suburbano y Rural (Suburbano y de protección).

<https://www.cali.gov.co/documentos/1704/capitulos-de-cali-en-cifras/>

El lote de terreno se encuentra registrado mediante escritura No. 7179 del 26 de octubre de 1964 de la notaria uno (1) de Cali, registrada el 5 de diciembre de 1966 y certificado de tradición No. 370 – 8047 de la oficina de instrumentos públicos del círculo de Cali y la construcción mediante declaración notarial de construcción con escritura pública No. 4.350 de octubre 26 de 2.005 de la notaria trece (13) del círculo de Cali. Ver Anexo 1.

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

5.9 Topografía:

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

5.10 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 8 son:

- Corredor Urbano Principal como es la Autopista Sur oriental, carrera 15 y la Calle 26.
- Transporte MIO, con las rutas P27C y P82.

5.11 Edificaciones importantes del sector:

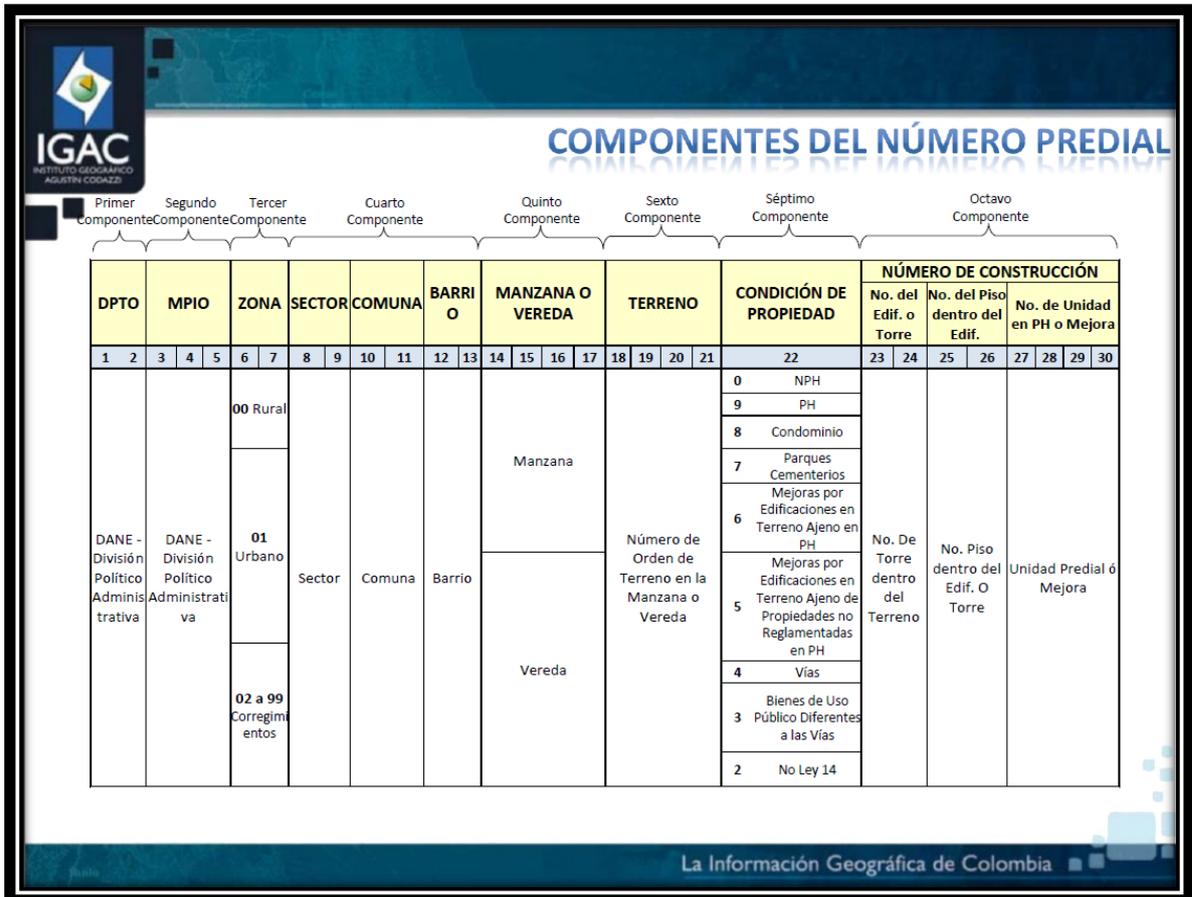
Sede Administrativa IPS Diego Lalinde de la Red de Salud del Centro ESE, Centro Médico Villa Colombia, la Clínica Oriente, la Nueva EPS y la sede Nororiente de la EPS Comfenalco, Institución Educativa Villa Colombia, Colegio Militar José Acevedo y Gómez y el Polideportivo Villa Colombia

6. Información del Inmueble

6.1 Aspectos Jurídicos

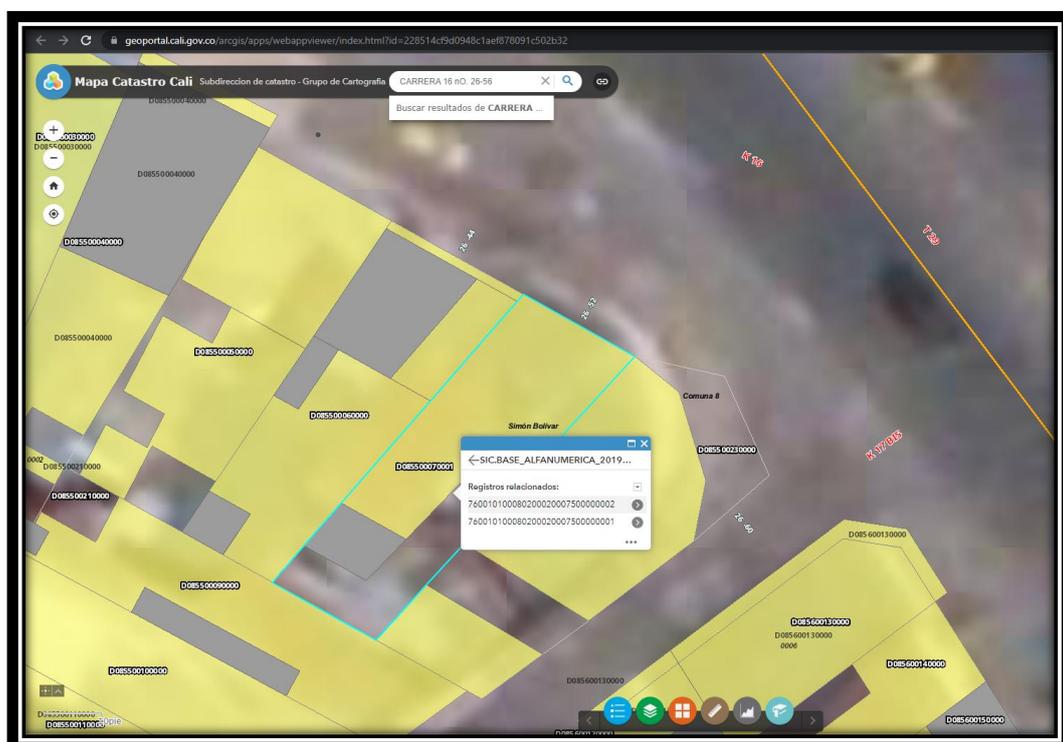
Tipo de propiedad: Predio Urbano, Lote de Terreno - Casa.

Lote de terreno: N.P.N. 76-001-01-00-0802-0002-0007-5-00-00-0001



Primer Componente		Segundo Componente			Tercer Componente		Cuarto Componente				Quinto Componente				Sexto Componente				Séptimo Componente		Octavo Componente								
DPTO	MPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MANZANA O VEREDA	TERRENO				CONDICIÓN DE PROPIEDAD				NÚMERO DE CONSTRUCCIÓN														
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
DANE - División Administrativa	DANE - División Administrativa	00 Rural 01 Urbano 02 a 99 Corregimientos	Sector	Comuna	Barrio	Manzana Vereda	Número de Orden de Terreno en la Manzana o Vereda				0 NPH 9 PH 8 Condominio 7 Parques Cementerios 6 Mejoras por Edificaciones en Terreno Ajeno en PH 5 Mejoras por Edificaciones en Terreno Ajeno de Propiedades no Reglamentadas en PH 4 Vías 3 Bienes de Uso Público Diferentes a las Vías 2 No Ley 14	No. De Torre dentro del Terreno	No. Piso dentro del Edif. O Torre	Unidad Predial ó Mejora															

6.2 Identificación de las Características Jurídicas - Mapa Catastral

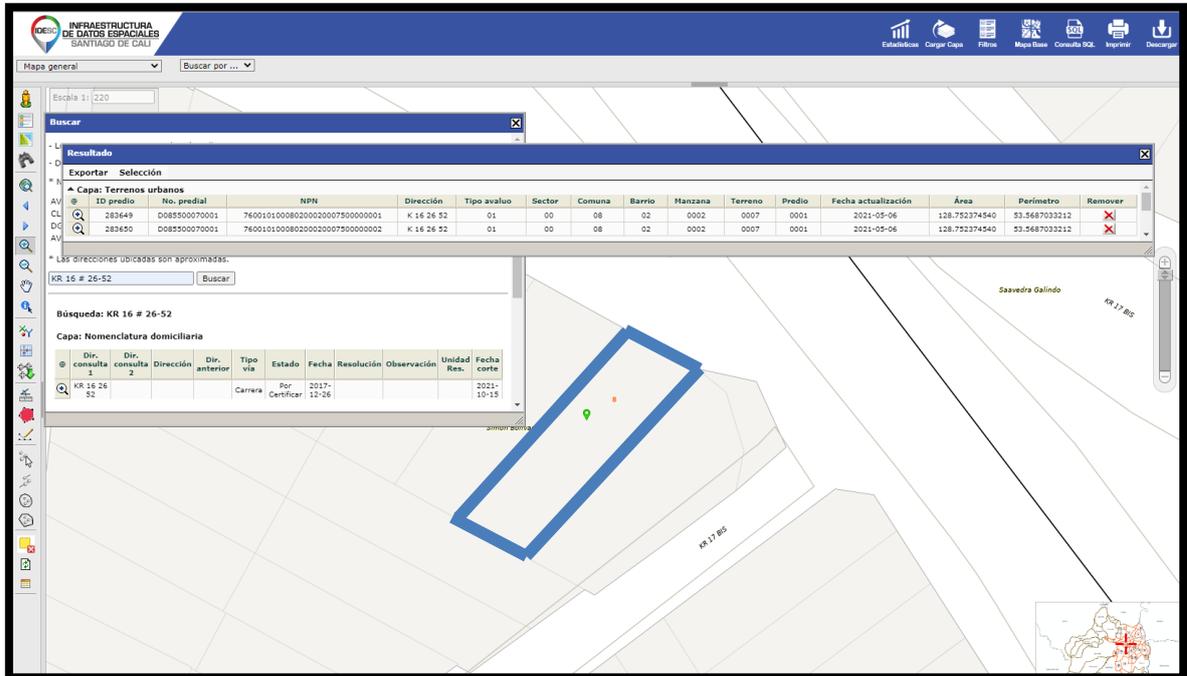


Calle 13A No. 83 - 12 Oficina 303B
 Teléfono Oficina (57) 372 1074
 Celular: 310 822 9855
 Cali - Colombia

760010100080200020007500000001	
ID_PREDIO	283.649
NUM_MATRINIMO	
DEPAPRED	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	08
BARRIO	02
MANZANA	0002
TERRENO	0007
CONDICION	5
EDIFPRED	00
PISOPRED	00
PREDIO	0001
NPN	760010100080200020007500000001
IDTERRENO	080200020007
NUMEPRED	D085500070001

Tablas relacionadas:
Terrenos

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



Mapa general

Escala 1: 220

Buscar

Resultado

ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Fecha actualización	Área	Perímetro	Remover
283649	D085500070001	760010100080200020007500000001	K 16 26 52	01	00	08	02	0002	0007	0001	2021-05-06	128.752374540	53.566703212	X
283650	D085500070001	760010100080200020007500000002	K 16 26 52	01	00	08	02	0002	0007	0001	2021-05-06	128.752374540	53.566703212	X

Búsqueda: KR 16 # 26-52

Capa: Nomenclatura domiciliaria

Dir. consulta 1	Dir. consulta 2	Dirección	Dir. anterior	Tipo vía	Estado	Fecha Resolución	Observación	Unidad Res.	Fecha corte
KR 16 26 52		Carrera		Certificar	2017-12-26				2021-10-15

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											
Ni: 890399011-3											
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL											
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2022											
ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICION	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO							
0000283649	2022-03-23	2022-04-30	08020002000700010007	000202748299							
PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCION PREDIO	CODIGO POSTAL								
ZENON MARIA VALENCIA MOLINA	2878527	KR 16 # 26 - 52	760010								
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P. MIXTO	DIRECCION DE ENTREGA					
760010100080200020007500000001	48.495.000	08	3	01		KR 16 # 26 - 52					
Predio	D085500070001	Tarifa IPU	10.00 X 1000	Tarifa CVC	1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos	3.70 %	Tasa Interés	25.71000	
CONCEPTOS											
Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado.	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2022	311.000	0	46.000	0	0	0	12.000	0	0	0	369.000

Mejora: N.P.N. 76-001-01-00-0802-0002-0007-5-00-00-0002

760010100080200020007500000002	
ID_PREDIO	283.650
NUM_MATRINMO	
DEPAPRED	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	08
BARRIO	02
MANZANA	0002
TERRENO	0007
CONDICION	5
EDIFPRED	00
PISOPRED	00
PREDIO	0002
NPN	760010100080200020007500000002
IDTERRENO	080200020007
NUMEPRED	D085500070002

Tablas relacionadas:
Terrenos

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

Esta información catastral se corrobora con documento de cobro impuesto predial unificado, se declara que el ultimo digito 2 representa una mejora que se ha hecho al predio y en cuyo recibo predial aparece como propietario la Sra. **Agripina Fernández** madre de la Sra. **Marleni Pérez de García**.

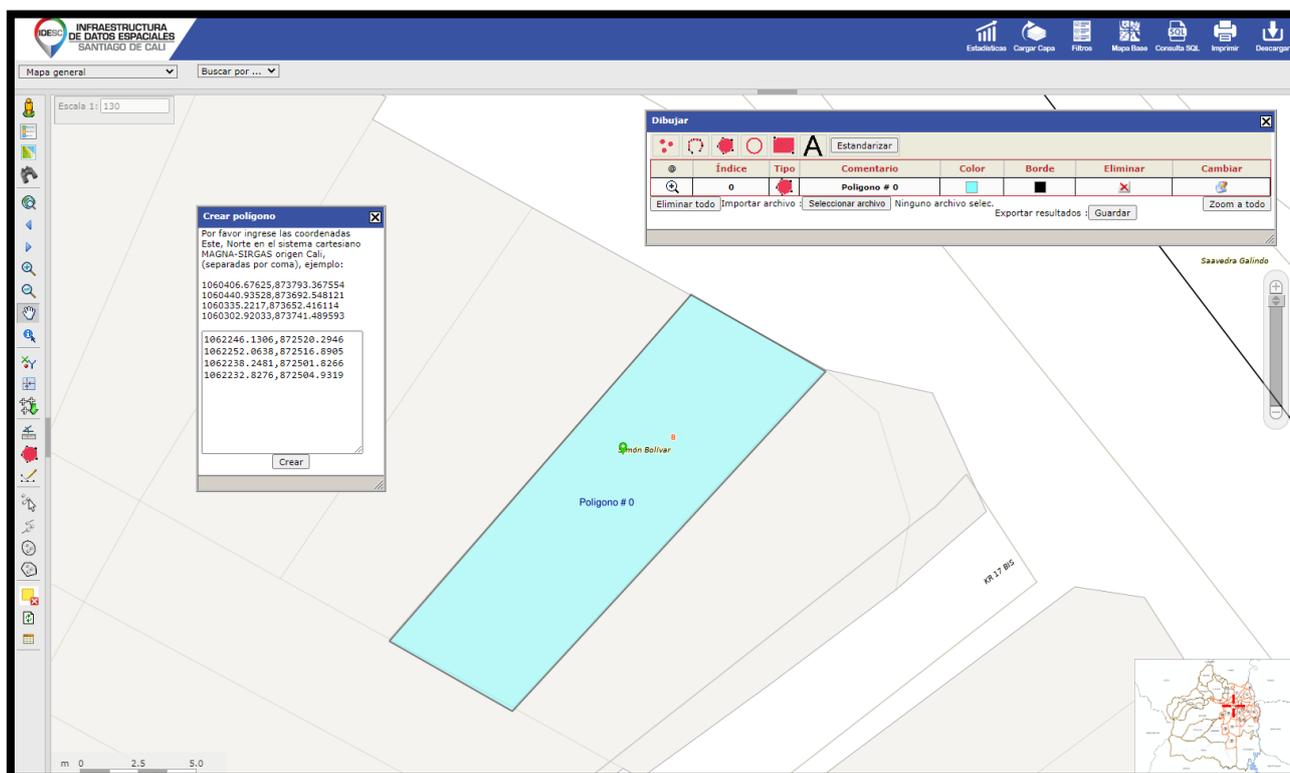
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI											
NIT: 890399011-3											
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL											
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2022											
ID PREDIO		FECHA DE EXPEDICIÓN		FECHA DE VENCIMIENTO		OBJETO CONTRATO		No. DOCUMENTO			
0000283650		2022-03-23		2022-04-30		08020002000700020007		000202748300			
PROPIETARIO				IDENTIFICACION		DIRECCION PREDIO		CODIGO POSTAL			
AGRIPININA FERNANDEZ				29100872		KR 16 # 26 - 52		760010			
NÚMERO PREDIAL NACIONAL		AVALUO		COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA			
760010100080200020007500000002		14.037.000		08	3	01		KR 16 # 26 - 52			
Predio		D085500070002		Tarifa IPU 10.00 X 1000		Tarifa CVC 1.50 X 1000		Tarifa Alumbrado		Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 25.71000
CONCEPTOS											
Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2022	140.000	0	21.000	0	0	0	5.000	0	0	0	166.000

6.3 Coordenadas geográficas

Las coordenadas fueron verificadas en el Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC, coordenadas magna sirgas suministradas en levantamiento topográfico

Este	Norte
1062246.1306	872520.2946
1062252.0638	872516.8905
1062238.2481	872501.8266
1062232.8276	872504.9319

Se anexa registro grafico del resultado de la consulta.



Teniendo presente el polígono generado en el geo portal IDESC a partir de las coordenadas que contiene el levantamiento topográfico, se puede apreciar que el mismo encuadra con la división predial del Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC.

6.4 Linderos lote terreno de mayor extensión

Un lote de terreno con extensión superficial de 31.000 metros cuadrados libres de calles ubicado en esta ciudad de Cali alinderao:

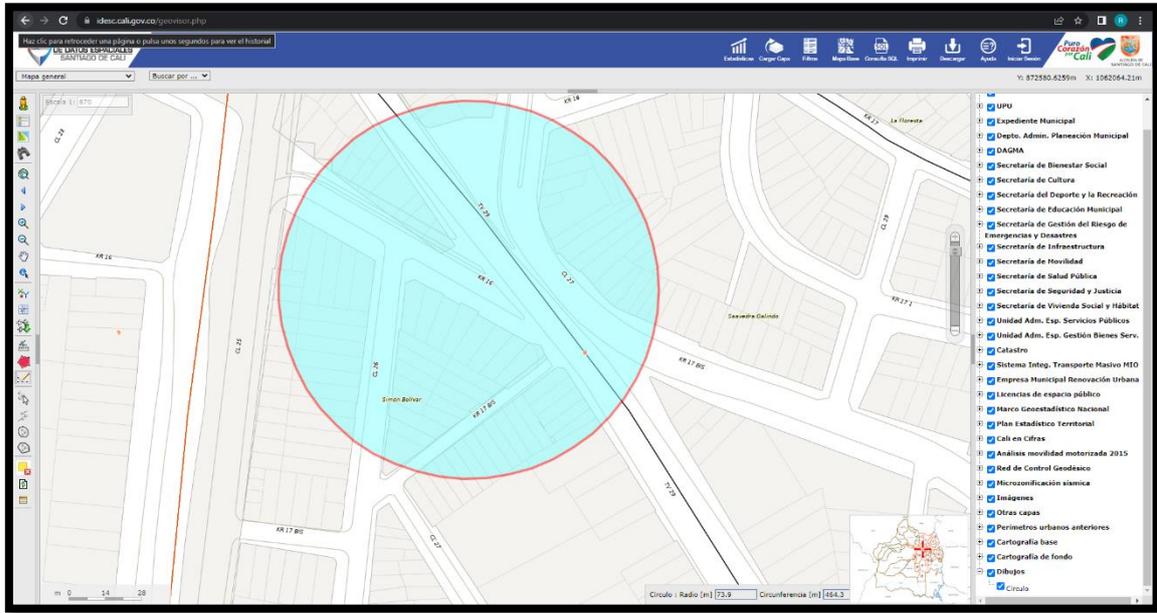
Norte: Con carrera 17 y calle 26 denominada Avenida Saavedra Galindo.

Sur: Con la calle 19 en parte y en parte con terrenos de diversos dueños.

Oriente: Con terrenos de petra mena cruce de la carrera 18, con carrera 18 B y terrenos de varios ocupantes.

Occidente: Con la Calle 25 en toda su extensión por donde pasa la línea férrea del ferrocarril del Pacifico.

Fuente: Escritura pública 7.179 del veinte y seis (26) de octubre de 1.964 de la notaria publica No. 1 del círculo de Cali. Ver Anexo 4.



Es importante anotar que el predio de mayor extensión sus linderos tienen nomenclatura vial del año 1.964 y debido a desarrollo de proyectos urbanísticos e infraestructura vial que ha tenido el sector su nomenclatura vial actual es diferente.

6.5 Linderos del Terreno

Norte: En extensión en 6.80 Metros con la carrera 16.

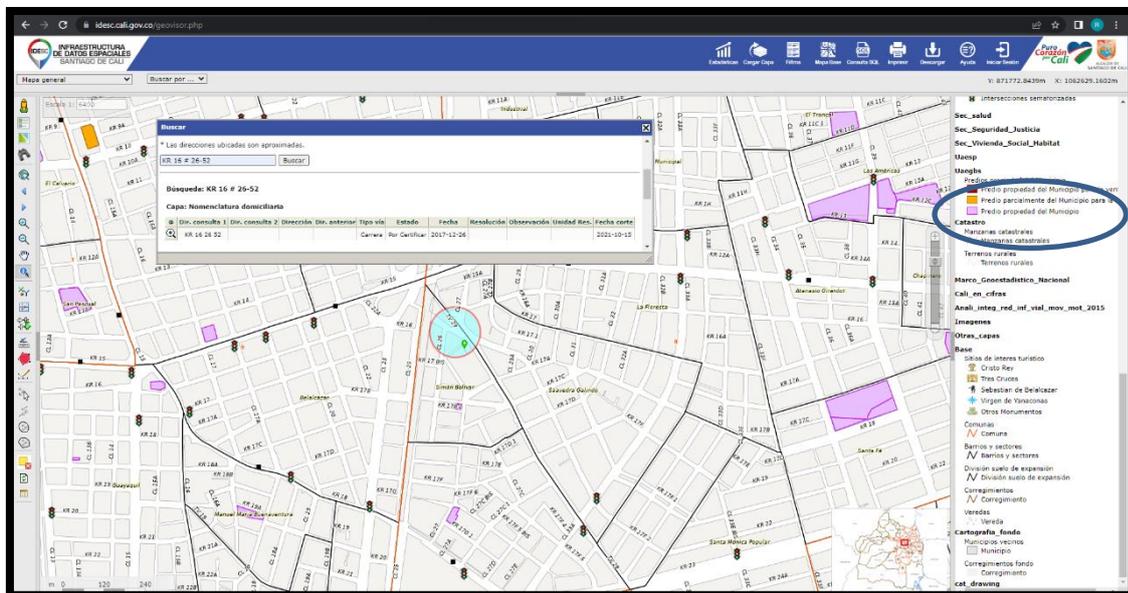
Sur: En extensión en 6.30 Metros con el predio ubicado en la carrera 17 Bis con placa No. 27 - 59.

Occidente: En extensión en 20.00 metros con el predio ubicado en la carrera 16 con placa No. 26 – 44.

Oriente: En extensión en 20.30 metros con la carrera 17 Bis con placa No. 28A – 71 y con la carrera 16 con placa No. 26 – 58 y placa No. 26 - 60.

Fuente: Levantamiento de linderos en la inspección judicial.

6.6 Calidad del Bien (público o privado)



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

Calle 13A No. 83 - 12 Oficina 303B
 Teléfono Oficina (57) 372 1074
 Celular: 310 822 9855
 Cali - Colombia

Teniendo presente el polígono generado en el geo portal IDESC a partir de la dirección del predio, se puede apreciar que el predio corresponde a un bien privado, las figuras resaltadas con color rosado son los bienes públicos.

6.7 Cuadro de Áreas del Terreno

Área Catastro en M2:	128,75
Área Levantamiento Inspección Judicial M2	132,00 *
Forma:	Irregular
Relación Frente - Fondo	1 a 3

* Área de terreno Adoptada

6.8 Topografía: Plana.

6.9 Estado de la construcción: Construcción usada.

6.10 Área Construida Aproximada: 112,50 Mts2.

6.11 Vetustez: 30 años aproximadamente.

6.12 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 sin repellar y pintado, con losas de concreto reforzado en la cubierta y otras áreas en tejas de zinc y piso en cemento, pisos en cemento, puertas en lámina metálica doblada, ventanas en aluminio anodizado y vidrio, cocina semi-Integral con mesón en cemento en buen estado y baños y sanitarios línea económica.

6.13 Condiciones de iluminación:

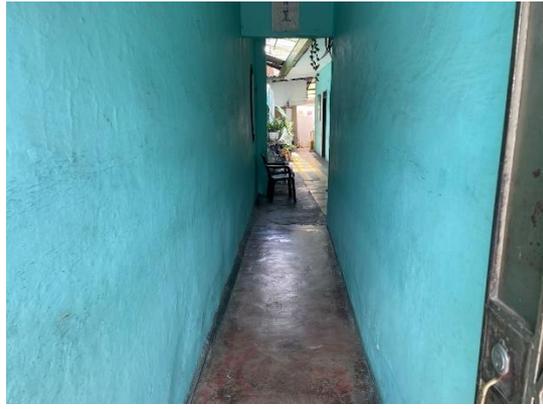
La condición de iluminación del predio es buena.

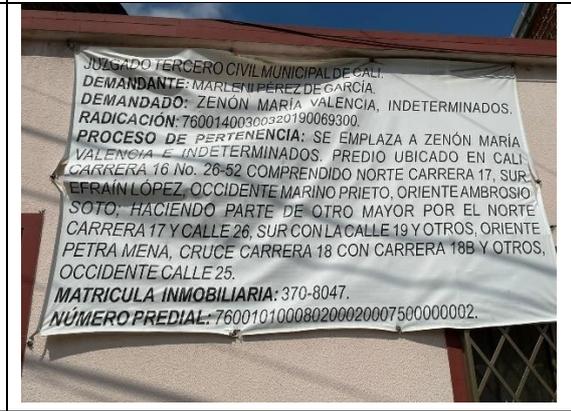
6.14 Condiciones de ventilación: Eficiente condición de ventilación.

6.15 Servicios públicos domiciliarios:

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

6.16 Registro Fotográfico

	
<p align="center">Entrada</p>	<p align="center">Zaguán</p>
	
<p align="center">Alcoba 1</p>	<p align="center">Alcoba 2</p>
	
<p align="center">Alcoba 3</p>	<p align="center">Alcoba 4</p>
	
<p align="center">Patio 1</p>	<p align="center">Patio 2</p>

	
Cocina	Zona de oficios
	
Baño	Valla

Esta edificación consta de cuatro alcobas, un baño, ducha, dos patios, cocina y zona de oficios.

6.17 Detalle de la Construcción

6.18 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.

6.19 Uso actual:

En inspección previa realizada el día 7 de julio de 2.022 el inmueble es utilizado como uso habitacional por la Sra. Marleni Pérez de García.

6.20 Identificación de los derechos de propiedad:

Los derechos de propiedad del inmueble ubicado en la carrera 16 No. 26 - 52, Barrio "Simón Bolívar" están plenamente determinados a nombre de **ZENÓN MARÍA VALENCIA** mediante escritura No. 7179 del 26 de octubre de 1964 de la notaria uno (1) de Cali, registrada el 5 de diciembre de 1966 y certificado de tradición No. 370 – 8047 de la oficina de instrumentos públicos del círculo de Cali y la construcción y/o mejora a nombre de **AGRIPINA FERNANDEZ** mediante declaración notarial de construcción con escritura pública No. 4.350 de octubre 26 de 2.005 de la notaria trece (13) del círculo de Cali.

6.21 De Los Actos De Señor Y Dueño

En inspección judicial se pudo constatar que la Sra. **MARLENI PÉREZ DE GARCÍA** tiene libre acceso al inmueble y es reconocido como la persona que tiene la posesión y el uso actual es residencial y en la visita de la inspección judicial se diferenció que dos alcobas están arrendadas, una alcoba a la Sra. **María Edy Rengifo** con c.c. 31.244.697 mediante un contrato verbal con un canon de arrendamiento mensual por valor de \$ 250.000 pesos y la otra alcoba al **Sr. Kevin Andrés Zubiria Hernández** con c.c. 1.003.317.257 mediante un contrato verbal con un canon de arrendamiento mensual por valor de \$ 350.000 pesos. Además, ha realizado pagos del impuesto predial hasta diciembre del año 2.022. Ver Anexo 2 y Anexo 3, significando que está actuando 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 solicitó 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, julio 11 de 2022

Avaluador:



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

Anexo 1

AA 227918347
 EPN# 4350- Oct- 26- 2005



NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE CALI-----
 ENCARGADA

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 4.350
 CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA -----
 FECHA: OCTUBRE 26 DE 2.005 -----
 SUPERINTENDENCIA----- DE

NOTARIADO Y REGISTRO, RESOLUCION 1156 DE 1996,
 FORMATO DE CALIFICACIONES-----
 ACTO: DECLARACION NOTARIAL DE CONSTRUCCION -----
 OTORGANTE: MARLENI PEREZ DE GARCIA, CC 38.965.025 DE
 CALI-----
 VALOR DE LA COSTRUCCION: \$ 7.986.000-----
 UBICACION: CARRERA 16 NUMERO 26-52 BARRIO SIMON
 BOLIVAR DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA-----
 MUNICIPIO : CALI-----

En la ciudad de Santiago de Cali, capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los veintiséis (26) días del mes de octubre del año Dos mil Cinco (2.005) ante mi, **LUCIA BELLINI AYALA**, NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE CALI., Compareció la señora **MARLENI PEREZ DE GARCIA**, mujer mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía numero 38.965.025 expedida en Cali, de estado civil viuda, hábil para contratar y obligarse, dijo: **PRIMERO:** Que tiene la posesion quieta y pacifica desde hace 40 años un lote de terreno, ubicado en la carrera 16 numero 26-52 del barrio simon Bolivar de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad, con un area de 6.50 metros de frente por 20.00 metros de fondo, identificado con los siguientes linderos: ORIENTE, con casa de Ambrosio Soto, pared medianera al medio, OCCIDENTE, con casa de Marino Prieto, NORTE, con la carrera 17, SUR, con casa de Efraín López. **SEGUNDO:** Que sobre el inmueble descrito en la cláusula anterior la exponente ha construido a sus propias expensas y con dineros de su propio peculio lo siguiente: Una

Fact # 6961 - Sandra T. Flores

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO 1

casa de habitación que consta de 1 sala, tres alcobas, un zaguan, patio con servicios completos, lavadero, paredes en ladrillo repelladas, tejas de barro, pisos con mosaico. La construcción tuvo un costo de **SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 7.986.000) 00**

Derechos: \$ 35.348.-----

IVA \$ 8.017.-----

RECAUDOS \$5.850. Resolución 6810 del 27 de Diciembre de 2004 de la Superintendencia de Notariado y Registro.- Leído este instrumento por la otorgante, y enterado de que cualquier error en esta escritura no corregido antes de ser firmada, requiere de una escritura de aclaración que conlleva gastos para la otorgante, según decreto 960 de 1970, lo aprobó y firma con la suscrita notaria que da fe.- Se corrió en las hojas notariales numeros AA-

22791834 -----

Marleny Perez de Garcia
MARLENI PEREZ DE GARCIA
CC 38.965.025 cali
ESTADO CIVIL *Viuda*
DIRECCION *comuna 16-26 59*
TELEFONO *443 7756*



Lucia Bellini Ayala
LUCIA BELLINI AYALA
NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE CALI



RODOLFO RUIZ CAMARGO
AVALUOS TECNICOS CORPORATIVOS
CONSULTORIA EMPRESARIAL



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
38.965.025

NUMERO

PEREZ DE GARCIA
APELLIDOS

MARLENI
NOMBRES

Marleny Perez
FIRMA



Marleny Perez rd Garcia 38.965.025 cr.

FECHA DE NACIMIENTO 27-SEP-1938

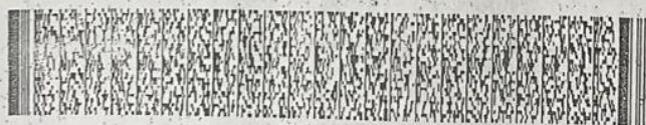
CALI (VALLE)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.50 ESTATURA O+ G.S. RH F SEXO

03-JUL-1965 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADORA NACIONAL
ALMABEATRIZ RENOIFO LOPEZ

A-3100100-65114084-F-0038965025-20030829 04373 03239B 01 141147355

Anexo 2



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 Nit: 890399011-3
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2022

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO
0000283649	2022-03-23	2022-04-30	06020002000700010007	000202748299
PROPIETARIO		IDENTIFICACION		CODIGO POSTAL
ZENON MARIA VALENCIA MOLINA		2878527		760010
DIRECCIÓN PREDIO		DIRECCIÓN DE ENTREGA		
KR 16 # 26 - 52		KR 16 # 26 - 52		
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD
760010100060200020007500000001	48.495.000	08	3	01
Predio: D085-00070001 Tarifa IPU 10.00 X 1000 Tarifa CVC 1.50 X 1000 Tarifa Alumbrado Tarifa Bomberos 3.70 % Tasa Interés 25.71000				

CONCEPTOS											
Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Publico	Interés x mora Alumbrado Publico	Sobretasa Bomberos	Interés x mora Sobretasa Bomberos	Sanción Cheque Duplicado	Costas Procesales	Total Vigencia
2022	311.000	0	46.000	0	0	0	12.000	0	0	0	369.000
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> BANCO DE OCCIDENTE 94069 575 RECAUDO CODIGO BARRAS 2273 15:07:34 2022/04/06 Normal 025 770133242272 313,650.00 D 28778556 313,650.00 E </div>											
Referencia: 000202748299 Referencia: 2 "COPIA" PREDIAL CONSORCIO FIDUCIOLONB A											
TOTAL CONCEPTO											
	311.000	0	46.000	0	0	0	12.000	0	0	0	369.000
0											
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses	Descuento Adicional	Descuento Frontal Pago	Total Beneficios	Otros	Total				
369.000	0	0	0	-55.350	0	0	313.650				

PAGO TOTAL \$: 313.650

ANTES DE REALIZAR EL PAGO RECUERDE VERIFICAR DATOS DEL PREDIO, VIGENCIAS, CONCEPTOS Y VALORES LIQUIDADOS.

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:
 Cali 2, Cali 17, Cali 19 o Edificio Boulevard

NOTA: Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia, (para conocer el nombre y No. de NIT a quien se debe girar el Cheque, solicitar datos por WhatsApp al 301 772 01 95 o consultando en la página Cali.gov.co), escribiendo al respaldo el Nombre o Razon Social, No. de identificación, Numero telefonico y No. de documento de cobro, y con tarjeta debito y credito únicamente en las Entidades autorizadas.
 Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itau, Bancoomeva, Banco Popular, Banco BBVA.
 Pago en línea PSE: www.cali.gov.co
 Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

Anexo 3.



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 NIT: 890399011-3
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2022

ID PREDIO 0000283650	FECHA DE EXPEDICIÓN 2022-03-23	FECHA DE VENCIMIENTO 2022-04-30	OBJETO CONTRATO 08020002000700020007	No. DOCUMENTO 000202748300
PROPIETARIO AGRIPININA FERNANDEZ		IDENTIFICACIÓN 29100872	DIRECCIÓN PREDIO KR 16 # 26 - 52	CODIGO POSTAL 760010
NÚMERO PREDIAL NACIONAL 760010100080200020007500000002	AVALUO 14.037.000	COMUNA 08	ESTRATO 3	ACTIVIDAD 01
Predio D085500070002	Tarifa IPU 10.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %
				Tasa Interés 25.71000

CONCEPTOS

Ano.	Impuesto Predial Unificado	Interés a mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés a mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés a mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés a mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Precesales	Total Vigencia																
2022	140.000	0	21.000	0	0	0	5.000	0	0	0	166.000																
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>BANCO DE OCCIDENTE 94089 573 RELAJADO CODIGO BARRAS 2022/04/30 029 15:06 23 2022/04/30 Normal 029 7707342442272 141,100.00 D 74174109 141,100.00 EF</p> <p>Referencial: 000202748300 Referencial2: "COP A" PREDIAL CONSORCIO FTIUCOLIMBIA</p> </div>																											
TOTAL CONCEPTO																											
	140.000	0	21.000	0	0	0	5.000	0	0	0	166.000																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Vigencia Actual</td> <td>Vigencia Anterior</td> <td>Interés</td> <td>Descuento Adicional</td> <td>Descuento Pronto Pago</td> <td>Total Beneficios</td> <td>Otros</td> <td>Total</td> </tr> <tr> <td>166.000</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-24.900</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>141.100</td> </tr> </table>												Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Interés	Descuento Adicional	Descuento Pronto Pago	Total Beneficios	Otros	Total	166.000	0	0	0	-24.900	0	0	141.100
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Interés	Descuento Adicional	Descuento Pronto Pago	Total Beneficios	Otros	Total																				
166.000	0	0	0	-24.900	0	0	141.100																				

PAGO TOTAL \$ 141.100

ANTES DE REALIZAR EL PAGO RECUERDE VERIFICAR DATOS DEL PREDIO, VIGENCIAS, CONCEPTOS Y VALORES LIQUIDADOS.
 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 remitase a uno de los siguientes puntos de atención:
 Cali 2, Cali 17, Cali 19 o Edificio Boulevard

NOTA: Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia, (para conocer el nombre y No. de NIT a quien se debe girar el Cheque, solicitar datos por WhatsApp al 301.772.01.99 o consultando en la página Cali.gov.co), escribiendo al respaldo el Nombre o Razón Social, No. de Identificación, Número telefónico y No. de documento de cobro, y con tarjeta débito y crédito únicamente en las Entidades autorizadas.
 Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itau, Bancoomeva, Banco Popular, Banco BBVA.
 Pago en línea PSE www.cali.gov.co.
 Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

Anexo 4

No K05231004



ESCRITURA NUMERO	3179
	SIETE MIL CIENTO
	SETENTA Y NUEVE. - - - - - En Cali,
	Capital del Departamento del Valle del Cauca,
	República de Colombia, a los veintiseis. - - -
	(.26) días del mes de Octubre. - - - de mil nove-
	cientos sesenta y cuatro (1.964) ante mí

Reinaldo Carvajal Bejarano, Notario Público Principal Número
 Primero de este Circuito, y en presencia de los testigos instru-
 mentales señores Luis Ramírez Silva y Severo Bedoya. - - - - -
 - - - - - quienes reúnen los requisitos legales de aptitud para
 testificar en el presente caso, compareció el Dr. ALVARO CAICEDO
 MARTINEZ., mayor de edad, vecino de Cali, con cédula de ciudadana-
 nía número 2.422.091 expedida en Cali, hábil para contratar y
 obligarse, de cuyo conocimiento personal doy fé, y dijo: PRIMERO.
 Que el exponente es actualmente apoderado general de la sociedad
 "SCHALL PAVENSTEDT & COMPANY INC", sociedad en disolución, do-
 miciliada en la ciudad de Nueva York, Condado y Estado del mismo
 nombre, Estados Unidos de Norte America, por sustitución de poder
 general que le hicieron los doctores Mario Scarpetta y José Vi-
 cente Ayerbe, según escritura pública número trescientos veinti-
 seis (326) de fecha veintisiete (27) de febrero de mil novecientos
 cuarenta y ocho (1948) otorgada en la Notaría Segunda del Circui-
 to de Cali, instrumento en el cual constan las amplias facultades
 que fueron conferidas por la entidad poderdante a los doctores
 Scarpetta y Ayerbe por medio del poder otorgado ante un Notario
 Público de Nueva York el día veintinueve (29) de mayo de mil -
 novecientos cuarenta y siete (1.947) el cual fué debidamente le-
 galizado por el Ministerio de Relaciones Exteriores y registrado
 en Cali, como lo fué el poder con que actúa el exponente. - SE-
 GUNDO. - Que en su expresado carácter de apoderado de "SCHALL
 PAVENSTEDT & COMPANY INC", dá en venta real y enajenación perpe-
 tua al Dr. ZENON M A R I A. - VALENCIA M., mayor de edad y veci-
 no de Cali, un lote de terreno de una extensión de treinta y un

10/09/91
 13 de Septiembre 20/25
 Calle 5/84 11 de Julio
 Sept. 4/89 12 de Agosto
 14 de Agosto 1997
 08/02/91
 08/02/91

mil metros cuadrados (31.000 M²), libre de calles, ubicado en el Barrio "SIMON BOLIVAR" de esta ciudad, cuyos linderos especiales son: Norte, con la carrera diez y siete (17) y calle veintiseis (26) denominada Avenida Saavedra Galindo; Sur, con la calle diez y nueve (19), en parte, y en parte, con terrenos de diversos dueños; Oriente, con terrenos de Petra Mena, Cruce de la carrera diez y ocho (18), con carrera diez y ocho B (18-B) y terrenos de varios ocupantes; y Occidente, con la calle veinticinco (25), en toda su extensión por donde pasa la línea férrea del Ferrocarril del Pacífico. Estos terrenos están ocupados de hecho por muchas personas desde hace varios años y dentro de los límites señalados hay tres lotes pertenecientes a E. Tobar, Marco Tulio Capote y Isala Rentería, pero estas tres parcelas no varían en nada el número de metros negociados.

TERCERO.- que el precio de ésta venta es la cantidad de trescientos diez mil pesos moneda corriente (\$310.000.00) de los cuales el comprador Valencia le paga Diez mil pesos (\$10.000.00) en el acto del otorgamiento de esta escritura y los Trescientos mil pesos (\$300.000.00) moneda corriente, restantes los pagará el comprador en ocho (8) contados trimestrales sucesivos, haciendo el pago del primer contado trimestral, en el término cinco (5) meses, a partir de la fecha de esta escritura.

CUARTO.- Que el lote de terreno que vende lo adquirió la sociedad que representa por sentencias de treinta (30) de noviembre de mil novecientos cincuenta (1.950), del Juzgado Primero del Circuito de Cali; de once (11) de julio de mil novecientos cincuenta y dos (1.952) del Tribunal Superior del Distrito de Cali; y de trece (13) de agosto de mil novecientos cincuenta y cuatro (1.954) de la Corte Suprema de Justicia, dentro del juicio ordinario propuesto por la sociedad "Schall, Pavenstedt & Company Inc., por medio de apoderado, contra Leonarda Tafurt Garcés, Marco A. Tobón, Carlos Velasco, Marco Tulio Capote e Isala Rentería, las cuales fueron oportuna y debidamente registradas.



273

Nº K05231005

QUINTO.- Que no hace entrega material de lo vendido al comprador, por cuanto los terrenos negociados se encuentran en poder de terceros siendo de cargo del comprador todos los gastos que por litigios, arreglos amigables o cualquier otro concepto sea necesario hacer para adquirir la posesión material.- SEXTO.- Que los terrenos que vende pertenecen a la sociedad que representa y se encuentran libres de todo gravámen o limitación de dominio, embargos judiciales, etc. SEPTIMO. Que por lo que há dejado expresado, no se obliga al saneamiento de lo vendido.- Presente el Dr. ZENON M ARIA - - - VALENCIA M., mayor de edad, vecino de Cali, portador de la cédula de ciudadanía numero 2.378.527 de Bogotá, hábil para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fé, dijo: Que acepta la presente escritura y la venta que por medio de ella se le hace, por ser lo convenido: ----- que los trescientos mil pesos (\$300.000.00) moneda corriente, que queda a deber como precio de la compra, los pagará en la forma expresada por el vendedor en la cláusula tercera; Que en caso de mora, pagará intereses sobre los saldos al uno por ciento mensual, sin perjuicio de ejecución; que para garantizar el pago de lo que queda a deber como precio, constituye en favor de la Sociedad vendedora, hipoteca especial y señalada, de primer grado, sobre los terrenos materia de la negociación cuyos linderos y especificaciones se han dado en la cláusula segunda de éste instrumento.- OCTAVO.º que el vendedor, queda con la obligación de levantar, parcialmente, la hipoteca que pesa sobre la totalidad del terreno cada vez que el comprador, haga una venta y de cada venta se le abonará al vendedor una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de cada negocio que se reciba en efectivo el cual se abonará a las cuentas por pagar.- En las primeras ventas y por un valor de veinte mil pesos (\$20.000.00) el comprador Valencia no

otro concepto sea necesario hacer para adquirir la posesión material.- SEXTO.- Que los terrenos que vende pertenecen a la sociedad que representa y se encuentran libres de todo gravámen o limitación de dominio, embargos judiciales, etc. SEPTIMO. Que por lo que há dejado expresado, no se obliga al saneamiento de lo vendido.- Presente el Dr. ZENON M ARIA - - - VALENCIA M., mayor de edad, vecino de Cali, portador de la cédula de ciudadanía numero 2.378.527 de Bogotá, hábil para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fé, dijo: Que acepta la presente escritura y la venta que por medio de ella se le hace, por ser lo convenido: ----- que los trescientos mil pesos (\$300.000.00) moneda corriente, que queda a deber como precio de la compra, los pagará en la forma expresada por el vendedor en la cláusula tercera; Que en caso de mora, pagará intereses sobre los saldos al uno por ciento mensual, sin perjuicio de ejecución; que para garantizar el pago de lo que queda a deber como precio, constituye en favor de la Sociedad vendedora, hipoteca especial y señalada, de primer grado, sobre los terrenos materia de la negociación cuyos linderos y especificaciones se han dado en la cláusula segunda de éste instrumento.- OCTAVO.º que el vendedor, queda con la obligación de levantar, parcialmente, la hipoteca que pesa sobre la totalidad del terreno cada vez que el comprador, haga una venta y de cada venta se le abonará al vendedor una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de cada negocio que se reciba en efectivo el cual se abonará a las cuentas por pagar.- En las primeras ventas y por un valor de veinte mil pesos (\$20.000.00) el comprador Valencia no

hará ningún abono.- Que por este mismo instrumento se protocoliza el plano del lote de terreno materia de esta venta.- Se agregan comprobantes.- Leída la aprobaron y firman con los testigos y ante mí el Notario que doy fé. Derechos \$280.00.-----Ley 10/69.
La presente escritura se corrió en las hojas de papel sellado números K02531004 y K05231005.

Alcaldía Municipal

B. P. P. P. P. : Mayor de la ciudad

J. P. P. P. P.

J. P. P. P. P.





PIN de Validación: aecca0a89



<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: aeca0a89



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: aeca0a89



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: aeca0a89



- 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: rodolforuizcamargosas@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

aeca0a89



PIN de Validación: aecca0a89



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



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 un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal