

RV: RADICACIÓN : 2020-00672-00. DICTAMEN PERICIAL.

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

Miércoles 07/09/2022 16:48

Para: Julian Humberto Cruz Muelas <jcruzmu@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Juli por favor corre traslado de una vez a este dictamen que salga en lista de traslado del viernes, en caso de que no sepa como hacerlo le preguntas a cualquiera de las niñas ellas te explican.



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

De: Martha Cecilia Arbelaez Burbano <marthacarbelaezb@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 7 de septiembre de 2022 3:01 p. m.

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; ricardo sanchez calderon <rilsa07@hotmail.com>

Asunto: RADICACIÓN : 2020-00672-00. DICTAMEN PERICIAL.

Señora

JUEZ TERCERA CIVIL MUNICIPAL DE CALI (VALLE).

E. S. D.

**PROCESO : VERBAL DE PERTENENCIA.
RADICACIÓN : 2020-00672-00
DEMANDANTE : LUIS LIBARDO MARTÍNEZ MÉNDEZ
DEMANDADO : PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**

MARTHA CECILIA ARBELAEZ BURBANO mayor de edad, vecina de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, identificada con la cédula de ciudadanía No.31.955.449 de Cali (Valle), Abogada, titulada y en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional No.80.492 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de Auxiliar de la Justicia del C.S.J., designada por su despacho al cargo de **PERITO** mediante el presente instrumento remito dictamen pericial sobre el bien inmueble Casa No. 176 Avenida 7 Oeste, Altos de Normandía de Cali (Valle), Corregimiento de Golondrinas Vereda Golondrinas Sector los mangos, conformado por 9 folios, mas el material fotográfico conformado por 6 paginas adicionales.

En cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley 2213 de 2022, mediante el cual se establece la permanencia del Decreto Legislativo 806 de 2020, se remite copia del presente instrumento a las partes procesales, para los efectos legales y procedimentales correspondientes.

Sírvase Su Señoría, darle al presente instrumento, el trámite correspondiente.

Señor Juez,

Martha Cecilia Arbeláez Burbano.
Abogada
Cel. 3006175552.

POR FAVOR ACUSE RECIBIDO.

Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital. "PRUEBA ELECTRÓNICA: AL RECIBIR EL ACUSE DE RECIBO POR PARTE DE ESA DEPENDENCIA, SE ENTENDERÁ COMO ACEPTADO Y SE RECEPCIONARÁ COMO DOCUMENTO PRUEBA DE LA ENTREGA DEL USUARIO. (LEY 527 DEL 18/08/1999) RECONOCIMIENTO JURÍDICO DE LOS MENSAJES DE DATOS EN FORMA ELECTRÓNICA A TRAVÉS DE LAS REDES TELEMÁTICAS". DECRETO 806 DE JUNIO 4 DE 2020.



INFORME PERICIAL DE PREDIO URBANO

DESTINATARIO

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI - VALLE

RAD. 76001 4030 003 2020-00672-00.

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA

DEMANDANTE: LUIS LIBARDO MARTINEZ MENDEZ.

DEMANDADOS: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.

MATRICULA INMOBILIARIA

N.A.

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

760010000650000030111500000197

ID PREDIO

0000777280.

Número de Predio: Y001201260197

DIRECCIÓN

Casa No. 176 Avenida 7 Oeste, Altos de Normandía de Cali (Valle).
Corregimiento de Golondrinas
Vereda Golondrina
Sector los mangos.

MUNICIPIO

Cali - Valle



1. DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN:

Determinar si el predio a usucapir concuerda con el descrito en la demanda, su ubicación, extensión, coordenadas, linderos, uso del predio, mejoras, determinar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión, instalación adecuada de la valla, avalúo comercial, mejoras, frutos, si hace o no parte de un predio de mayor extensión, y demás aspectos relevantes de interés.

El predio a Usucapir, por su ubicación y linderos, corresponde al descrito por su ubicación y linderos al solicitado en la demanda.

Se verifica la instalación adecuada de la Valla, sobre la vía principal del predio objeto de usucapir, es decir la Calle 6 Oeste, conforme lo prevé el Artículo 375 del C.G.P.



En el predio objeto de usucapión encontramos un espacio destinado a la explotación económica en la parte de la entrada principal mediante restaurante que funciona en horas de la noche y fines de semana, por parte del DEMANDANTE y su esposa, así como taller de artesanías por parte del demandante.





En la parte norte del predio, se encuentran construidos cuatro (4) apartaestudios de los cuales se hace explotación económica del predio mediante la modalidad de arrendamiento y dos (2) Apartaestudios más en obra gris para futuro arrendamiento:





2. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:

La suscrita perito no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble materia de experticia, a la propiedad identificada o el título legal de la misma.

3. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE LA VISITA Y APLICACIÓN DE VALOR:

4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:	14-02-2022
4.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:	29-08-2022

4. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD:

Conforme al material probatorio que obra en el expediente, no se observa que se haya aportado certificado de tradición del predio materia de usucapión, ni individual ni de predio de mayor extensión, que pueda determinar e identificar los derechos de propiedad.

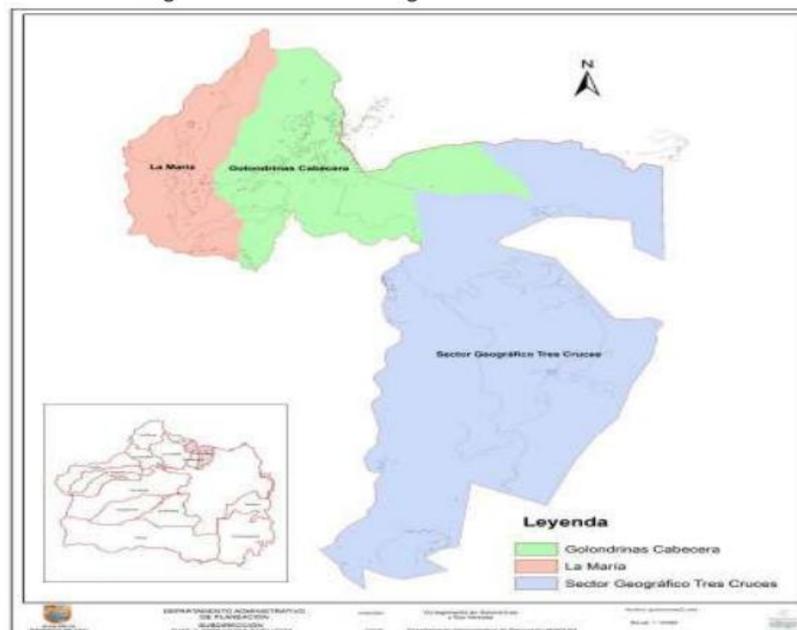
5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:

- 5.1. PAÍS DE UBICACIÓN : COLOMBIA.
- 5.2. DEPARTAMENTO : VALLE DEL CAUCA
- 5.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN : CALI
- 5.4. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE : Casa No. 176 Altos de Normandía
- 5.5. INFORMACIÓN DEL SECTOR : Corregimiento de Golondrinas.
- 5.6. COMUNA : 56.
- 5.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO: 1.

El Corregimiento de Golondrinas se encuentra ubicado al norte del Municipio de Santiago de Cali, sobre la cordillera occidental cerca al Cerro de las Tres Cruces, y comprende uno de los territorios de la cuenca del río Aguacatal. El corregimiento está atravesado por las fallas geológicas de Cali y Pance.

Tiene una extensión de 1.046,8 lo cual representa el 2.4% del total de hectáreas de los corregimientos del Municipio de Cali.

Figura 3. Ubicación Corregimiento Golondrinas





En cuanto al comportamiento del indicador de estrato socioeconómico de la población estudiantil, para los corregimientos, se tiene que el estrato moda es el 1. Este corresponde a un estrato bajo que alberga a los usuarios con menores recursos y que son subsidiados por los estratos 5 y 6 en los servicios públicos.

6. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO:

El predio materia de usucapión, está localizado en la Calle 6 con Avenida 7 Oeste Casa 176 Altos de Normandía del Municipio de Santiago de Cali (Corregimiento de Golondrinas), vereda Golondrinas, sector Los Mangos.

7. ELEMENTOS DE AMUEBLAMIENTO Y URBANISMO:

Andenes:	SI
Vías pavimentadas:	DEMI
Parques:	No
Colegios:	No
Iluminación Publica	SI
Paraderos de Buses	No
Ciclo rutas	No

8. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN:

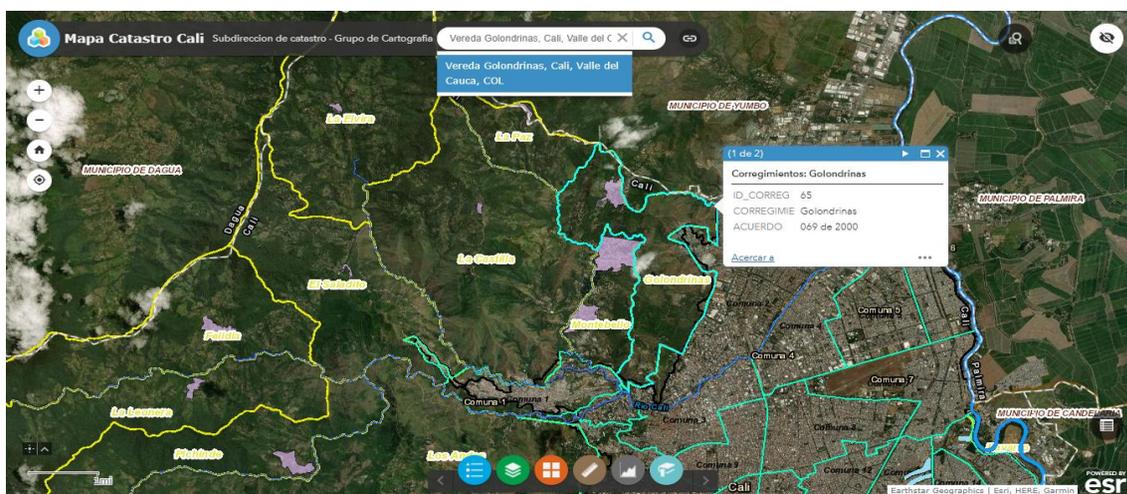
De acuerdo a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T. (Acuerdo 0373 del 2014), el inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado Golondrinas es un corregimiento en el norte del municipio de Santiago de Cali. Limita al sur y oriente con el casco urbano de Cali, al occidente con los corregimientos Montebello, La Castilla y La Paz, y al norte con el municipio de Yumbo.

El corregimiento de Golondrinas está compuesto por su cabecera del corregimiento, las veredas El Filo, La María y La Fragua, y los sectores de Tres Cruces Alto y Tres Cruces Bajo.

Búsqueda: CASA 176

Capa: Nomenclatura domiciliaria

Dir. consulta 1	Dir. consulta 2	Dirección	Dir. anterior	Tipo vía	Estado	Fecha	Resolución	Observación	Unidad Res.	Fecha corte
CASA 176 ALTOS DE NORMANDIA				Sin asignar	Por Certificar	2017-12-26				2021-10-15





9. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

Desde el punto de vista formal y como consecuencia de la diversidad de actividades que se presentan en el sector, las tipologías edificatorias son heterogéneas, ya que es posible observar desde edificaciones de hasta de tres (3) pisos de altura de carácter típicamente residencial popular y destinadas a comercio informal.

10. SERVICIOS PÚBLICOS:

Los principales indicadores en materia de servicios públicos (Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, aseo, gas natural y telecomunicaciones) que caracterizan al Municipio de Cali.

SERVICIO	SECTOR	PREDIO
ACUEDUCTO	Deficiente	Disponible
ENERGÍA	Deficiente	Disponible
ALCANTARILLADO	Deficiente	Disponible
TELEFONÍA	Deficiente	Disponible
GAS DOMICILIARIO	Disponible	Disponible
RECOLECCIÓN DE BASURAS	N.A.A	N.A.
TRANSPORTE PUBLICO	Deficiente	Deficiente

Golondrinas cuenta con 31.3 km de malla vial, de los cuales ninguno está pavimentado. De éstos, el 48% se encuentra en muy mal estado, un 33% en mal estado y un 19% en regular estado.





11. VERIFICACION DE LA VALLA:

Conforme a lo ordenado por el despacho, se verifica la existencia de la valla conforme lo prevé el artículo 375 del C.G.P.



12. UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE EXPERTICIA:

Se trata de Un (1) Lote de terreno identificado como Casa 176 de la Manzana 503, con un área aproximada de 593 Metros Cuadrados; ubicado en la Calle 6 con Avenida 7 Oeste Casa No. 176 Altos de Normandía, CGTO GOLONDRINAS VDA GOLONDRINAS SECTOR LOS MANGOS, del Municipio de Cali, Departamento del Valle del Cauca, junto con las mejoras sobre el levantadas e identificadas precedentemente.

Las mejoras han sido levantadas sobre un lote de terreno de mayor extensión identificado con el número predial Y001201260001, inscrito a nombre de IKE LTDA, con NIT: 8903272222, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 370-103536 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (Valle), Número Predial Nacional : 760010000650000030111500000001, Número Predial : Y001201260001, conforme a certificación emitida por la Subdirección de catastro de fecha 22 de Mayo de 2022.

Dentro de la referida certificación, se individualiza y determina la existencia del predio objeto de usucapión con el Número Predial Nacional 760010000650000030111500000197, Número Predial: Y001201260197, Dirección Predio CGTO GOLONDRINAS VDA GOLONDRINAS SECTOR LOS MANGOS, Reconociendo como propietario al aquí demandante Señor MARTINEZ MENDEZ LUIS LIBARDO, con CC 14975926.

13. DESCRIPCION DEL BIEN OBJETO DE EXPERTICIA:

La construcción levantada en el predio objeto de experticia tiene la siguiente descripción:

CASA PRINCIPAL: Tipo casa de habitación, a la cual se accede por puerta reja metálica con dos columnas en concreto a los lados, y muro en ladrillo y cemento estucado y pintado rodeando todo el predio.

Al ingresar se encuentra un gran salón destinado a restaurante o pizzería con una antigüedad aproximada de 7 años, con mesas en cemento y concreto, un salón destinado como cuarto frío, al lado derecho parte de terreno que fue la casa de habitación principal hace 15 años aproximadamente según versión de quien atendió la visita al predio y que se confirma con el estado actual de los elementos de construcción y actualmente destinada como taller de artesanías en mármol a que se dedica también el demandado.

Siguiendo hacia al fondo se encuentra ubicada la casa de habitación principal conformada por 3 niveles, levantada en piedra y concreto puesta de acceso metálica que conduce a escaletas tipo caracol que dan acceso al segundo nivel donde se encuentra 3 habitaciones, la principal con baño, baño de alcobas, una



cocina con mesón en concreto y azulejo, lava platos en aluminio, escaleras que conducen al tercer nivel donde se encuentra u salón y una habitación con baño principal y zona de oficinas, la construcción es en concreto, con enlucimiento en cerámica y cortes de cerámica y mármol, puertas metálicas, ventanas en vidrio liso y marco metálico, techos en teja de zinc con vigas de madera a la vista; el estado de la obra en curso, obra gris con un antigüedad aproximada de 6 años.

En la parte norte del predio, se encuentran construidos 4 apartaestudios; 2 al lado derecho y 2 al lado izquierdo ubicados en primero y segundo piso, construidos en materiales de cemento, piedra y concreto, con sus respectivas puertas de acceso metálicas y marco en el mismo material, baño completo y cocineta.

El apartamento del segundo piso se accede mediante escaleras en cemento, ladrillo y concreto en obra negra suspendida aproximadamente hace 3 años, por motivos de la pandemia de covid 19.

14. USO ACTUAL:

El predio actualmente se encuentra destinado para restaurante o pizzería que funciona los fines de semana y en horas de la noche, conforme a versión de quien atendió al momento de la inspección, un taller de artesanías en mármol a que se dedica el demandante con mármol como materas, figuras de ajedrez parques y demás juegos de mesa en mármol, mesas y figuras artesanales, así como el alquiler de 4 apartaestudios que dan cuenta de que el demandado explota económicamente el predio objeto de usucapión.

Así mismo, se pudo verificar que en parte del inmueble habita el demandante con su grupo familiar en casa de habitación descrita como casa de habitación principal.

15. LINDEROS:

Los linderos del predio identificado con matrícula:

N/A

Los linderos del predio materia de usucapión, son los siguientes: **NORTE:** En extensión de 59.89 metros cuadrados con predios de ROBERTO BASTIDAS, OLGA CEBALLOS y EDUARD DE JESUS DELGADO; **SUR:** En extensión de 22.92 metros cuadrados con la calle 7 Oeste; **ORIENTE:** En extensión de 10.49 metros cuadrados con Callejón y **OCCIDENTE:** En extensión de 17.65 metros cuadrados con calle 6.

16. ÁREA Y FORMA:

Con lo anterior se concluye que el área del terreno es de 593 Metros cuadrados aproximadamente.

17. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

1. Copia del expediente digital con radicación 2020-00672-00; suministrado digitalmente por el despacho.

18. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS E IDONEIDAD ARTICULO 226 C.G.P.

Conforme a lo establecido en el artículo 226 del CGP, la suscrita perito, adjunta la información bajo juramento que se entiende prestado por la firma del presente dictamen documentos que sirven de prueba y acreditan la idoneidad y la experiencia en la realización de dictámenes como el materia del presente asunto, así como la manifestación de que mi posición y opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional; en razón a lo cual presento relación de los últimos dictámenes periciales en los cuales he rendido experticia en procesos de similares características a las de presente proceso.



VALLE DEL CAUCA	CALI	JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES	TERCERO	1900190	CASILDA F MARTINEZ	PERITO
VALLE DEL CAUCA	CALI	JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES	TERCERO	2000359	JORGE VELANDIA	PERITO

VALLE DEL CAUCA	CALI	JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES	TREINTA Y CUATRO	1700036	DELIA DORILIA CASTILLO	PERITO
-----------------	------	------------------------------	------------------	---------	------------------------	--------

VALLE DEL CAUCA	CALI	JUZGADOS CIVILES DEL CIRCUITO	PRIMERO	1700087	SHIRLEY PEÑA	PERITO
-----------------	------	-------------------------------	---------	---------	--------------	--------

VALLE DEL CAUCA	CALI	JUZGADOS DE FAMILIA	DECIMO	9800210	SEBASTIAN ROJAS	PERITO
-----------------	------	---------------------	--------	---------	-----------------	--------

VALLE DEL CAUCA	CALI	JUZGADOS DE FAMILIA	ONCE	1600419	YUDIS CASTILLO	PERITO
-----------------	------	---------------------	------	---------	----------------	--------

VALLE DEL CAUCA	CALI	JUZGADOS DE FAMILIA	TRECE	0900441	AIMER CALLEJAS	PERITO
-----------------	------	---------------------	-------	---------	----------------	--------

VALLE DEL CAUCA	CALI	JUZGADOS DE FAMILIA	CATORCE	1800216	PAOLA ARROYAVE	PERITO
-----------------	------	---------------------	---------	---------	----------------	--------

VALLE DEL CAUCA	CALI	JUZGADOS C ML DE EJECUCION	PRIMERO	1400884	ALBERTO BAHAMON	PERITO
-----------------	------	----------------------------	---------	---------	-----------------	--------

VALLE DEL CAUCA	CALI	JUZGADOS C M DE EJECUCION	SEPTIMO	0600331	NORELIA LLANOS H	PERITO
-----------------	------	---------------------------	---------	---------	------------------	--------

19. LIQUIDACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

1. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
2. El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
3. Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
4. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
5. El evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
6. El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien valorado.
7. El evaluador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble.
8. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
9. El evaluador manifiesta no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifiesta no haber sido propietario parcial o total de la(s) misma(s), ni está interesado directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

En los anteriores términos queda rendida la experticia conforme a ordenado por su Señoría en providencia en se me designa para tal fin, conformada por 9 folios, mas el material fotográfico conformado por 6 paginas adicionales.

Sírvase Señora Juez, darle al presente escrito el trámite correspondiente.

Señora Juez;

MARTHA CECILIA ARBELÁEZ BURBANO
C.C. 31.955.449 DE CALI
T.P. 80.499 DEL C.S.J.



DOCUMENTACION FOTOGRAFICA





