

RV: DICTAMEN PERICIAL Rad. 2020-00413

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

Vie 28/10/2022 15:55

Para: Claudia Mabel Marulanda Dorado <cmarulad@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Clau, por favor corramos de una vez traslado al Dictamen.



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

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

Enviado: viernes, 28 de octubre de 2022 3:50 p. 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. 2020-00413

Buenos días

Juzgado Tercero Civil Municipal de Cali

Proceso: Verbal declaración de Pertenencia
Demandante: Diego Fernando Velásquez
Demandado: Pablo Emilio Soto y Personas Inciertas E Indeterminadas.
Radicación: 76001-4003-003-2020-00413-00

Envío dictamen pericial y RAA

Atentamente

RODOLFO RUIZ CAMARGO

IDENTIFICACION INMUEBLE URBANO



Tipo de Inmueble: Casa – Lote de Terreno

Dirección: Calle 27 No. 13-60 - Barrio: Benjamín Herrera

Matricula Inmobiliaria: 370 – 446128

I.D. Predio: 278747 - No. Predial: D074500130000

N.P.N. 760010100080700280013000000013

Solicitante: Juzgado Tercero Civil Municipal

Proceso: Verbal Declaración de Pertenencia

Radicación: 76001-4003-003-2020-00413-00

Departamento del Valle del Cauca

Municipio de Cali

Octubre 2.022

Calle 13A No. 83 - 12 Oficina 303B

Teléfono Oficina (57) 372 1074

Celular: 310 822 9855

Cali - Colombia

Juzgado Tercero Civil Municipal de Cali

Proceso: Verbal declaración de Pertenencia
Demandante: Diego Fernando Velásquez
Demandado: Pablo Emilio Soto y Personas Inciertas E Indeterminadas.
Radicación: 76001-4003-003-2020-00413-00

RODOLFO RUIZ CAMARGO, mayor y vecino del municipio de Cali, identificado con C.C. 16.721.061, en mi calidad de **PERITO VALUADOR**, nombrado y debidamente posesionado en el proceso de la referencia, respetuosamente presento el dictamen identificación de inmueble urbano.

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, 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 recaudar esta información y 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 RAA.

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 Audiencia Pública Presencial el día ocho (8) de Septiembre de dos mil veintidós (2.022).

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 ordena determinar si el predio a usucapir concuerda con el descrito en la demanda en su ubicación, extensión o área, las coordenadas y los linderos actuales del mismo, el uso del predio, las mejoras, si hace parte de un predio de mayor extensión, también deberá identificarse con área y linderos y demás aspectos relevantes que interesen al 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 según escritura pública No. 6472 del veinte y cuatro (24) de diciembre de 1.993 de la Notaria Doce (12) del círculo de Cali y registrada el veinte (20) de enero de 1.994, escritura pública No. 915 del trece (13) de marzo de 2.018 de la Notaria octava (8) del círculo de Cali y registrada el trece (13) de septiembre de 2.018 y escritura pública No. 5.984 del tres (3) de diciembre de 1.993 de la Notaria doce (12) del círculo de Cali y certificado de tradición No. 370 - 446128 de la oficina de instrumentos públicos de Cali y/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: 16-09-2.022.

4.2. Fecha del informe y de aplicación del valor: 25-10-2.022.

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

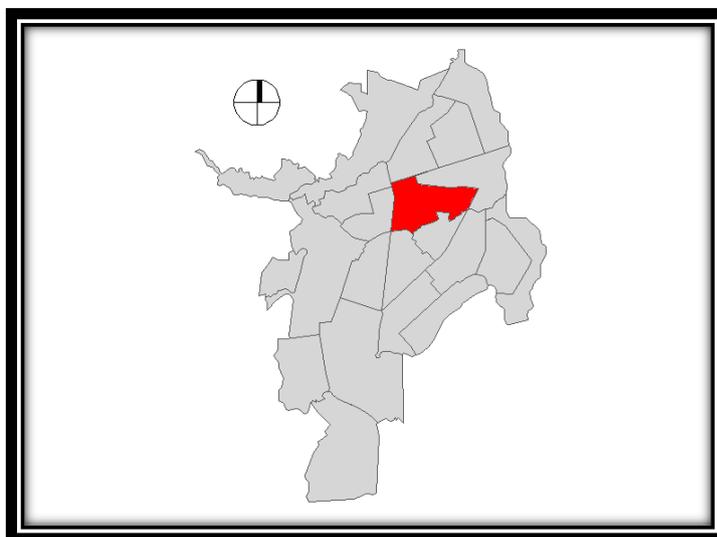
Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente es utilizado para su uso más probable, es decir, representa el 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:	Benjamín Herrera
Comuna No.	8	Estrato No.	3
Dirección del Inmueble:	Calle 27 No. 13 - 60	Tipo de Inmueble	Casa y Lote de terreno

5.1 Información del Sector:

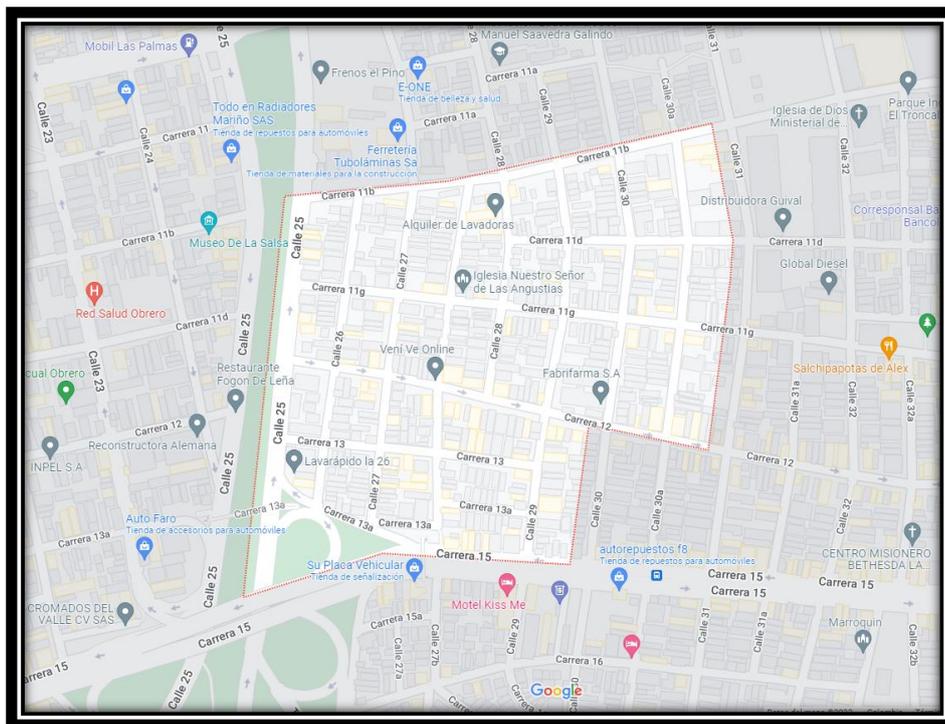
La Comuna 8 de Cali está ubicada en el nororiente de la ciudad. Limita al norte con la Comuna 4 y la Comuna 7, al occidente con la Comuna 9 y al sur con la Comuna 11 y la Comuna 12.



La comuna 8 cuenta con un total de 20641 predios, de los cuales un total de 15765, es decir el 76.38% no se encuentran sometidos a regimen de propiedad horizontal, mientras que un 20.26% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.49% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es Urbanización La Base, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es Benjamín Herrera, por su parte las mejoras representan el 14.34% de los predios del barrio Simón Bolívar.

Tabla 1				
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	Benjamín 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

Barrio Benjamin Herrera



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

De esta forma, es posible observar que esta comuna esta compuesta en un 89.79% por predios con destinacion habitacional y 6.25% de los predios de la comuna tienen destinos economicos de tipo comercial. Las destinaciones economicas restantes conforman el 3.97% de los predios de la comuna y las cinco principales son: industrial, lote urbanizado no construido o edificado, educativo, institucional y de tipo religioso.

Ahora bien, al analizar las destinaciones economicas habitacional y comercial de los predios de esta comuna respecto al agregado de la ciudad, se observa que esta contiene el 3.06% de los predios con destinacion habitacional de la ciudad. Del mismo modo, del total de predios de la ciudad con destinacion economica comercial, la comuna 8 contiene el 2.59%.

5.2 Normatividad urbanística del sector:

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación urbana y el barrio Benjamín Herrera está en la UPU 5 – Villanueva y según el plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo No. 0373 de 2014) el sector donde se ubica el inmueble objeto de identificación, 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		Remove	
2.1		2.5		Ver más		Ver más		Ver más				✖	
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion adicional													
ID		Indice constr adicional		Resoluciones		Remove							
3900		2.5				✖							
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion base													
ID		Indice constr. base		Remove									
3900		2.1		✖									
▲ Capa: Unidades de planificacion urbana													
Cod. UPU		Nombre		Remove									
5		VILLANUEVA		✖									
▲ Capa: Terrenos urbanos													
ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Fecha actualización	Área	Perímetro
278747	D074500130000	760010100080700280013000000013	C 27 13 60	01	00	08	07	0028	0013	0013	2021-05-06	88.9685759700	38.1558363109
▲ Capa: Manzanas catastrales													
Tipo avaluo		Sector		Comuna / Corregimiento		Barrio / Sector geog.		Manzana		Remove			
01		00		08		07		0028		✖			
▲ Capa: Barrios y sectores													
Codigo		Nombre		Perímetro (m)		Área (m2)		Remove					
0807		Benjamín Herrera		1857.212		178455.171		✖					
▲ Capa: Comunas													
Codigo		Nombre		Perímetro (m)		Área (m2)		Remove					
8		Comuna 8		12187.367		5270329.500		✖					

5.3 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 Topografía:

El sector es de pendientes menores al 3%.

5.9 Legalidad de la Urbanización:

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 16 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 urbano – Calle 27 No. 13 - 60, ubicado en el barrio Benjamín Herrera NO se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

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.

6. Información del Inmueble – Apartamento No. 1

6.1 Aspectos Jurídicos

Tipo de propiedad: Predio Urbano y lote de terreno - Barrio: Benjamín Herrera
 - Calle 27 No. 13 - 60.

6.2 Identificación de las características Jurídicas – Mapa catastral



Buscar

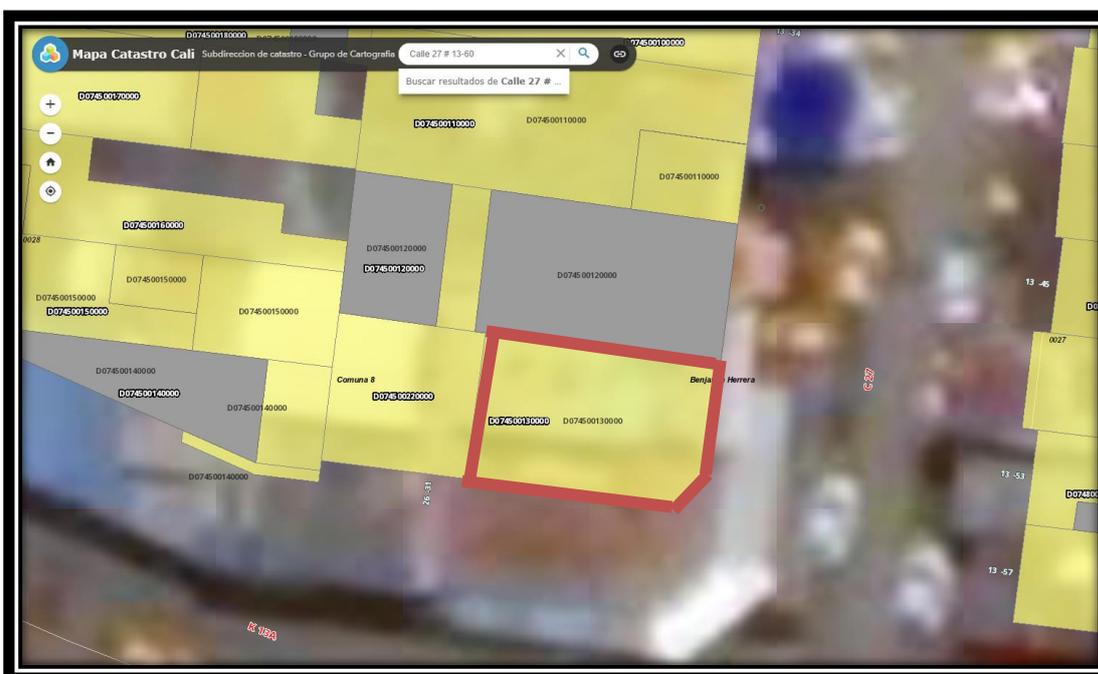
Búsqueda: Calle 27 # 13-60

Capa: Nomenclatura domiciliaria

@	Dir. consulta 1	Dir. consulta 2	Dirección	Dir. anterior	Tipo vía	Estado	Fecha	Resolución	Observación	Unidad Res.	Fecha corte
+	CL 27 13 60		CL 27 # 13 - 60		Calle	Certificada	2021-08-21				2021-10-15

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

760010100080700280013000000013	
ID_PREDIO	278.747
NUM_MATRINMO	
DEPAAPRED	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	08
BARRIO	07
MANZANA	0028
TERRENO	0013
CONDICION	0
EDIFFRED	00
PISOPRED	00
PREDIO	0013
NPN	760010100080700280013000000013
IDTERRENO	080700280013
NUMEPRED	D074500130000
Tablas relacionadas:	
Terrenos	



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

6.3 Titulación

Descripción	I.D. Predio	Numero Predial Nacional (NPN)
Calle 27 No. 13 -60	278747	760010100080700280013000000013
No. Predial	I.D. Terreno	
D074500130000	080700280013	



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
000019747	2022-04-19	2022-04-30	58070028001300000013	000017854529
PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL	
PABLO EMILIO SOTO	14980169	CL 27 # 13 - 60	760010	
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD
7900101000870028001300000013	70.125.000	08	02	02
DIRECCIÓN DE ENTREGA: CL 27 # 13 - 60				
Tarifa IPU: 14.30 X 1000	Tarifa CVC: 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos: 3.70 %	Tasa Interés: 26.58000

CONCEPTOS											
Año	Impuesto Predial Unificado	Interés a mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés a mora C.V.C.	Alumbrado Pública	Interés a mora Alumbrado Pública	Subvención Bomberos	Interés a mora Subvención Bomberos	Servicio Cheques Desahello	Cuentas Prepagadas	Total Vigencia
2022	763.000	0	105.000	0	0	0	28.000	0	0	0	896.000

Esta información es corroborada con el documento de cobro impuesto predial unificado año 2.022.

6.4 Linderos

Norte: En extensión en 12.25 Metros con el predio ubicado en la calle 27 con placa No. 13-27.

Sur: En extensión en 12.25 con la vía publica Carrera 13A.

Oriente: En extensión en 7.50 metros con la calle 27.

Occidente: En extensión en 7.50 metros con el predio ubicado en la carrera 13A con placa No. 26-31.

[Fuente: Levantamiento de linderos en la inspección judicial.](#)

6.5 Cuadro de Áreas del Terreno

Área Lote Escritura en M2:	91.88
Área Escritura Compraventa M2:	91.88
Área Catastro	88.97
Área Levantamiento Inspección Judicial M2	92.00*
Forma:	Irregular
Relación Frente - Fondo	1 a 1.63

* Área de terreno Adoptada

6.6 Área construida: Aproximadamente 92.00 M2. [Fuente: Medidas tomadas en la inspección judicial.](#)

6.7 Topografía: Plana.

6.8 Vetustez: La edad del inmueble se estima aproximadamente en 45 años.

6.9 Estado de la construcción: Construcción usada.

6.10 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.

6.11 Uso Actual: El Inmueble está conformada por dos locales comerciales; Local 101 – Repuestos Paty y Local 102 – Mecánica Rápida 1.

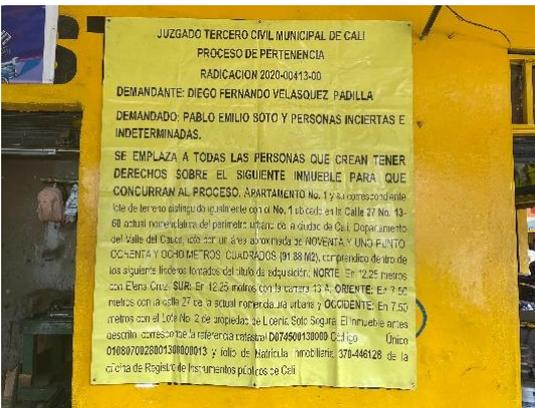
6.12 Distribución de las Construcciones – Apartamento No. 1

Apartamento No. 1: Se trata de una casa de un piso y consta de dos locales, al local 101 se accede por la calle 27 No. 13-60 y al local 102 se accede por la Carrera 13A No. 26-37 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad Santiago de Cali

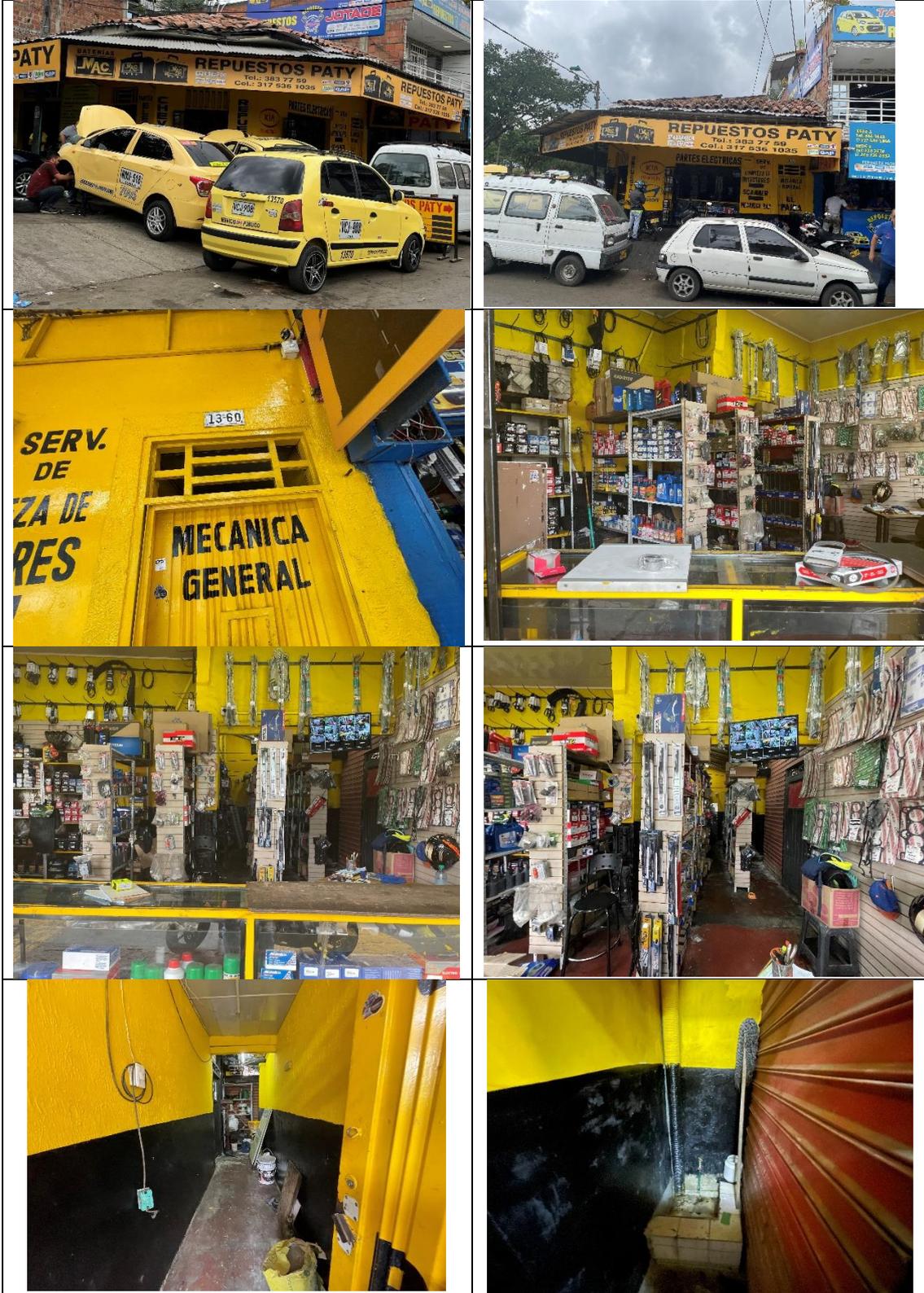
Local 101: Es un espacio conformado para atención de público y almacenamiento de repuestos para venta al público, lavadero, baño y zaguán, con un área aproximada de 70.00 M2.

Local 102: Es un espacio conformado por dos áreas para atención de público, con un área aproximada de 22.00 M2.

6.13 Registro Fotográfico – Apartamento 101

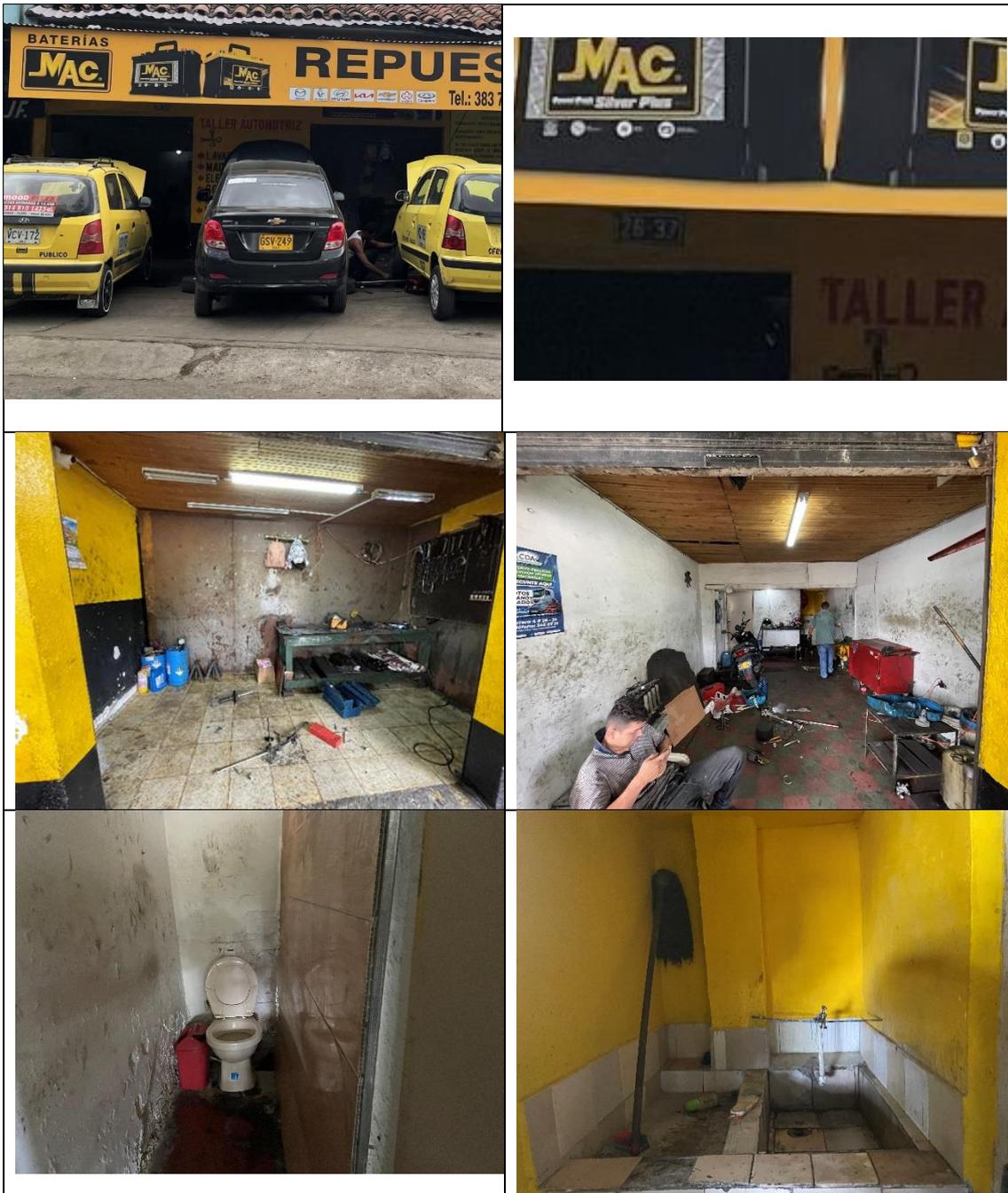
	
<p>Perspectiva Externa del Inmueble</p>	<p>Valla</p>

Local 101



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

Local 102



6.14 Detalle de la Construcción

- Fachada: Ladrillo cocido pintados.
- Estructura: Tipo pórtico a base de zapatas, columnas, vigas y losas aligeradas de ferro concreto.
- Muros: Ladrillo Repellado y pintado.

**Calle 13A No. 85 - 12 Oficina 303B
 Teléfono Oficina (57) 372 1074
 Celular: 310 822 9855
 Cali - Colombia**

Pisos: En baldosa de gres.
 Techos: En Tejas de Barro.
 Puertas: En lámina metálica doblada
 Ventanas: Aluminio anodizado y vidrio.
 Baños: Sanitarios y lavamanos línea económica

6.15 Servicios públicos domiciliarios:

Acueducto:	Si.	Energía:	Si.
Alcantarillado sanitario:	Si.	Telefonía:	Si.
Alcantarillado pluvial:	Si.	Gas domiciliario:	Si.
Aseo:	Si.		

6.16 Condiciones de iluminación: Las condiciones de iluminación artificial y natural en el inmueble en general son buenas.

6.17 Condiciones de ventilación: Eficiente condición de ventilación.

6.18 Identificación de los derechos de propiedad:

Los derechos de propiedad del inmueble ubicado en el barrio Benjamín Herrera – Calle 27 No. 13-60 están plenamente determinados a nombre de **PABLO EMILIO SOTO (50%)** y **DIEGO FERNANDO VELAZQUEZ (50%)**, según escritura pública No. 6472 del veinte y cuatro (24) de diciembre de 1.993 de la Notaria Doce (12) del círculo de Cali y registrada el veinte (20) de enero de 1.994, escritura pública No. 915 del trece (13) de marzo de 2.018 de la Notaria octava del círculo de Cali y registrada el trece (13) de septiembre de 2.018, certificado de tradición No. 370-567550 de la oficina de instrumentos públicos de Cali y certificado de tradición especial No. 370-446128, documentos que reposan en el expediente.

6.19 Mejoras

En la visita de la inspección judicial se puede constatar que al inmueble a través de los años ha tenido mejoras en adecuaciones, reparaciones locativas, mantenimiento y se han realizado divisiones y discriminados en local 101 y local 102, adquisición de rejas corredizas, arreglo del andén, remodelación de los baños, reparación y cambio de los techos y cielo raso que permiten que el predio esté en condiciones de uso comercial.

6.20 De Los Actos De Señor Y Dueño

En inspección judicial se pudo constatar que el **Sr. DIEGO FERNANDO VELAZQUEZ** tiene libre acceso a los dos locales y es reconocido como la persona que tiene la posesión y el uso actual es comercial y actualmente el apartamento No. 1 está arrendado a la **Sra. MARTHA CECILIA LENIS** mediante un contrato verbal con un canon de arrendamiento mensual por valor aproximado de \$ 400.000 pesos, canon de arrendamiento que es variable debido a que depende de los ingresos que tengan el establecimiento de comercio. Además, como aparece en el expediente ha realizado pagos del impuesto predial, pago valorización municipal al año 2.022 y ha realizado mejoras y mantenimiento al Inmueble, 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 Catastro municipal 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.

6.21 Identificación del Lote de mayor extensión

El lote de mayor extensión se identifica con el certificado de tradición No. 370-419632 y es segregado en apartamento No. 1 cuya dirección es Calle 27 No. 23-60 y apartamento No. 2 cuya dirección es carrera 13 A No. 26 – 31.



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

a. Terreno: 148.50 Mts2., Medidas tomadas en la visita ocular.

b. Topografía: Plana.

c. Forma: Irregular.

d. Linderos

Norte: En extensión en 19.80 Metros con el predio ubicado en la calle 27 con placa No. 13-56.

Sur: En extensión en 19.80 con la vía publica Carrera 13A.

Oriente: En extensión en 7.50 metros con la calle 27.

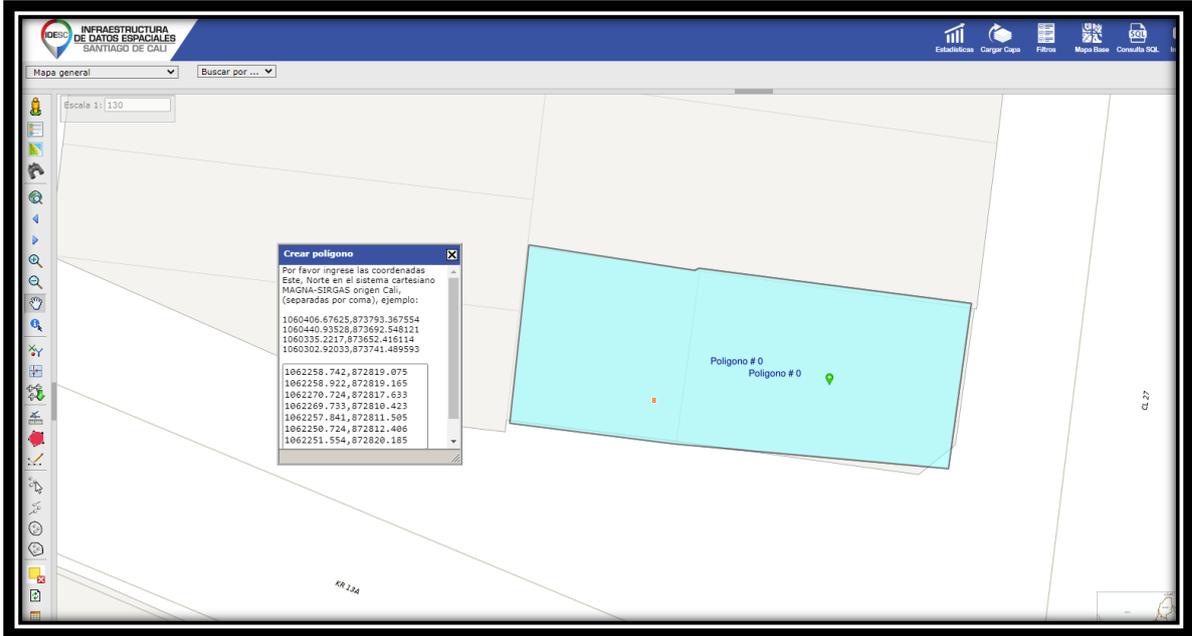
Occidente: En extensión en 7.50 metros con el predio ubicado en la carrera 13A con placa No. 26-29 y el predio ubicado en la calle 26 No. 13-51.

Fuente: Levantamiento de linderos en la inspección judicial.

A continuación, se muestra como este lote de mayor extensión esta desagregado en dos lotes. Ver Imagen.



e. Coordenadas MAGNA-SIRGAS Cali



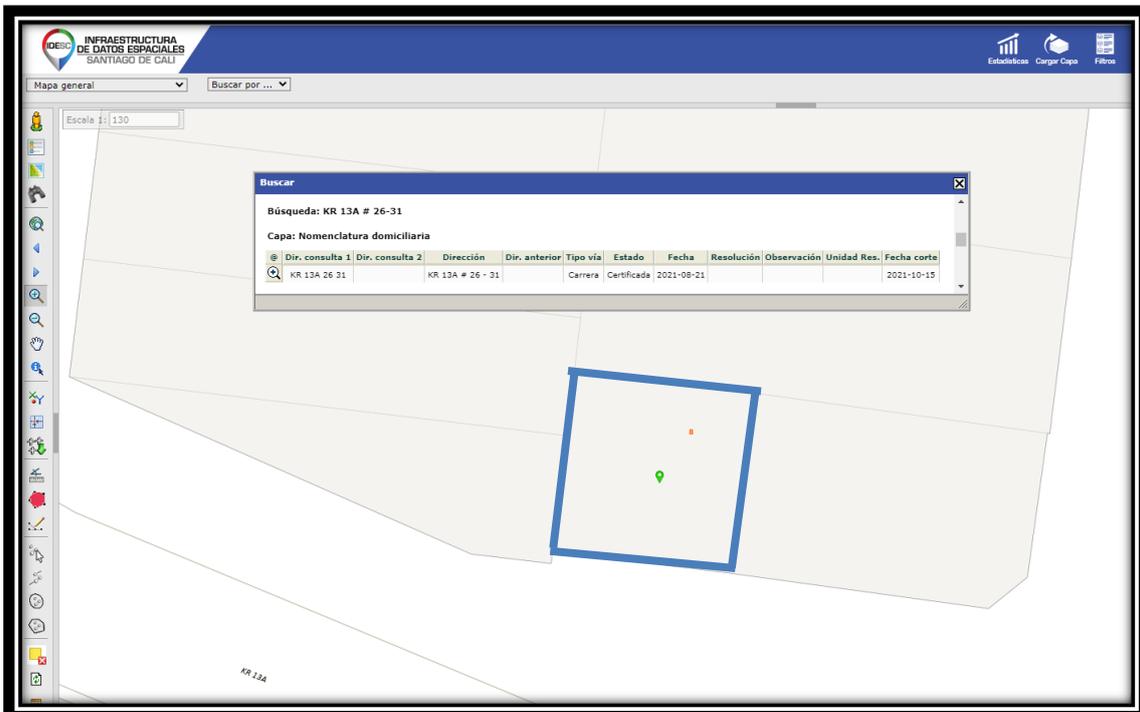
6.22 Identificación del Apartamento No. 2 – Carrera 13A No. 26-31

a. Mapa catastral



760010100080700280022000000022	
ID_PREDIO	278.767
NUM_MATRINMO	
DEPAPRED	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	08
BARRIO	07
MANZANA	0028
TERRENO	0022
CONDICION	0
EDIFPRED	00
PISOPRED	00
PREDIO	0022
NPN	760010100080700280022000000022
IDTERRENO	080700280022
NUMEPRED	D074500220000
Tablas relacionadas:	
Terrenos	

N.P.N.	760010100080700280022000000022
IDTERRENO	080700280022
NUMEPRED	D074500220000
ID_PREDIO	278767



b. Terreno: 56.62 Mts2., Medidas tomadas en la visita ocular.

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

c. Topografía: Plana.

d. Forma: Regular.

e. Linderos

Norte: En extensión en 7.55 Metros con el predio ubicado en la calle 27 con placa No. 13-56.

Sur: En extensión en 7.55 con la vía publica Carrera 13A.

Oriente: En extensión en 7.50 metros con el predio ubicado en la calle 27 con placa No. 13-60.

Occidente: En extensión en 7.50 metros con el predio ubicado en la carrera 13A con placa No. 26-29 y el predio ubicado en la calle 26 No. 13-51.

Fuente: Levantamiento de linderos en la inspección judicial.

f. Área Construida: Aproximadamente 160.00 M2

g. Estado de la construcción: Construcción usada.

h. Vetustez: 45 años aproximadamente.

i. Estructura:

El predio consta de tres pisos y 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 piso en cemento.

j. Condiciones de iluminación: La condición de iluminación del predio es buena.

k. Condiciones de ventilación: Eficiente condición de ventilación.

l. Servicios públicos domiciliarios:

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

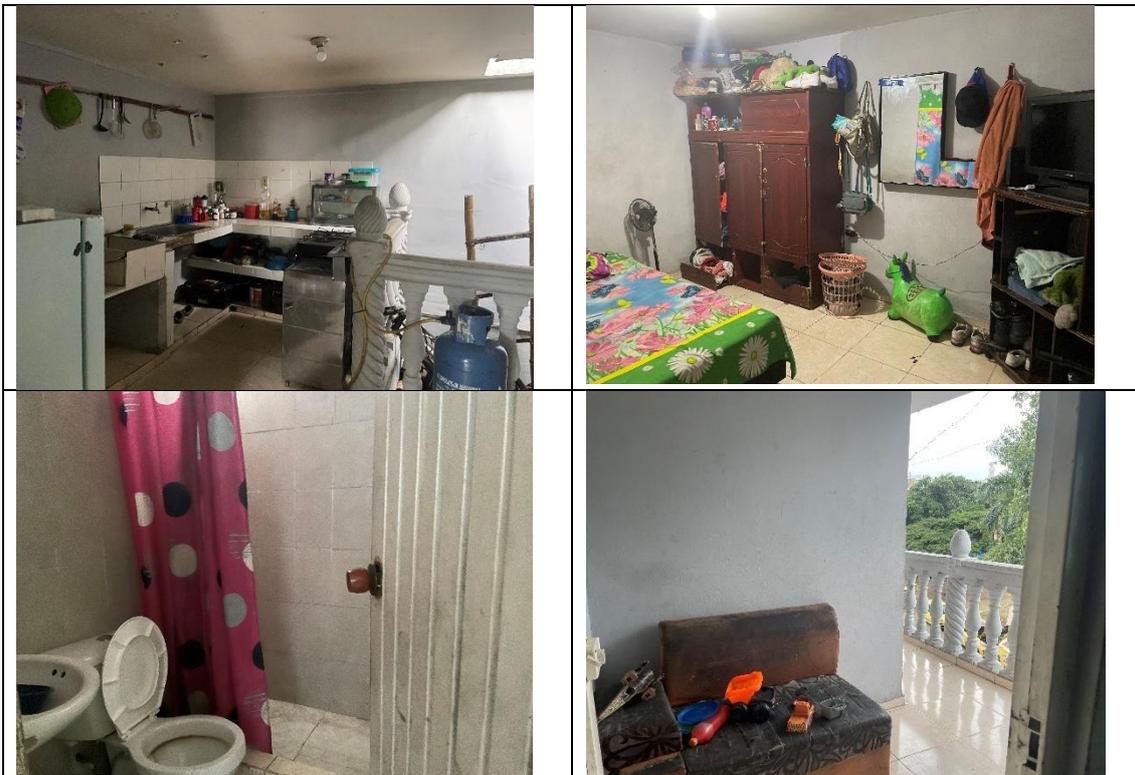
m. Registro Fotográfico



Piso 2

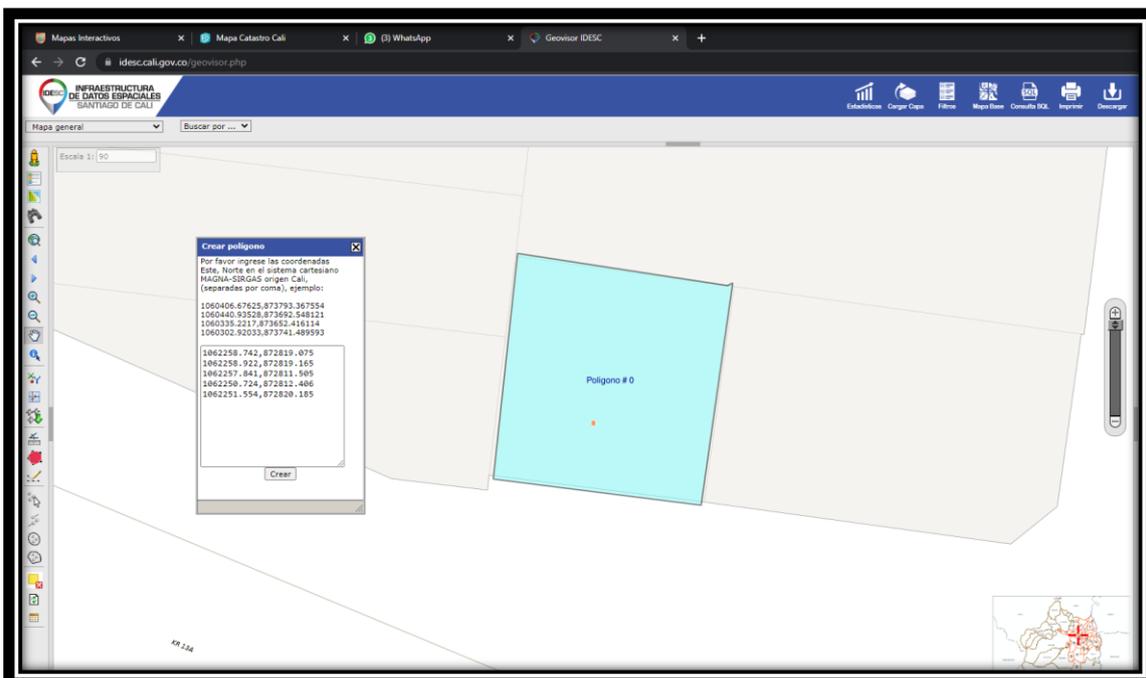


Piso 3



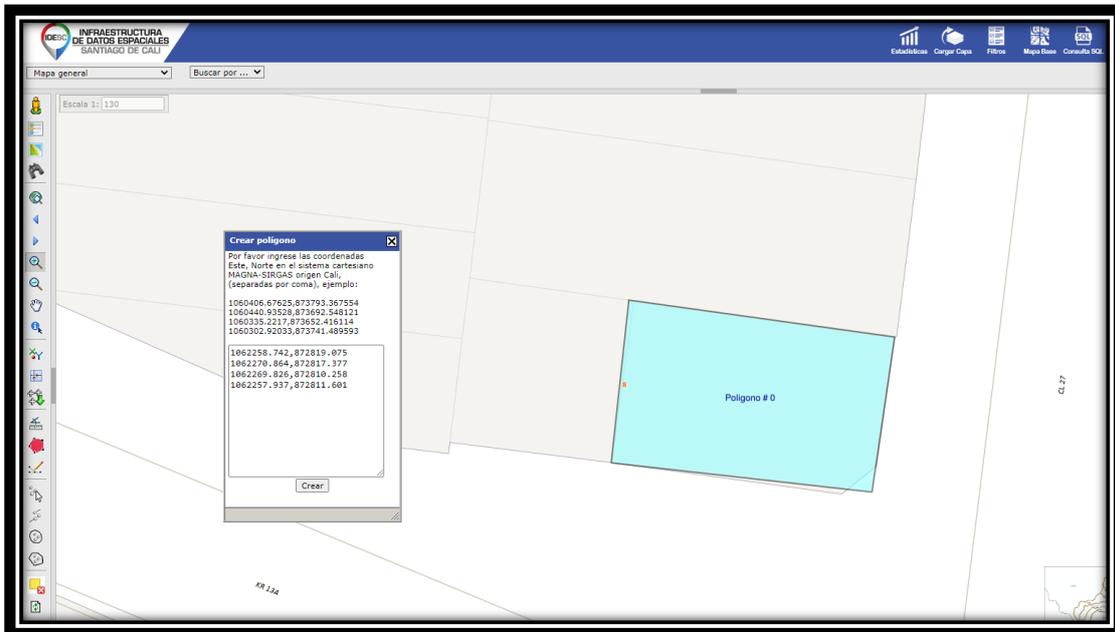
Esta edificación consta en el primer piso de dos locales comerciales, el segundo piso una alcoba, sala-comedor, baño y cocina y el tercer piso una alcoba, sala -comedor, baño, cocina y balcón.

n. Coordenadas MAGNA-SIRGAS Cali



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

6.23 Coordenadas MAGNA-SIRGAS Cali -Apartamento No. 1 – Calle 27 No. 13 – 60 (Inmueble susceptible de adquirirse por pertenencia 50%).



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 alta 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 valuados 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, octubre 25 de 2.022

AVALUADOR:



RODOLFO RUIZ CAMARGO

T.P. No. 31020 C.P.A.E

R.A.A. AVAL No. 16721061



PIN de Validación: a0f409fa



<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 evaluador 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: a0f409fa



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: a0f409fa



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: a0f409fa



- 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@hotmaill.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

a0f409fa



PIN de Validación: a0f409fa



<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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal