

**RV: INFORME PERICIAL RAD No. 2016-765**

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

Jue 23/11/2023 11:54

Para: Carolina Maria Avila Rengifo <cavilare@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (3 MB)

2016-00765- MARLENI DEL SOCORRO SANTACRUZ IZQUIERDO.pdf; AVAL-16721061-20231101.pdf;

---

**De:** Rodolfo Ruiz <valoracionesrodolforuizcamargo@gmail.com>

**Enviados:** jueves, 23 de noviembre de 2023 11:53:57 a. m. (UTC-05:00) Bogota, Lima, Quito, Rio Branco

**Para:** Juzgado 03 Civil Municipal - Valle del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Rodolfo Ruiz <valoracionesrodolforuizcamargo@gmail.com>

**Asunto:** INFORME PERICIAL RAD No. 2016-765

Buenos días

Envio informe pericial y RAA

**Juzgado Tercero Civil Municipal de Cali**

**Proceso:** Verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio (menor cuantía).

**Demandante:** Marleni del Socorro Santacruz Izquierdo

**Demandado:** Valencia Saa E Hijos y Cía. Ltda. y Personas Inciertas E Indeterminadas.

**Radicación:** 2016-00765-00

Atentamente

RODOLFO RUIZ CAMARGO

## IDENTIFICACION INMUEBLE URBANO



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

**Calle 11C Oeste No. 24C – 38 - Barrio: El Mortiñal**

**Matricula Inmobiliaria: 370 – 76786**

**ID Predio: 193122 - No. Predial: B087900110001**

**N.P.N. 760010100191700020011500000001**

**Solicitante: Juzgado Tercero Civil Municipal**

**Proceso: Verbal Declaración de Pertenencia**

**Radicación: 2016-00765-00**

**Departamento del Valle del Cauca -Municipio de Cali**

**Noviembre 2.023**

**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 de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio (menor cuantía).  
**Demandante:** Marleni del Socorro Santacruz Izquierdo  
**Demandado:** Valencia Saa E Hijos y Cía. Ltda. y Personas Inciertas E Indeterminadas.  
**Radicación:** 2016-00765-00

**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 auto interlocutorio No. 129 del Nueve (09) de junio del año dos mil veintitrés (2023).

### **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, su ubicación, extensión o área, las coordenadas y linderos del mismo, uso del predio, mejoras, si hace parte de un bien de mayor extensión, identificando área y linderos del predio de mayor extensión 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 según escritura pública No. 2297 del veinte y cuatro (24) de abril de 1.980 de la Notaria Segunda (2) del círculo de Cali y certificado de tradición No. 370 - 76786 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:** 30-08-2.023.

**4.2. Fecha del informe y de aplicación del valor:** 03-11-2.023.

#### **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

<b>País:</b>	Colombia	<b>Departamento:</b>	Valle del Cauca
<b>Municipio:</b>	Cali	<b>Barrio:</b>	El Mortiñal
<b>Comuna No.</b>	19	<b>Estrato No.</b>	2
<b>Dirección del Inmueble:</b>	Calle 11C Oeste No. 24C - 38	<b>Tipo de Inmueble</b>	Casa y Lote de terreno

#### 5.1 Información del Sector:

La comuna 19 de Santiago de Cali, se encuentra localizada al centro-occidente del casco urbano de la ciudad y presenta los siguientes linderos: limita al norte con la avenida 3 Oeste, carrera 3B, carrera 22A y carrera 23, con las Comunas 1, 2, 3 y 9; al sur con la carrera 67 y carrera 68, comunas 17 y 18, al oriente con Vía a Cristo Rey, calle 1A, calle 17B Oeste y callejón del Mirador, comuna 20 y área rural del municipio y al occidente con la calle 6 Oeste, calle 5A, Autopista Sur y calle 5, comunas 10 y 17.



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

La comuna 19 cubre el 9,4% del área total del municipio de Santiago de Cali con 1136,7 hectáreas, siendo el promedio de hectáreas por comuna de 550. Está compuesta por 32 barrios, urbanizaciones o sectores, lo cual equivale al 10% del número total de barrios de la ciudad.

Tabla 1				
Código único de identificación por barrio				
Código único	Estrato moda	Barrio	Acuerdo	
			No.	dd-mm-año
<b>COMUNA 19</b>				
1901	4	El Refugio	049	28-08-1964
1902	5	La Cascada	049	28-08-1964
1903	5	El Lido	049	28-08-1964
1904	5	Urbanización Tequendama	049	28-08-1964
1905	4	Barrio Eucarístico	049	28-08-1964
1906	4	San Fernando Nuevo	049	28-08-1964
1907	4	Urbanización Nueva Granada	049	28-08-1964
1908	4	Santa Isabel	049	28-08-1964
1909	2	Bellavista	049	28-08-1964
1910	5	San Fernando Viejo	049	28-08-1964
1911	4	Miraflores	049	28-08-1964
1912	4	3 de Julio	049	28-08-1964
1913	4	El Cedro	049	28-08-1964
1914	4	Champagnat	049	28-08-1964
1915	4	Urbanización Colseguros	049	28-08-1964
1916	4	Los Cambulos	001	17-01-1975
1917	2	El Mortiñal	021	28-09-1988
1918	4	Urbanización Militar	049	28-08-1964
1919	5	Cuarto de Legua - Guadalupe	049	28-08-1964
1921	5	Nueva Tequendama	063	25-05-2000
1922	5	Camino Real - Joaquín Borrero Sinisterra	064	25-05-2000
1923	5	Camino Real - Los Fundadores	065	25-05-2000
1981	6	Altos de Santa Isabel - La Morelia		
1982	6	Santa Barbara		
1983	6	Tejares - Cristales		
1985	4	Unidad Residencial El Coliseo		
1988	5	Cañaveralejo - Seguros Patria		
1992	6	Cañaveralejo		
1994	5	Pampa Linda		
1995	5	Sector Cañaveralejo Guadalupe		
1999	NR	U.D. Alberto Galindo - Plaza de Toros		

La comuna 19 cuenta con un total de 58.521 predios, de los cuales un total de 13.201, es decir el 22.56% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 71.69% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.98% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es Unidad Residencial Santiago de Cali, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es Champagnat, por su parte las mejoras representan el 37.73% de los predios del barrio El Mortiñal.

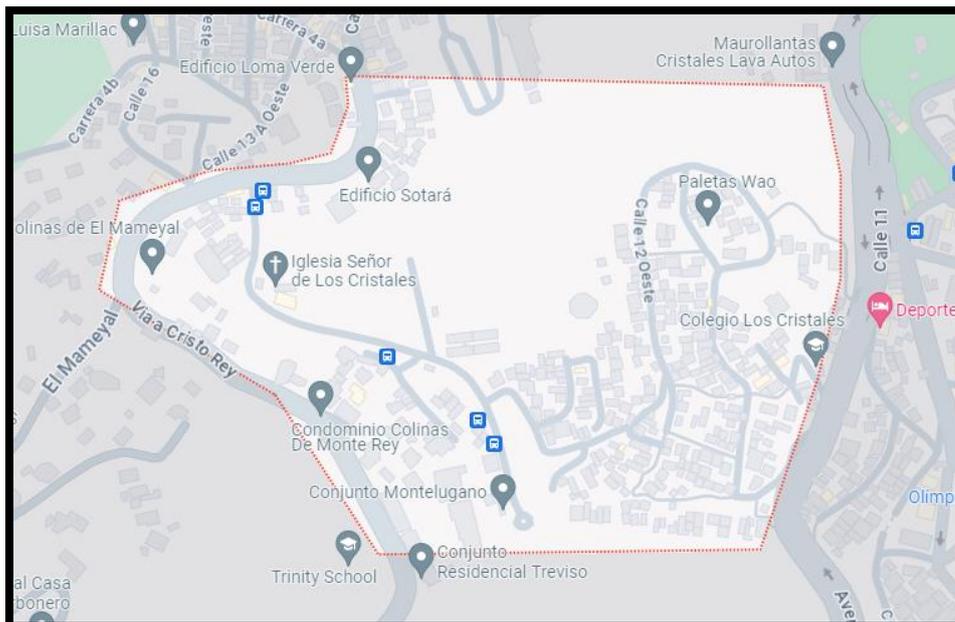
Los predios con destinación habitacional y 11.26% de los predios de la comuna tienen destinos económicos de tipo comercial. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2% de los predios de la comuna y las cinco principales son: lote urbanizado no construido o edificado, salubridad, educativo, industrial y de tipo uso público. Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas habitacional y comercial de los predios de esta comuna respecto al agregado de la ciudad, se observa que esta contiene el 8.41% de los predios con destinación habitacional de la ciudad. Del mismo modo, del total de predios de la ciudad con destinación económica comercial, la comuna 19 contiene el 13.31%.

## 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 El Mortiñal está en la UPU 8 – Cerros 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									
ID	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove		
4534	3	1	Ver más	Ver más	Ver más		X		
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion adicional									
ID	Indice constr adicional	Resoluciones	Remove						
4534	1		X						
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion base									
ID	Indice constr. base	Remove							
4534	3	X							
▲ Capa: Unidades de planificacion urbana									
Cod. UPU	Nombre	Remove							
8	CERROS	X							
▲ Capa: Tratamientos urbanisticos									
Nombre	Norma	Resoluciones	Remove						
CONSOLIDACION 2 - CONSOLIDACION BASICA (C2)	Ver más		X						
▲ Capa: Areas de actividad									
Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE		Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	X
▲ Capa: Manzanas catastrales									
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remove				
01	00	19	17	0002	X				
▲ Capa: Barrios y sectores									
Codigo	Nombre	Perimetro (m)	Área (m2)	Remove					
1917	El Mortiñal	1552.584	146902.870	X					
▲ Capa: Comunas									
Codigo	Nombre	Perimetro (m)	Área (m2)	Remove					
19	Comuna 19	24055.476	10820091.123	X					

## 5.3 Vías de Acceso – Barrio El Mortiñal:



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

Dentro de las vías principales se encuentra la Avenida de Los Cerros y se accede al inmueble por la Calle 11 C oeste.

**5.4 Elementos:**

<b>Andenes:</b>	Si.	<b>Vías Pavimentadas:</b>	Si.
<b>Iluminación Pública:</b>	Si.	<b>Sardineles:</b>	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 19.

**5.7 Topografía:**

El sector es de pendientes menores al 20%.

**5.8 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 11C oeste No. 24C-38, ubicado en el barrio “El Mortiñal” **NO** se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

**5.9 Servicio de transporte público:**

La comuna 6 al igual que otras comunas de Cali, no poseen ningún Corredor Troncal del MIO. Sin embargo, esta comuna es atravesada por cuatro líneas pretroncales de este mismo sistema y son E21, T31, T47B, T57A.

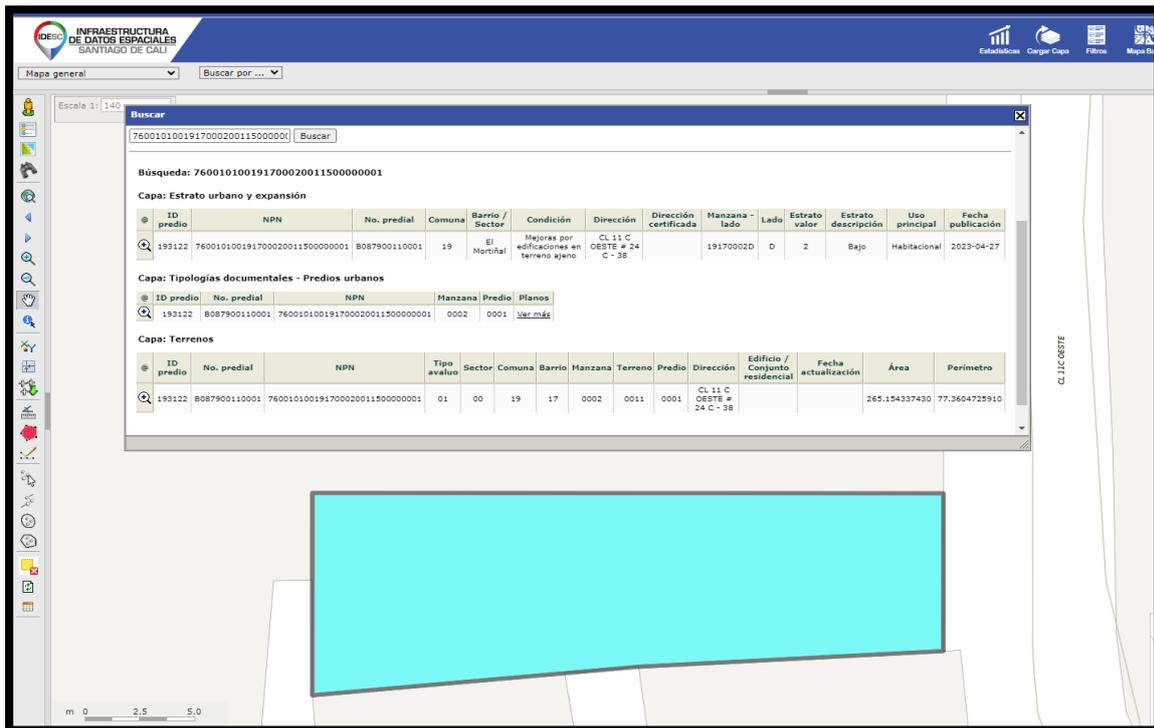
## 6. Información del Inmueble

### 6.1 Aspectos Jurídicos

**Tipo de propiedad:** Predio Urbano y lote de terreno, Barrio: El Mortiñal – Calle 11C Oeste No. 24C- 38.

### 6.2 Identificación de las Características Jurídicas – Mapa Catastral

#### 6.2.1 Identificación Lote de mayor extensión – Área: 265,12 M2



Mapa general | Buscar por...

Escala 1: 140

Buscar: 76001010019170002001150000001

Búsqueda: 760010100191700020011500000001

Capa: Estrato urbano y expansión

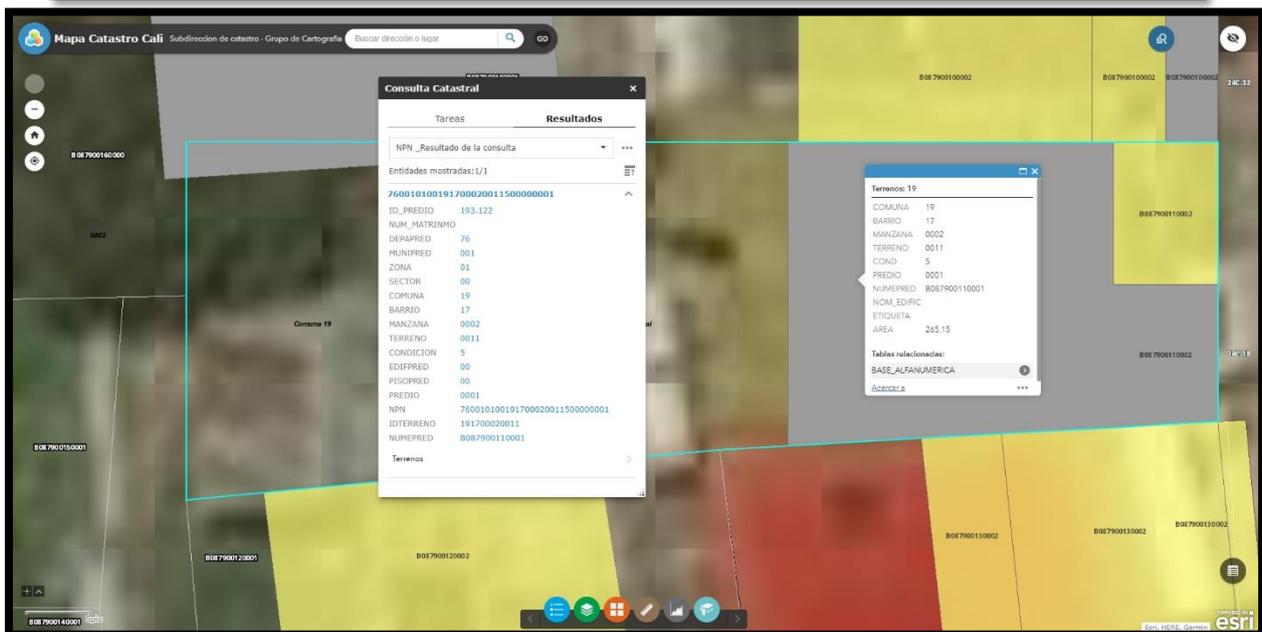
ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - Lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación
193122	760010100191700020011500000001	8087900110001	19	El Mortiñal	Mejoras por edificaciones en terreno ajeno	CL 11 C OESTE # 24 C - 38		19170002D	D	2	Bajo	Habitacional	2023-04-27

Capa: Tipologías documentales - Predios urbanos

ID predio	No. predial	NPN	Manzana	Predio	Planos
193122	8087900110001	760010100191700020011500000001	0002	0001	Var más

Capa: Terrenos

ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro
193122	8087900110001	760010100191700020011500000001	01	00	19	17	0002	0011	0001	CL 11 C OESTE # 24 C - 38			265,154337430	77,3604725910



Mapa Catastro Cali | Subdirección de catastro - Grupo de Cartografía | Buscar dirección o lugar

Consulta Catastral

Tareas | Resultados

NPN\_Resultado de la consulta

Entidades mostradas: 1/1

760010100191700020011500000001

ID\_PREDIO 193.122  
 NUM\_MATRINNO  
 DEAPRED 76  
 MUNIPRED 001  
 ZONA 01  
 SECTOR 00  
 COMUNA 19  
 BARRIO 17  
 MANZANA 0002  
 TERRENO 0011  
 CONDICION 5  
 EDIFPRED 00  
 PISOPRED 00  
 PREDIO 0001  
 NPN 760010100191700020011500000001  
 IDTERRENO 191700020011  
 NUMEPRED 8087900110001

Terrenos

Terrenos: 19

COMUNA 19  
 BARRIO 17  
 MANZANA 0002  
 TERRENO 0011  
 CONDI 5  
 PREDIO 0001  
 NUMEPRED 8087900110001  
 NOM\_EDIFIC ETIQUETA AREA 265.15

Tablas relacionadas: BASE\_ALFANUMERICA

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

### 6.2.2 Linderos Generales

**Norte:** En extensión en 40,00 metros con el predio ubicado en la calle 11C Oeste con placa No. 24C- 32.

**Sur:** En extensión en 40,00 metros con el predio ubicado en la calle 11C Oeste con placa No. 24C- 40.

**Oriente:** En extensión en 10,00 metros con la calle 11C Oeste.

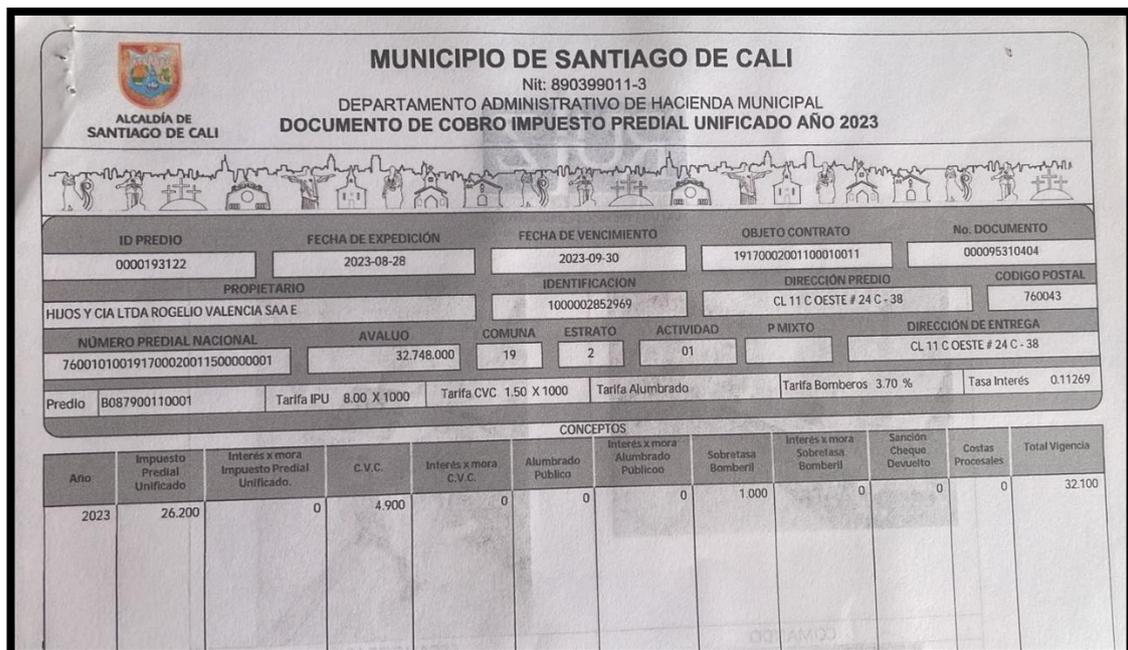
**Occidente:** En extensión en 10.00 metros con el predio ubicado en la carrera 24 C 1 Oeste.

Fuente: Levantamiento de linderos en la inspección judicial.

### 6.2.3 Titulación

Descripción	I.D. Predio	Numero Predial Nacional (NPN)
Calle 11C Oeste No. 24C - 38	193122	760010100191700020011500000001
No. Predial	I.D. Terreno	
B087900110001	191700020011	

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

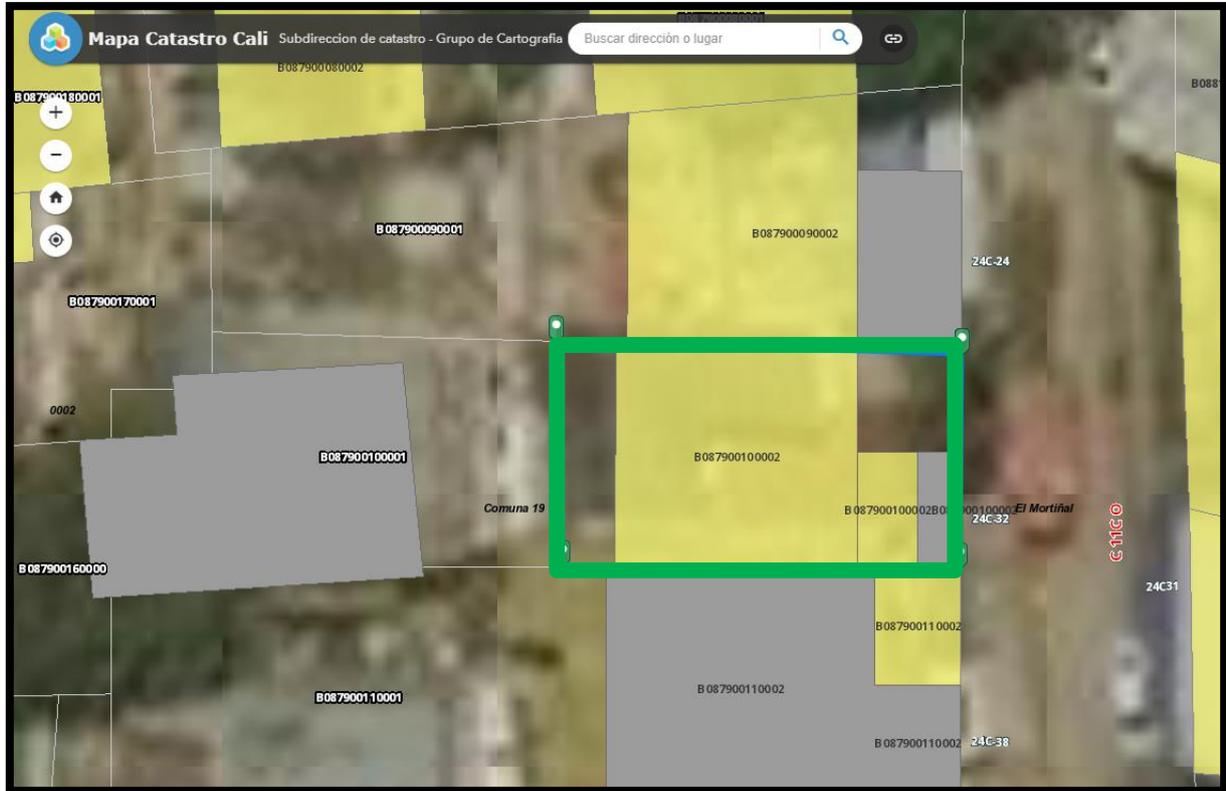


**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
 Nit: 890399011-3  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL  
 DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2023

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO							
0000193122	2023-08-28	2023-09-30	19170002001100010011	000095310404							
PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCION PREDIO	CODIGO POSTAL								
HUOS Y CIA LTDA ROGELIO VALENCIA SAA E	1000002852969	CL 11 C OESTE # 24 C -38	760043								
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCION DE ENTREGA					
760010100191700020011500000001	32.748.000	19	2	01		CL 11 C OESTE # 24 C - 38					
Predio	B087900110001	Tarifa IPU 8.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 0.11269					
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 Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2023	26.200	0	4.900	0	0	0	1.000	0	0	0	32.100

### 6.3 Identificación Terreno Susceptible de Pertinencia



#### 6.3.1 Linderos

**Norte:** En extensión en 14,14 metros con el predio ubicado en la calle 11C Oeste con placa No. 24C- 32.

**Sur:** En extensión en 13,35 metros con el predio ubicado en la calle 11C Oeste con placa No. 24C- 40.

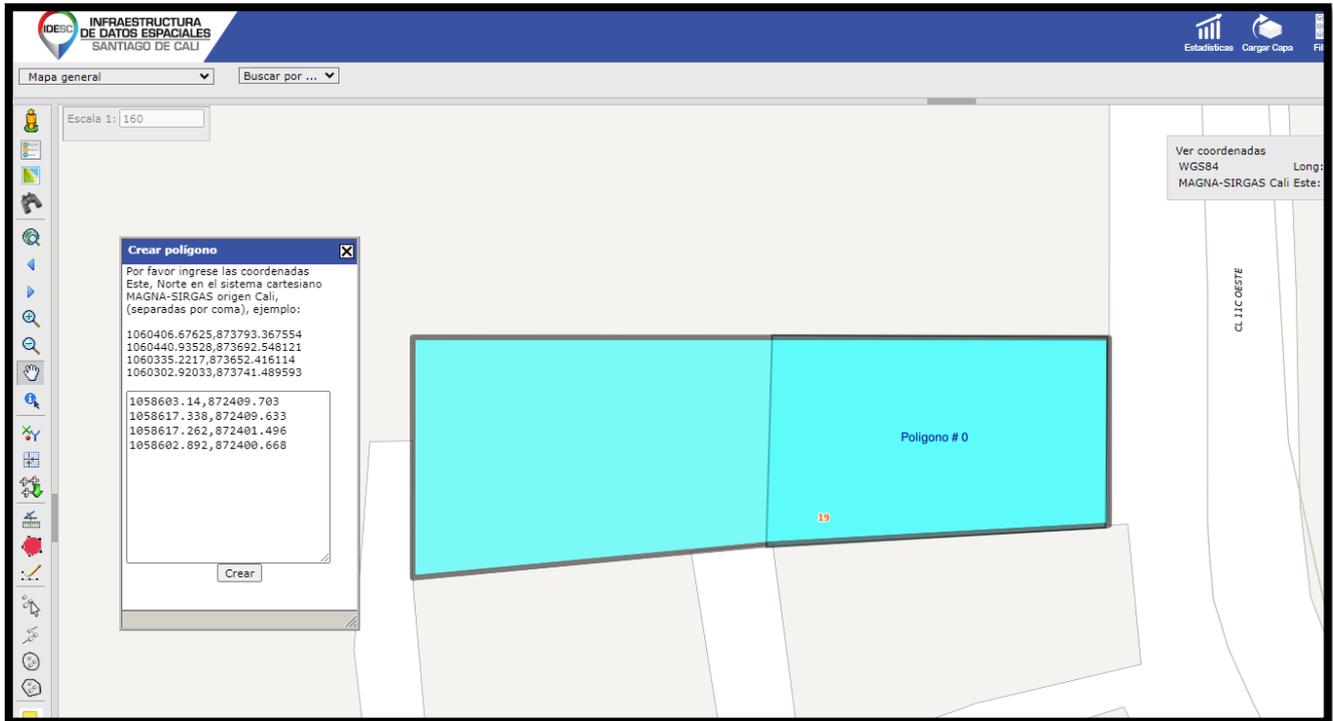
**Oriente:** En extensión en 8,30 metros con la calle 11C Oeste.

**Occidente:** En extensión en 5,30 metros con el predio ubicado en la carrera 24C 1 Oeste con placa No. 11C-02 y en extensión en 3,60 metros con el predio ubicado en la carrera 24C 1 Oeste con placa 11C - 04.

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

#### 6.3.2 Área del Terreno: 125,41 M2

### 6.3.3 Coordenadas MAGNA-SIRGAS Cali



### 6.3.4 Mejoras – N.P.N. 76001010019170002001150000002

**IGAC** INSTITUTO GEOMÁTICO Y CARTOGRAFICO AGUSTIN COBARRAL

## COMPONENTES DEL NÚMERO PREDIAL

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 Política Administrativa	DANE - División Política Administrativa				00 Rural															0 NPH									
					01 Urbano							Manzana								8 PH									
					02 a 99 Corregimientos							Vereda				Número de Orden de Terreno en la Manzana o Vereda				7 Parques Cementerios									
							Sector		Comuna			Barrio								6 Mejoras por Edificaciones en Terreno Ajeno en PH		No. De Torre dentro del Terreno							
																				5 Mejoras por Edificaciones en Terreno Ajeno de Propiedades no Reglamentadas en PH		No. Piso dentro del Edif. O Torre							
																				4 Vías		Unidad Predial ó Mejora							
																				3 Bienes de Uso Público Diferentes a las Vías									
																				2 No Ley 14									

La Información Geográfica de Colombia

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

Buscar

Búsqueda: 760010100191700020011500000002

Capa: Estrato urbano y expansión

ID predio	NPN	No. predial	Comuna	Barrio / Sector	Condición	Dirección	Dirección certificada	Manzana - lado	Lado	Estrato valor	Estrato descripción	Uso principal	Fecha publicación
193123	760010100191700020011500000002	B087900110002	19	El Mortiñal	Mejoras por edificaciones en terreno ajeno	CL 11 C OESTE # 24 C - 38		19170002D	D	2	Bajo	Habitacional	2023-04-27

Capa: Tipologías documentales - Predios urbanos

ID predio	No. predial	NPN	Manzana	Predio	Planos
193123	B087900110001	760010100191700020011500000002	0002	0001	Ver más

Capa: Terrenos

ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro
193123	B087900110002	760010100191700020011500000002	01	00	19	17	0002	0011	0002	CL 11 C OESTE # 24 C - 38			265.154337430	77.3604725910

### 6.3.5 Titulación

Descripción	I.D. Predio	Numero Predial Nacional (NPN)
Calle 11C Oeste No. 24C - 38	193123	760010100191700020011500000002
No. Predial	I.D. Terreno	
B087900110002	191700020011	

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 el Sr. Héctor Luciano Mora.

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL  
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2023

Nit: 890399011-3

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO							
0000193123	2023-08-28	2023-09-30	19170002001100020011	000059686416							
PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL								
HECTOR LUCIANO MORA	12975966	CL 11 C OESTE # 24 C - 38	760043								
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA					
760010100191700020011500000002	75.039.000	19	2	01   02	X	CL 11 C OESTE # 24 C - 38					
Predio B087900110002	Tarifa IPU 14.50 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 0.11269						
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 Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2023	27.200	0	5.200	0	0	0	1.000	0	0	0	33.400

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

**6.4 Área construida:** Aproximadamente 255,00 M2. Fuente: Medidas tomadas en la inspección judicial.

El inmueble esta conformado por tres niveles y una terraza con zona de oficinas.

**Área Primer Nivel:** Aproximadamente 30,00 M2.

**Nadir:** 0,00

**Cenit:** 2,45 Metros.

**Altura Libre:** 2,45 Metros

**Área Segundo Nivel:** Aproximadamente 116,00 M2.

**Nadir:** 3,42 Metros

**Cenit:** 5,87 Metros.

**Altura Libre:** 2,45 Metros

**Área Tercer Nivel:** Aproximadamente 109,00 M2

**Nadir:** 8,84 Metros.

**Cenit:** 5,87 Metros.

**Altura Libre:** 2,45 Metros

**6.5 Topografía:** Pendiente inferiores al 30%.

**6.6 Vetustez:** La edad del inmueble se estima aproximadamente en 8 años.

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

**6.8 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.

**6.9 Uso Actual:** El Inmueble está conformada por tres niveles y una terraza, el primer nivel con uso comercial conformado por el local 101 y el local 102, el segundo nivel – 201, con uso habitacional está conformado por tres alcobas, oficina, sala comedor, cocina, un baño, zona de oficinas y un baño., el tercer nivel está conformado por dos apartamentos, el apartamento 301 consta de una alcoba con baño, una alcoba, baño social, sala de estar, sala comedor y cocina,

y el apartamento 302 esta conformado por dos alcobas, sala comedor, zona de oficios y cocina y la terraza cuenta con zona de oficios.

### 6.10 Registro Fotográfico - Primer Nivel



### Segundo Nivel – Apartamento 201



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



**Tercero Nivel – Apartamento 301**



**Tercero Nivel – Apartamento 302**



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

### 6.11 Detalle de la Construcción

Fachada:	Ladrillo cocido pintados.
Estructura:	Tipo pórtico a base de zapatas, columnas, vigas y losas aligeradas de concreto.
Muros:	Ladrillo Repellado y pintado.
Pisos:	En baldosa de gres.
Techos:	Cubierta en tejas de barro.
Cielo Raso:	En P.V.C.
Puertas:	En lámina metálica doblada
Ventanas:	Aluminio anodizado y vidrio.
Cocina:	Semi-Integral, mesón en cemento en buen estado.
Baños:	Sanitarios y lavamanos línea económica.

### 6.12 Servicios públicos domiciliarios:

<b>Acueducto:</b>	Si.	<b>Energía:</b>	Si.
<b>Alcantarillado sanitario:</b>	Si.	<b>Telefonía:</b>	Si.
<b>Alcantarillado pluvial:</b>	Si.	<b>Gas domiciliario:</b>	Si.
<b>Aseo:</b>	Si.		

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

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

### 6.15 Mejoras

En la visita de la inspección judicial se puede constatar que el inmueble a través de los años ha tenido mejoras en construcciones de tres niveles, para adecuarlo como apartamentos, adecuaciones, reparaciones locativas y mantenimiento que permiten que el predio esté en condiciones de uso habitacional.

## **6.16 De Los Actos De Señor Y Dueño**

En inspección judicial se pudo constatar que la **Sra. MARLENI DEL SOCORRO SANTACRUZ IZQUIERDO** tiene libre acceso al inmueble y es reconocido como la persona que tiene la posesión y el uso actual es residencial y uso comercial. Además, como aparece en el expediente ha realizado pagos del impuesto predial hasta el 2.022, pago valorización municipal e instalación de Gas Domiciliario y ha realizado mejoras, adecuaciones 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.

## **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, noviembre 3 de 2.023

**AVALUADOR:**



**RODOLFO RUIZ CAMARGO**

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



PIN de Validación: a1bc0998



<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  
**Regimen 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  
**Regimen 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: a1bc0998



### 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  
**Regimen 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  
**Regimen 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: a1bc0998



### 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  
**27 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: a1bc0998



- 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: CALLE 17 NO. 86 - 96 APARTAMENTO 501  
Teléfono: 3108229855  
Correo Electrónico: [valoracionesrodolforuizcamargo@gmail.com](mailto:valoracionesrodolforuizcamargo@gmail.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**

**a1bc0998**



PIN de Validación: a1bc0998



<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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal