

RV: RADICACIÓN : 76001 4030 003 2019-00621-00.

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

Miércoles 09/02/2022 11:29

Para: Luisa Fernanda Herrera Ninco <lherrerni@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lu por fa que este dictamen salga en lista de traslado de mañana, creo que es de la audiencia que tu tienes.



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

De: Martha Cecilia Arbelaez Burbano <marthacarbelaeb@gmail.com>

Enviado: miércoles, 9 de febrero de 2022 10:00

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juan Esteban Suarez Marmolejo Suarez Marmolejo <joseleonardo1974@gmail.com>

Asunto: RADICACIÓN : 76001 4030 003 2019-00621-00.

Señora

JUEZ TERCERA CIVIL MUNICIPAL DE CALI (VALLE).

E. S. D.

PROCESO : VERBAL SUMARIO DE PERTENENCIA.
DEMANDANTE : YURANI ORTIZ.
DEMANDADOS : MARIA EMMA RESTREPO DE ARANGO HEREDEROS DETERMINADO E INDETERMINADOS.
RADICACIÓN : 76001 4030 003 2019-00621-00.

[VIDEO PREDIO 3.C.M. 19-621.mp4](#)

MARTHA CECILIA ARBELÁEZ BURBANO, mayor de edad, vecina de Santiago de Cali (Valle), 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 PERITO designada por el despacho judicial a su cargo, mediante el presente instrumento presento Dictamen pericial conforme a lo ordenado conforme a lo ordenado por su Señoría en providencia en se me designa para tal fin, conformada por 10 folios en archivo en formato PDF que se adjunta.

Se adjunta video realizado al momento de la inspección ocular realizada al predio objeto de proceso.

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

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.

Remitente notificado con



[Mailtrack](#)



INFORME PERICIAL DE PREDIO URBANO

DESTINATARIO

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI - VALLE

RAD. 76001 4030 003 2019-00621-00.

PROCESO: VERBAL SUMARIO DE PERTENENCIA

DEMANDANTE: YURANI ORTIZ.

DEMANDADOS: MARIA EMMA RESTREPO DE ARANGO
HEREDEROS DETERMINADO E INDETERMINADOS.

MATRICULA INMOBILIARIA

370-322841 de Cali.

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

7600101001202002000014500000001.

ID PREDIO

0000304333.

DIRECCIÓN

Carrera 24 D # 41-84 Barrio El Rodeo de Cali (Valle).

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.

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:	03-02-2022
4.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:	08-02-2022

4. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD:

Conforme al certificado de tradición suministrado y emitido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, emitido el día 13 de Agosto de 2019, que obra en el expediente digital correspondiente al inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria numero **370-322841** de Cali, se observa:

Se encontró como propietario inscrito, con derecho real de dominio a		%
RESTREPO DE ARANGO MARIA EMMA	Titular del derecho	100%

Los derechos de propiedad del predio objeto de experticia son propiedad de la parte demandada en el presente proceso de prescripción adquisitiva de dominio, en una proporción del 100%, a la Señora MARIA EMMA RESTREPO DE ARANGO, anotación No.001 del 7 de Noviembre de 1.989.

La parte demandada adquiere el 100% de la propiedad del bien materia de usucapión mediante compraventa al INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI - INVICALI, por Escritura Pública número 343 del 12 de Febrero de 1.988, otorgada en la Notaria 6ª de Cali (Valle).

Verificada la ubicación y linderos del predio, comparados con la Escritura Pública de adquisición, corresponden al bien inmueble objeto de usucapión, el cual una vez individualizado y desenglobado del predio de mayor extensión con Matrícula inmobiliaria No. 370-8401 de Cali; debe ser actualizado en catastro.

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 : Carrera 24 D # 41-84
- 5.5. INFORMACIÓN DEL SECTOR : BARRIO EL RODEO.
- 5.6. COMUNA : 12.
- 5.7. ESTRATO SOCIOECONÓMICO: 2.

La Comuna 12 es una subdivisión administrativa de la ciudad de Cali (Colombia). Se encuentra en el oriente de la ciudad. Limita por el norte con la comuna 8, al oriente con la comuna 13 y por el sur oriente con la comuna 11.

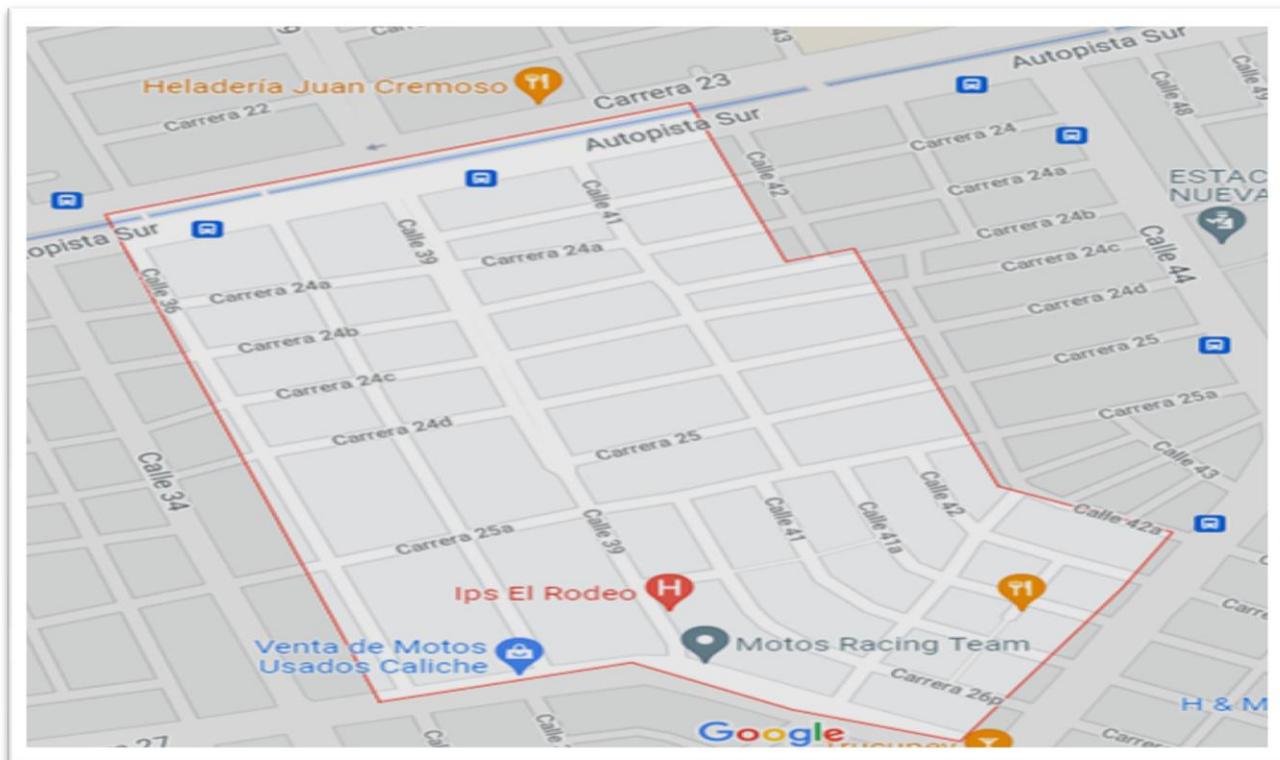


La comuna está compuesta por 12 barrios, urbanizaciones o sectores; que corresponde al 4,8% del total de barrios de la ciudad. Por otro lado, esta comuna posee 359 manzanas, el 2,6% del total de manzanas en toda la ciudad. Los barrios son: Villanueva, Asturias, Eduardo Santos, Alfonso Barberena A., El Paraíso, Fenalco Kennedy, Nueva Floresta, Julio Rincón, Doce de Octubre, **El Rodeo**, Sindical, Bello Horizonte.

En la comuna 12, tenemos que el estrato más común es el 3 (estrato moda), igual que el estrato moda para toda la ciudad. En los estratos 2 y 3 se concentra el 100% de todas las manzanas de la comuna.

6. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO:

El predio materia de usucapación, está ubicado en el Barrio el Rodeo de Cali; Los linderos del barrio son: al norte, Asturias y Santa Fe; al sur, Bello Horizonte y El Paraíso; al occidente Santa Mónica Popular y Alfonso Barberena; y al oriente Nueva Floresta y Fenalco Kennedy.



7. ELEMENTOS DE AMUEBLAMIENTO Y URBANISMO:

Andenes:	SI
Vías pavimentadas:	SI
Parques:	SI
Colegios:	SI
Iluminación Pública	SI
Paraderos de Buses	SI
Ciclo rutas	SI

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 dentro de la Comuna No.6 bajo el régimen urbanístico para el Área Residencial R3, dentro del barrio Petecuy II de Cali en estrato 1, con un desarrollo



urbanístico que fue debidamente establecido dentro del P.B.O.T., para desarrollo, hoy en proceso de consolidación, hecho que le confiere la legalidad urbanística tanto al barrio, al sector como al predio mismo. El predio está ubicado en un sector de pendientes inferiores al 3% que lo hace ser considerado como un terreno plano tanto para el predio como para el sector del municipio en donde se encuentra ubicado el predio.

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 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	Disponible	Disponible
ENERGÍA	Disponible	Disponible
ALCANTARILLADO	Disponible	Disponible
TELEFONÍA	Disponible	Disponible
GAS DOMICILIARIO	Disponible	Disponible
RECOLECCIÓN DE BASURAS	Frecuente	Disponible
TRANSPORTE PUBLICO	Frecuente	Alta Frecuencia

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 Lote de terreno identificado con un área aproximada de 133.11 Metros Cuadrados; donde se encuentra levantada una construcción de Tres (03) pisos; se accede al predio a través de puerta garaje tipo reja de seguridad metálica que conduce a un antejardín en Tableta de Gres; inmueble demarcado en su puerta de entrada con el numero **41-84** de la Carrera 24 D del Barrio El Rodeo de Cali, actual nomenclatura urbana de Cali.





13. DESCRIPCION DEL BIEN OBJETO DE EXPERTICIA:

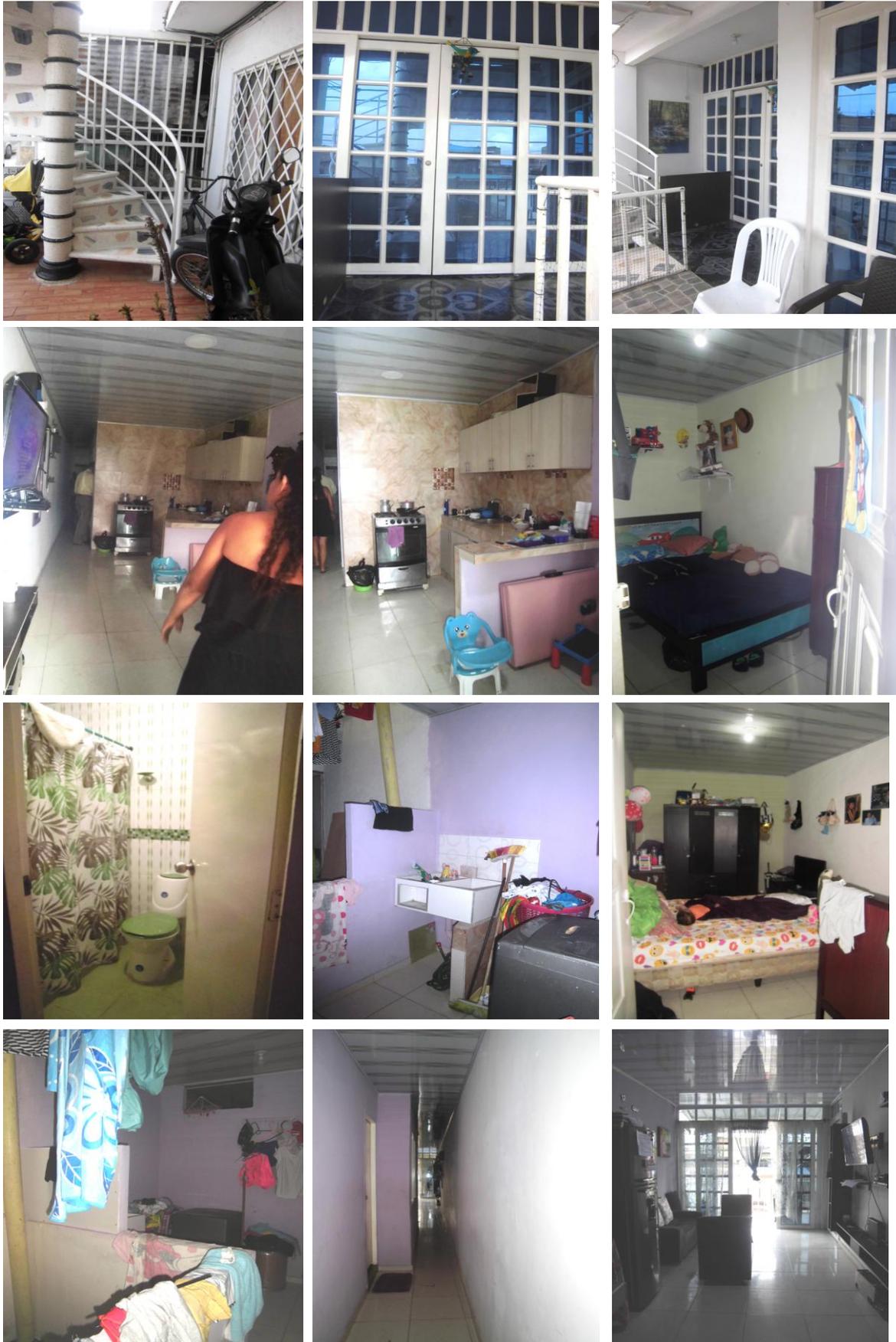
La construcción levantada en el predio objeto de experticia tiene la siguiente descripción:

PRIMERA PLANTA: Tipo casa de habitación, a la cual se accede por puerta metálica con marco en el mismo material que conduce una a sala comedor con un ventanal en vidrio liso de tres naves y reja de seguridad metálica, tres (3) habitaciones a las cuales se accede por puerta metálica y marco en el mismo material, un baño de alcobas completo (ducha y sanitario), al cual se accede mediante puerta metálica con marco en el mismo material, totalmente enchapado en cerámica, una cocina semi integral con mesón en cemento, totalmente enchapada en cerámica, lavaplatos en aluminio anoloc, un patio para ropas con su correspondiente lavadero en ladrillo y cemento enchapado en cerámica, al fondo una cocineta con mesón en concreto parcialmente enchapada en cerámica, un baño completo totalmente enchapado en cerámica, y una cuarta habitación a los cuales se accede a través de puerta metálica y marco en el mismo material; el piso de la primera planta es parte en cerámica y parte en tableta de gres, paredes en ladrillo pintadas y estucadas, el techo lo conforma una losa de concreto que hace de piso de la segunda planta.





SEGUNDA PLANTA; Se accede mediante escaleras en retal de mármol en forma de caracol y baranda metálica que conducen a dos (2) apartamentos a los cuales se accede a través de puerta metálica y vidrio con marco metálico, ambos con sala comedor, dos (2) habitaciones, pasillo de alcobas, una cocina semi integral, mesón en concreto totalmente enchapadas en cerámica, Un (1) baño de alcobas completo totalmente enchapado en cerámica, patio de ropas con su respectivo lavadero prefabricado; el piso de toda la segunda planta es en cerámica, paredes en ladrillo estucado y pintado, el techo lo conforma una losa de concreto que hace de piso a la tercera planta.





TERCERA PLANTA; Se accede por escaleras en retal de mármol en forma de caracol y baranda metálica; puerta metálica tipo reja que da acceso a una construcción tipo terraza donde se encuentra un apartamento al fondo, con muros a mediana altura y ventanas a los costados en vidrio liso y marco metálico y reja metálica a mediana altura tipo balcón que da a la vía principal del predio; se accede al apartamento a través de puerta metálica con marco en el mismo material, donde se encuentra una sala comedor con ventanal en vidrio liso y marco metálico, Tres (3) habitaciones a las cuales se accede a través de puerta metálica y marco en el mismo material, ventanas en vidrio liso de dos naves y marco metálico, una cocina semi integral totalmente enchapada en cerámica, mesón en concreto con lavaplatos en aluminio anoloc, un baño de alcobas completo (ducha y sanitario), totalmente enchapado en cerámica al cual se accede por puerta metálica con marco en el mismo material, un patio de ropas con su correspondiente lavadero prefabricado, el piso de la tercera planta es en cerámica, muros en ladrillo estucado y pintado, techo en zinc con vigas metálicas a la vista.





VERIFICACION DE LA EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES:

Del estudio de los títulos de propiedad, se extrae que la propietaria inscrita adquirió la propiedad del predio con matrícula inmobiliaria número **370-322841**, mediante la Escritura Pública número 343 del 12 de Febrero de 1.988, otorgada en la Notaria 6ª de Cali (Valle), donde se describe como lote de terreno con un área de 133.11 Metros Cuadrados, haciendo claridad que la venta no incluye la mejora sobre el levantada.

Verificada la adquisición de la mejora aparece promesa de compraventa de Septiembre 3 de 1.985 la Señora MARGARITA ISAZA vende a la Señora MARIA EMMA RESTREPO DE ARANGO, mejoras construidas sobre el inmueble objeto de experticia consistentes en construcción de bareque y techo de barro y puerta en madera, conformada por una habitación, constituidas y declaradas mediante Escritura Pública número 4660 del 15 de Noviembre de 1.983 de la Notaria 10 de Cali.

Las construcciones del primer piso tienen una antigüedad de más de 20 años, es buen estado de conservación; el área del lote es de 133.11 M2, y las construcciones tienen un área de 85.00 M2, con mantenimiento y remodelación con una antigüedad aproximada entre 10 y 15 años, cuenta con los servicios públicos de agua, energía y gas natural, con su correspondiente contador.

Las construcciones del segundo piso tienen una antigüedad aproximada de 15 años, en buen estado de conservación y mantenimiento, con un área de 90.00 M2; cuenta con los servicios de energía, acueducto y gas natural con su correspondiente contador independiente del primer piso.

Las construcciones del tercer piso, tienen una antigüedad aproximada de 3 años, con un área de 90.00 Mts 2 aproximadamente, cuenta con los servicios públicos domiciliarios de energía, alcantarillado y gas natural, compartidos de los contadores instalados y que se comparten de la segunda planta.

14. USO ACTUAL:

El predio actualmente se encuentra destinado para vivienda familiar, conforme a lo manifestado por la persona que habitan el inmueble al momento de la visita al predio para la realización del presente informe; el primero y segundo piso se encuentran alquilados, un apartamento del segundo piso y la tercera planta, son habitados por familiares de la demandante.

15. LINDEROS:

Los linderos del predio identificado con matrícula:

370-322841

Los linderos del predio materia de usucapión, son los siguientes: **NORTE:** Con la Carrera 24D vía principal; **SUR:** Con En extensión de 5.70 Mts con predio de ANYELO ANDRES COLLAZOS, identificado en su puerta de entrada con el numero 41-85 de la Carrera 25; **ORIENTE:** En extensión de 23.10 Mts con predio que es, o fue de la Señora OLGA JOVITA VALVERDE, identificado en su puerta de entrada con el numero 41-90 y **OCIDENTE:** En extensión de 22.95 Mts, con predio que es, o fue de JESUS GOMEZ, identificado en su puerta de entrada con el numero 41-78

Los linderos del bien inmueble objeto de la presente experticia se encuentran contenidos en la Escritura Pública número 343 del 12 de Febrero de 1.988, otorgada en la Notaria 6ª de Cali (Valle), y fuero verificados personalmente por la suscrita Auxiliar de Justicia en inspección ocular que personalmente realice al bien inmueble el día 3 de Febrero de 2022.

Se incluye el material probatorio que da cuenta de la inspección ocular de verificación y revisión de linderos y características especiales del bien objeto de experticia, acompañado de video realizado en el recorrido del predio.



16. ÁREA Y FORMA:

Con lo anterior se concluye que el área del terreno es de 133.11 Metros cuadrados aproximadamente y las construcciones tienen un área de 265 M²; que deben ser legalizadas por la propietaria inscrita conforme lo prevé la ley para declaración de construcciones, de acuerdo con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que regula el reconocimiento de edificaciones, actuación que debe realizarse ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción; lo anterior en atención a que del estudio del certificado de tradición del bien objeto de experticia, no aparece registrada la declaración de las construcciones anteriormente descritas.

17. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA:

1. Copia de la Escritura Pública número 343 del 12 de Febrero de 1.988, otorgada en la Notaria 6^a de Cali (Valle).
2. Copia de la certificación del predio identificado con la matrícula inmobiliaria número 370-322841 de Cali (V).
3. Copia del expediente digital con radicación 2019-00621; suministrado digitalmente por el despacho.

18. 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 10 folios.

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.
PERITO AUXILIAR C.S.J.