



JORGE HERNAN DAZA H.
Asesorías Inmobiliarias
Avalúos Urbanos y Rurales

Palmira, 4 de diciembre de 2020

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA- VALLE DEL CAUCA
E.S.D.

REF: PROCESO: Verbal Especial de Titulación de Propiedad

Radicado: 76-520-40-03-002-2019-00098-00

Demandante: Nubia Estella Uribe Echeverri

Demandado: Carmen Cilia Ballesteros vda de Becerra, Pedro Ignacio, Luis Eduardo, Herney, Nelly, Rosa Helena César Tulio, Deyanira, Alfredo, y Hernando Becerra Ballesteros y Personas inciertas e indeterminadas

JORGE HERNAN DAZA HURTADO, Identificado con cedula de ciudadanía # 16.262.326 de Palmira Valle del cauca, actuando en calidad de **PERITO AVALUADOR**, debidamente registrado ante la Entidad Reguladora ANA, con el RAA 16262326 dentro del proceso nombrado y posesionado, me permito rendir el siguiente dictamen del inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria # 378-35560, ubicado en el Callejón Guzmán, Calle 2 # 4-70, Casa # 5 del Corregimiento de Palmaseca de este Municipio.

Perito evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A de la Corporación Autorreguladora Nacional de Avalúos ANA, Profesional en Administración de Empresas de la Universidad Libre de Colombia, afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cuca. 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.

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 y rurales

Celular: 3155964923 - jhdaza@gmail.com
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca





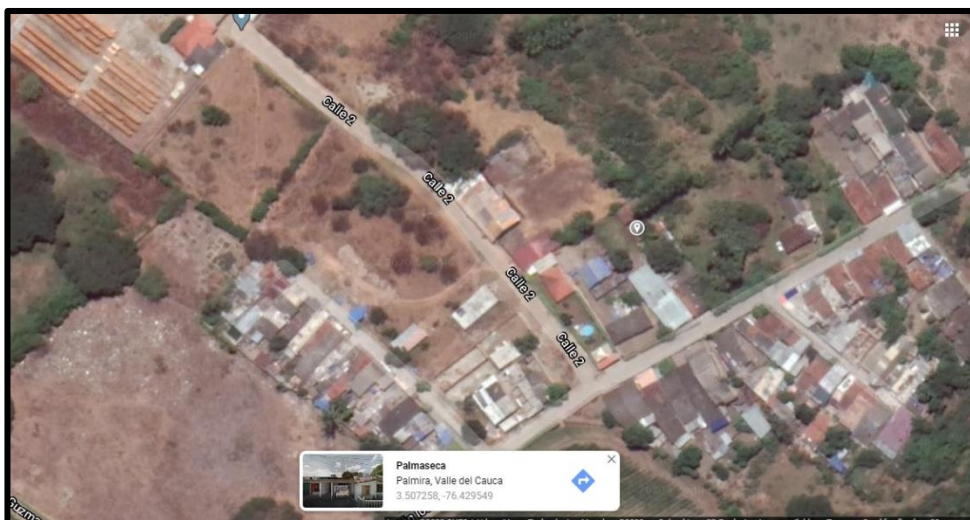
JORGE HERNAN DAZA H.
Asesorías Inmobiliarias
Avalúos Urbanos y Rurales

1.-OBJETO DEL DICTAMEN

El objeto del presente dictamen es determinar la identidad del inmueble, su ubicación, área, extensión, linderos, nomenclatura y demás especificaciones que permitan la plena identificación del inmueble.

2.-UBICACIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCION DEL INMUEBLE: El predio se encuentra ubicado en el corregimiento de Palmaseca, Municipio de Palmira, en el callejón Guzmán, Calle 2 # 4-70, casa # 5.



2.1 – COORDENADAS DEL PREDIO

LATITUD 3°50'72.58", LONGITUD -76° 42' 95.49"

3. VIAS DE ACCESO:

VIA AL SECTOR: Vía que conduce de Recta Cali – Palmira. A Rozo.

VIA AL PREDIO: Callejón Guzmán



JORGE HERNAN DAZA H.
Asesorías Inmobiliarias
Avalúos Urbanos y Rurales



Calle 2



4.-TIPO DE INMUEBLE: Lote de Terreno con casa de habitación.

Celular: 3155964923 - jhdaza@gmail.com
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca





5.- AREA DE ACTIVIDAD: El predio se ubica en el AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL RURAL. (Decreto Municipal 192 del 29 de Julio de 2014).

Definición: Se consideran como Áreas de Actividad Residencial Rural, las que se localizan al interior del perímetro definido para cada uno de los centros poblados mayores y menores.

Artículo 396- Área de Manejo Centros Poblados: Los centros poblados, definidos por el DANE como concentración de mínimo 20 viviendas contiguas, vecinas o adosadas entre sí, ubicada en el área rural de un Municipio que presenta características urbanas tales como la delimitación de vías vehiculares y peatonales, comprenden dos categorías: Las cabeceras de los corregimientos y los sectores de vivienda concentrada identificados según los conceptos básicos sobre las divisiones territoriales del DANE.

Artículo 416. Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural. Como normas generales para la construcción en todas las áreas de manejo del suelo rural, se aplicarán las siguientes:

3. Área Ocupada en Primer Piso: Ochenta y ocho puntos sesenta y dos metros (88.62) m².
4. Altura máxima permitida: dos (2) pisos.



Parágrafo 1. Los predios con construcciones existentes a la fecha de adopción del presente Acto que no cumplen con las condiciones de área máxima ocupada en primer piso establecida en el presente artículo, se regirán por las siguientes normas:

1. Sólo se permitirá el desarrollo de reparaciones locativas inherentes al mantenimiento de la edificación, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio.

2. Aislamientos mínimos: cinco (5) metros de aislamiento frontal y cinco (5) metros de aislamiento posterior.

3. Se permite el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda, contempladas en el Anexo # 5 que hace parte integral del presente Acto, sin que en ningún caso haya lugar a un incremento en la ocupación o al área construida del predio.

7.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:

El sector cuenta con vía principal que conduce al corregimiento de Palmaseca se encuentra pavimentada, la vía de acceso al inmueble se encuentra despavimentada.

Los servicios de agua son suministrados por la empresa de servicios públicos de EMCALI. Y los servicios de energía son prestados por EPSA:

8.- EXTENSION: Según Medidas tomadas en el sitio

Lote de 189.00 metros cuadrados aproximadamente

9.- TITULACION DEL PREDIO

Matrícula Inmobiliaria	Número Predial
378-35560	00-01-0012-2570-000

10.- LINDEROS ACTUALIZADOS:

Norte: Del punto A al punto E en 16.20 metros, del punto E al punto D en 8.38 metros con predio de Isabel Cristina Botero.

Oriente: Del punto A al punto E en 8.16 metros con predios de Gregorio Dorado



Sur: Del punto C al punto E en 22.46 metros con predios de Gregorio Dorado

Occidente: Del punto A al punto E en 7.64 metros con predios en parte de Carlos Ruiz y en otra parte con predios de Edgar Ruiz.

11-. GENERALIDADES

Una casa de habitación con muros portantes en ladrillo, pisos en concreto afinado en regular estado, con cubierta en madera con asbesto cemento y cielo raso en regular estado. Ventanería metálica con vidrio, un baño con enchape en cerámica 20 x 10, piso en cerámica 20 x 20 y porcelana sanitaria tradicional. Cabe anotar que el baño no tiene lavamanos. Una cocina en regular estado con gas domiciliario, un lavadero,

El lote donde está construida la casa cuenta con un gallinero, árboles frutales y ornamentales como son: dos (2) palos de Aguacate, tres (3) palos de limón, dos (2) cafetos, un (1) palo de mandarina pequeño, un (1) palo de mango pequeño, un (1) palo de guanábano, un palo de papaya, una (1) mata de plátano y algunos árboles ornamentales.

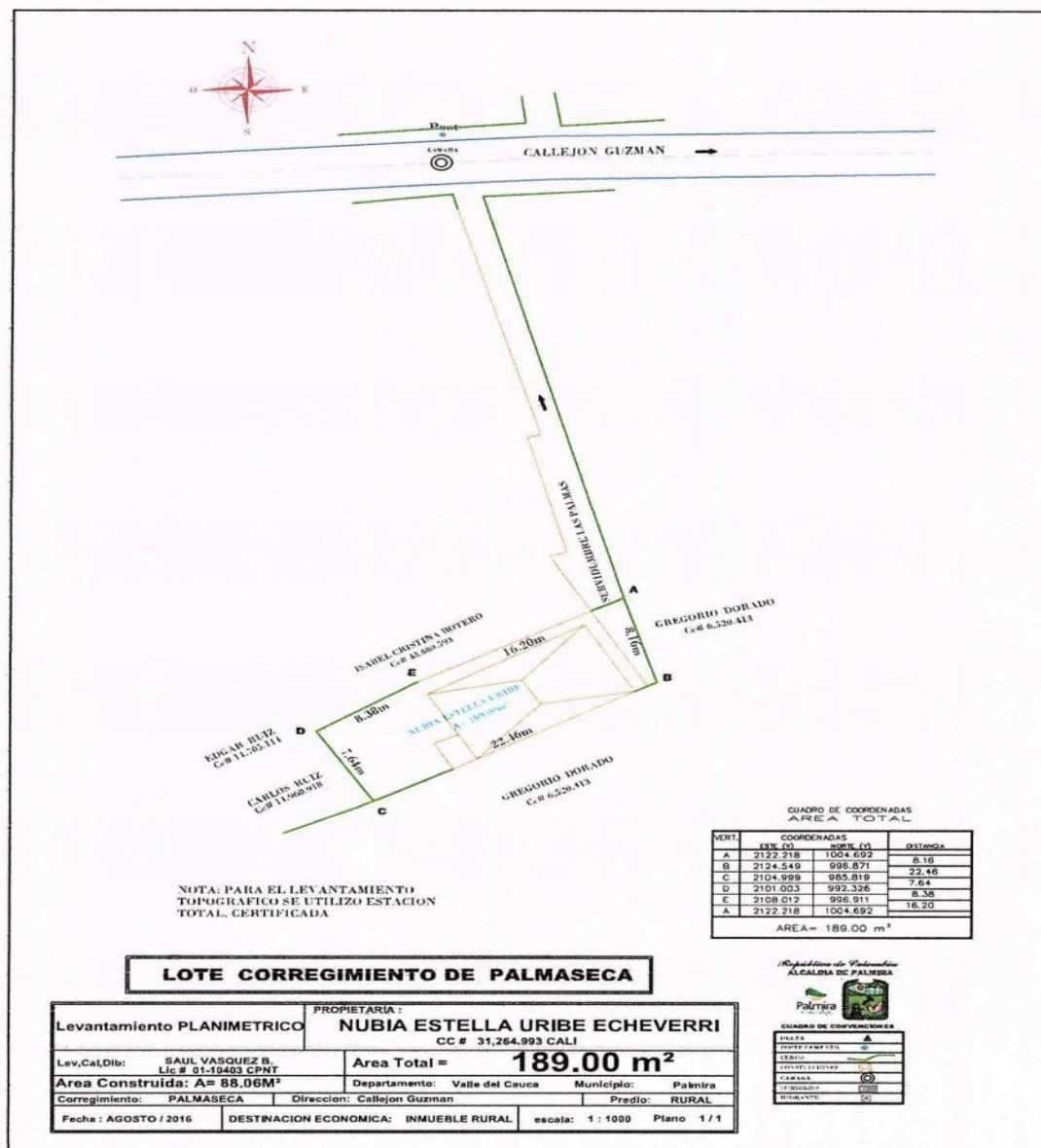
La propiedad cuenta con servicios públicos como son: Agua, Energía, Gas Natural y Alcantarillado.

El callejón interno que llega al predio se llama Callejón Las Palmas y es una vía peatonal y des pavimentada y sirve a las casas # 1, # 3 y # 5 que es el inmueble en mención.

El predio se encuentra encerrado en parte con paredes propias, en parte con paredes del vecindario y en parte con malla eslabonada.



12.-MAPA DEL PREDIO





JORGE HERNAN DAZA H.
Asesorías Inmobiliarias
Avalúos Urbanos y Rurales



VALLA DE DEMANDA



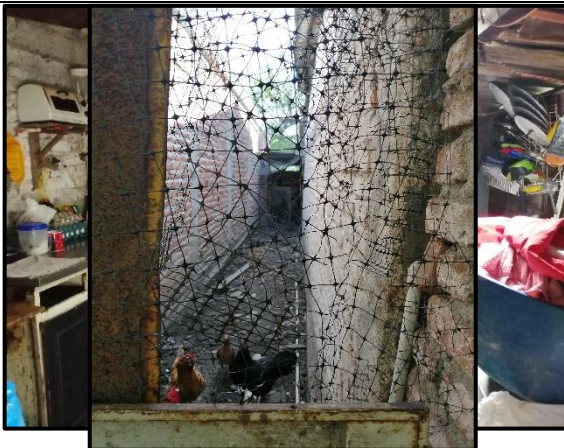
PARTE TRASERA DE LA CASA



COSTADO SUR DEL PREDIO



COSTADO ORIENTAL DEL PREDIO



COCINA



BAÑO

Celular: 3155964923 - jhdaza@gmail.com
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

AFILIADO



LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
CALI
Y VALLE DEL CAUCA



JORGE HERNAN DAZA H.
Asesorías Inmobiliarias
Avalúos Urbanos y Rurales

**GALLINERO EN EL COSTADO NORTE DEL
PREDIO**



CONTADOR DE ENERGIA



CONTADOR DE AGUA POTABLE



COSTA



CONTADOR DE GAS DOMICILIARIO



ALCOBA # 1

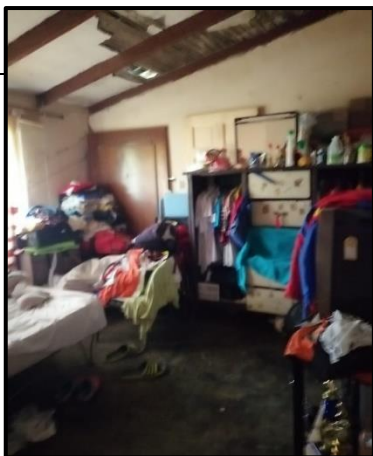


Celular: 3155964923 - jhdaza@gmail.com
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca





JORGE HERNAN DAZA H.
Asesorías Inmobiliarias
Avalúos Urbanos y Rurales



Celular: 3155964923 - jhdaza@gmail.com
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca





JORGE HERNAN DAZA H.
Asesorías Inmobiliarias
Avalúos Urbanos y Rurales

ALCOBA # 4



ALCOBA # 5



PALO DE MANDARINO



PALO DE PAPAYA



MATA DE PLATANO

CORREDOR INTERNO

Celular: 3155964923 - jhdaza@gmail.com
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca





JORGE HERNAN DAZA H.
Asesorías Inmobiliarias
Avalúos Urbanos y Rurales

Dejo constancia de que se trata del mismo inmueble objeto del proceso.

En esta forma dejo rendido el dictamen y dejo en consideración de la señora jueza y de las partes.

Atentamente

JORGE HERNAN DAZA HURTADO
Perito evaluador
RNA 3389
RAA

Celular: 3155964923 - jhdaza@gmail.com
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

