

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO No. 321

Santiago de Cali, Ocho (08) de Febrero de dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA: VERBAL – DECLARATIVO PERTENENCIA
DEMANDANTE: MARIA ELENA ZAPATA DE HERRERA
DEMANDADO: LIBARDO DE JESUS VALENCIA OCAMPO Y
PERSONAS INCIERTAS E
INDETERMINADAS
RADICACIÓN: 76001-4003-002-2019-00247-00

El perito evaluador RODOLFO RUIZ CAMARGO, aporta dictamen pericial, mismo que será puesto en conocimiento de las partes para lo que estimen pertinente en los términos del artículo 228 del CGP.

De igual manera, se procede a fijar fecha para que tenga lugar la audiencia de que trata el Art. 372 del CGP.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO: PONER EN CONOCIMIENTO de las partes el dictamen pericial presentado por el perito evaluador RODOLFO RUIZ CAMARGO, en los términos del artículo 228 del C.G. del P.

SEGUNDO: FÍJESE el día 22 del mes de Marzo del año 2022 a las 2.00PM, para que se lleve a cabo la audiencia inicial regulada en el artículo 372 del CGP.

Prevéngase a los extremos procesales que, en la citada audiencia, se practicarán interrogatorios a las partes y recepción de testimonios si es del caso, así mismo se les hace saber que al menos un día antes de la fecha establecida, el despacho remitirá a los correos electrónicos aportados los respectivos enlaces y medios para la conexión a la audiencia.

Los apoderados deben garantizar la comparecencia virtual de sus representados y testigos si es del caso, contando con todos los medios idóneos para una comunicación efectiva como son: buena conexión a internet, computador o dispositivo que cuente con cámara web de buena resolución, micrófono y buen audio.

TERCERO: DECRETO DE PRUEBAS

PARTE DEMANDANTE

3.1 Documental:

Dese el valor probatorio que la ley le otorga a los documentos allegados con la presente demanda.

3.2 Testimonios:

Citar a **GLORIA MARIA ARAGON MURILLO, LUZ DARY BENITEZ PEÑA y MARTHA HENAO DE CORRALES y JAIRO MONTAÑO CUERO**, para que rindan testimonio el día en que se llevará a cabo la audiencia de que trata la presente providencia, acerca de los hechos de la demanda y su contestación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

201900247

DICTAMEN PERICIAL Rad. 2019-00247

Rodolfo Ruiz Camargo <rodolforuizcamargosas@hotmail.com>

Jue 03/02/2022 11:26

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j02cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Rodolfo Ruiz Camargo <rodolforuizcamargosas@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

MARIAELENAZAPATADE HERRERA Rad. 2019-247.pdf; R.A.A. - RODOLFO RUIZ CAMARGO.pdf;

Buenos días

Envío dictamen pericial y certificado R.A.A.

Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali

Proceso: Verbal de Pertenencia
Demandante: María Elena Zapata de Herrera
Demandado: Libardo de Jesús Valencia Ocampo
Radicación: 76001-4003-002-2019-00247-00

Atentamente

RODOLFO RUIZ CAMARGO



PIN de Validación: b51b0adf



<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 avaluador 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
20 Ene 2022

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
20 Ene 2022

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: b51b0adf



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
20 Ene 2022

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
20 Ene 2022

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: b51b0adf

<https://www.raa.org.co>

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: b51b0adf



- 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

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@hotmail.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

b51b0adf



PIN de Validación: b51b0adf



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 treinta (30) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

IDENTIFICACION INMUEBLE URBANO



Tipo de Inmueble: Casa – Lote de Terreno Urbano

Dirección: Calle 88 No. 26 B - 71

Barrio: Puertas del Sol

Matricula Inmobiliaria: 370 – 190927

N.P.N. 760010100149500300006000000006

Solicitante: Juzgado Segundo Civil Municipal

Proceso: Verbal de Pertinencia

Radicación: 76001-4003-002-2019-00247-00

Municipio de Cali

Departamento del Valle del Cauca

Enero 2.022

Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali

Proceso: Verbal de Pertenencia
Demandante: María Elena Zapata de Herrera
Demandado: Libardo de Jesús Valencia Ocampo
Radicación: 76001-4003-002-2019-00247-00

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, 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 Segundo Civil Municipal de Cali, mediante auto interlocutorio No. Auto Interlocutorio No.1730 del diez y siete (17) de agosto de 2.021.

2.0 Identificación Del Uso Que Se Pretende Dar a La Valuación:

2.1. Objeto de la valuación:

Según lo establecido por el juzgado segundo civil municipal de Cali se ordena constatar su identificación, linderos, construcciones, mejoras, antigüedad, actos de posesión y demás circunstancias 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. 2236 del treinta y uno (31) de julio de 1.986 de la Notaria Primera (01) del círculo de Cali, registrada el trece (13) de agosto de 1.986 y certificado de tradición No. 370-190927 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: 15-10-2.021.

4.2. Fecha del informe y de aplicación del valor: 17-01-2.022.

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

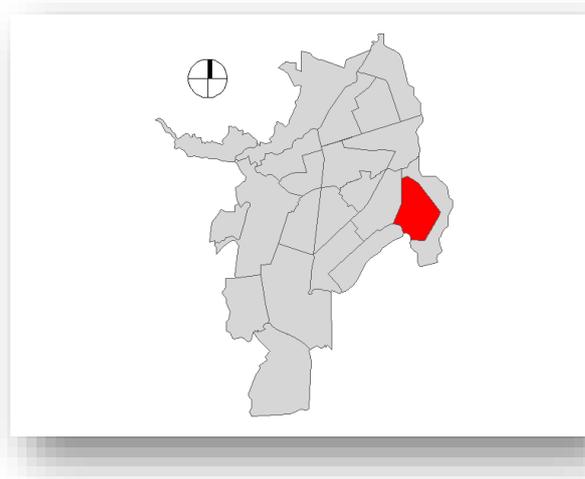
Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente es utilizado para su uso más probable, es decir, representa el 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:	Puertas del Sol
Comuna No.	14	Estrato No.	1
Dirección del Inmueble:	Calle 88 No. 26 B-71	Tipo de Inmueble	Casa y Lote de terreno

5.1 Información del Sector:

La comuna 14 se encuentra localizada en la zona oriental de la ciudad de Santiago de Cali en el departamento del Valle del Cauca. Limita al norte y al oriente con la comuna 21, al sur con la comuna 15 y el corregimiento de Navarro, y al occidente con la comuna 13.



La comuna 14 cubre el 3,8% del área total del municipio de Santiago de Cali con 454,3 hectáreas, siendo el promedio de hectáreas por comuna de 550. Esta compuesta por 10 barrios, urbanizaciones o sectores, lo cual equivale al 3% del número total de barrios de la ciudad.

Código único de identificación por barrio				
Código único	Estrato moda	Barrio	Acuerdo	
			No.	dd-mm-año
COMUNA 14				
1401	1	Alfonso Bonilla Aragón	027	05-12-1983
1402	2	Alirio Mora Beltrán	021	05-12-1983
1403	1	Manuela Beltrán	023	05-12-1983
1404	1	Las Orquídeas	018	05-12-1983
1405	2	José Manuel Marroquín Segunda Etapa	003	10-01-1991
1406	2	José Manuel Marroquín Primera Etapa	004	10-01-1991
1495	1	Puerta del Sol		
1496	1	Los Naranjos I		
1498	1	Promociones Populares B		
1499	1	Los Naranjos II		

La comuna 14 cuenta con un total de 32.878 predios, de los cuales un total de 22.612, es decir el 68.78% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 6.19% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 12.76% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es Promociones Populares B, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es Puerta del Sol, por su parte las mejoras representan el 17.66% de los predios del barrio José Manuel Marroquín I. La proporción de tipos de predios en la comuna 14 y número de predios según su condición desagregada por barrio.

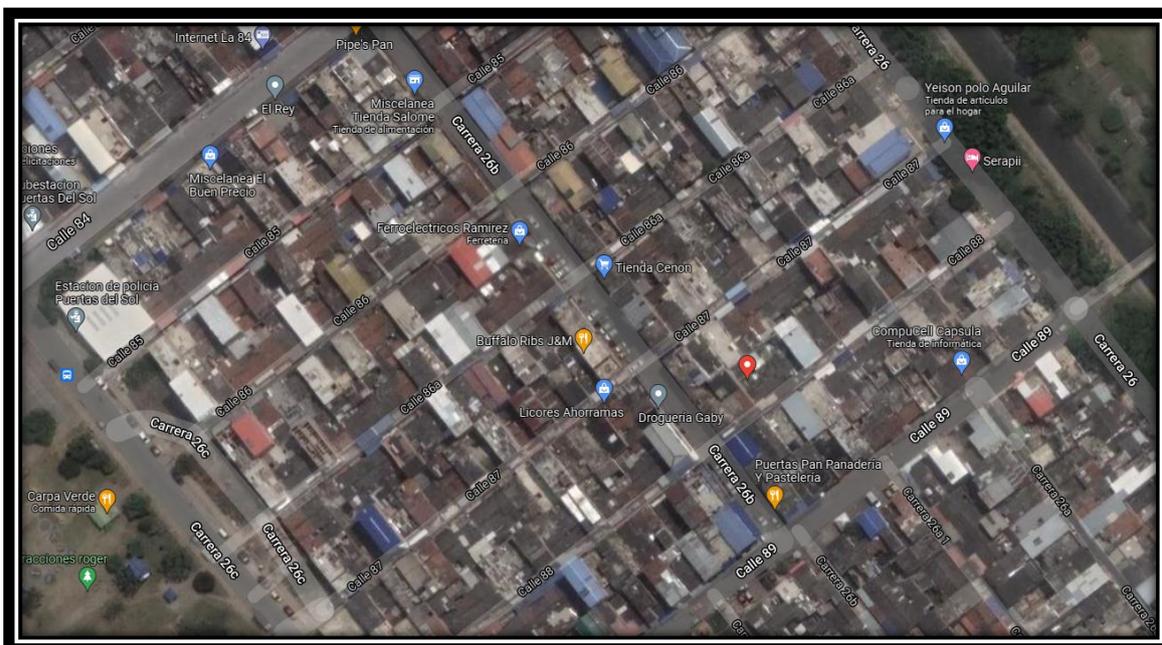
La destinación económica y uso del suelo de los predios es 96.69% por predios con destinación habitacional y 1.83% de los predios de la comuna tienen destinos económicos de tipo comercial. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.48% de los predios de la comuna y las cinco principales son: educativo, religioso, institucional, lote urbanizado no construido o edificado y de tipo cultural. 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 5.26% 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 14 contiene el 1.22%.

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 Puertas del Sol está en la UPU 4 – AguaBlanca 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	Remover								
3	1	Ver más	Ver más	Ver más		X								
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion adicional														
ID	Indice constr adicional	Resoluciones	Remover											
6151	1		X											
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion base														
ID	Indice constr. base	Remover												
6151	3	X												
▲ Capa: Unidades de planificacion urbana														
Cod. UPU	Nombre	Remover												
4	AGUABLANCA	X												
▲ Capa: Terrenos urbanos														
ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Fecha actualización	Área	Perimetro	Remover
323241	R068000060000	760010100149500300006000000006	C 88 26 B 71	01	00	14	95	0030	0006	0006	2021-05-06	75.0029112400	37.0002392004	X
▲ Capa: Manzanas catastrales														
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover									
		14	95	0030	X									
▲ Capa: Barrios y sectores														
Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remover										
1495	Puerta del Sol	218276.650	2041.561	X										
▲ Capa: Comunas														
Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remover										
14	Comuna 14	4543322.069	8937.073	X										

5.3 Vías de Acceso:



Dentro de las vías principales de acceso se encuentran la calle 84, calle 89, carrera 26 y se accede al inmueble por la carrera 88.

5.4 Elementos:

Andenes:	Si.	Vías Pavimentadas:	Si.
Iluminación Pública:	Si.	Sardineles:	Si.

5.5 Estado de conservación:

El estado de las vías principales del sector es bueno, las vías internas del barrio se encuentran en regular 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 14.

5.7 Topografía:

El sector es de pendientes menores al 3%.

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 88 No. 26 B – 71, ubicado en el barrio Puertas del Sol NO se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

5.9 Servicio de transporte público:

La comuna cuenta con unas redes viales completas las cuales se han ido deteriorando con el tiempo, presentándose en la actualidad un alto porcentaje de vías en regular estado, especialmente las vías principales. Los corredores viales de la comuna 14 son:

- Rutas expresas y troncales: E52 - T50 - T57A
Rutas pretroncales: P12A - P14A - P47A P10A - P17 - P27C - P74C o P57.
- Rutas alimentadoras: A42A - A42B - A44A - A44B - A52 - A53 - A55 - A56 - A57

5.10 Edificaciones importantes del sector:

Entre los sitios destacados que tiene la comuna 14 son:

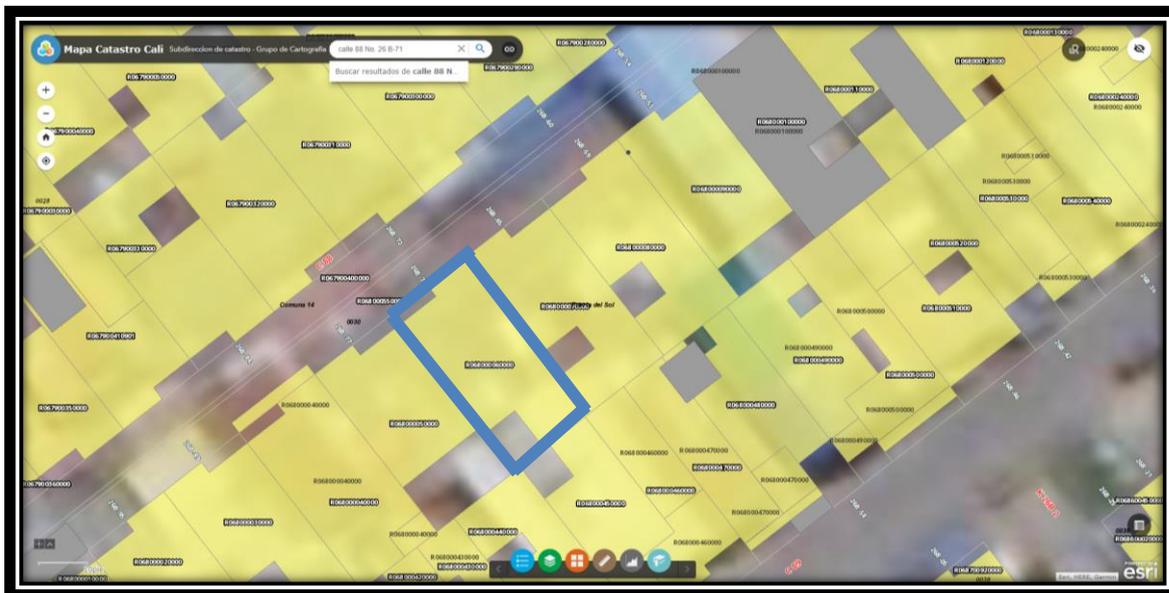
Iglesia Adventista Séptimo Día Jordán, Panadería Casti Pan, Ferro Pinturas la 77, Instituto Tecnológico Rey de Reyes, Parroquia nuestra señora de la Misericordia, Parque Alfonso Bonilla Aragón, Terminal MIO AguaBlanca y locales de comercio menor.

6. Información del Inmueble

6.1 Aspectos Jurídicos

Tipo de propiedad: Predio Urbano y lote de terreno, Barrio: Puertas del Sol, calle 88 No. 26 B – 71.

6.2 Identificación de las Características Jurídicas - Mapa Catastral



6.3 Titulación

DESCRIPCION	NUMERO PREDIAL	NUMERO PREDIAL NACIONAL
Calle 88 No. 26 B - 71	R068000060000	760010100149500300006000000006

6.4 Linderos

Noriente: En 12.50 Metros colinda con el lote No. 33 de la misma Manzana T, pertenece a Jaime Álvarez J. y Guillermo López G. y Cía. S.C.

Suroriente: En 6.00 Metros colinda con el lote No. 9 de la misma manzana T, pertenece a Construcciones Populares S.A.

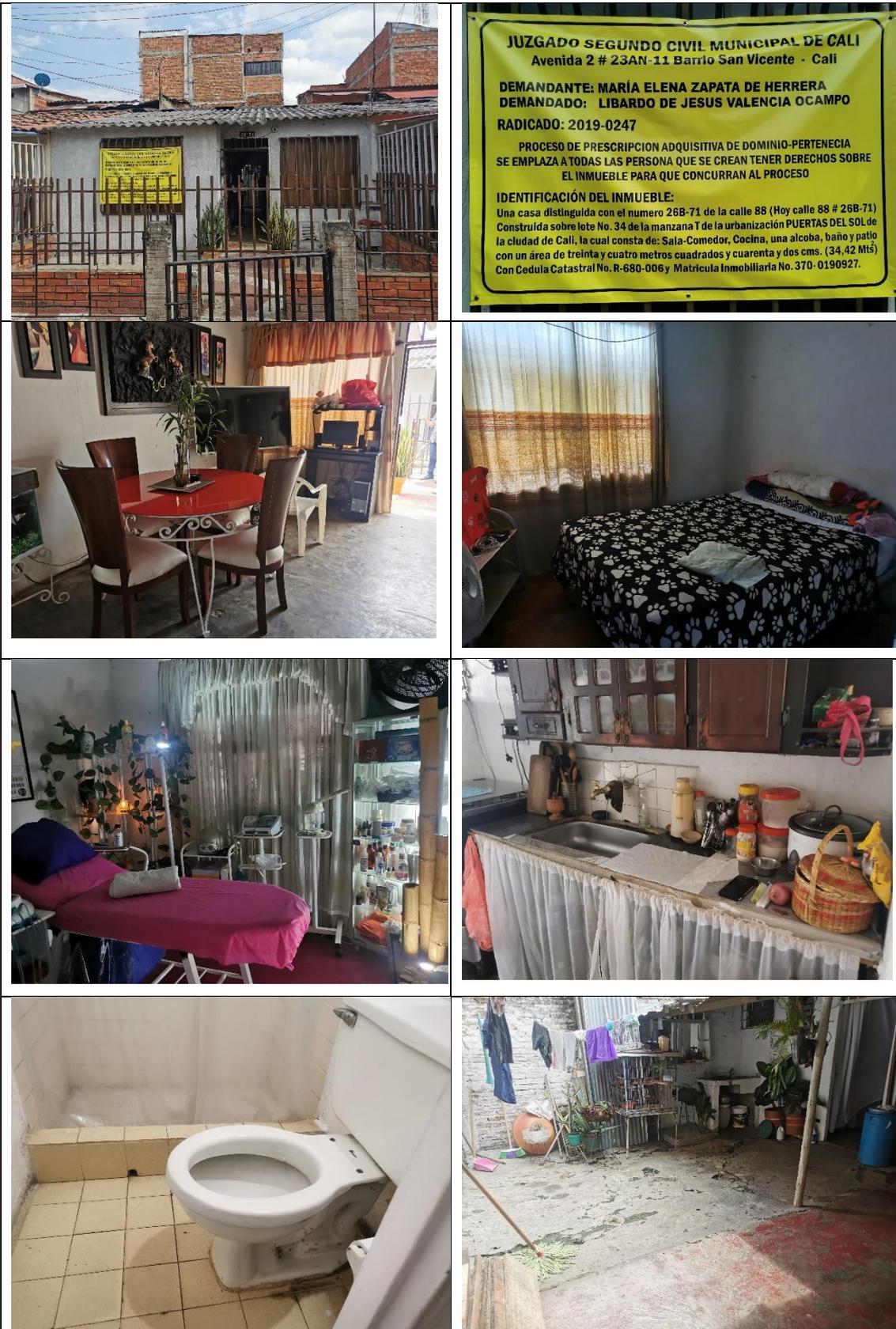
Suroccidente: En 12.50 metros colinda con el lote No. 35 de la misma manzana T, pertenece a Jaime Álvarez J. y Guillermo López G. y Cía. S.C.

Noroccidente: En 6.00 metros, colinda con la calle 88 de la actual nomenclatura urbana.

6.5 Uso actual:

La casa está destinada al uso habitacional.

6.6 Registro Fotográfico



6.7 Topografía: Plana.

6.8 Área del Terreno: Aproximadamente 75,00 M2

6.9 Forma del terreno: Regular.

6.10 Área Construida aproximada: 34,40 M2. Fuente: Medidas tomadas en la inspección judicial.

6.11 Vetustez: La edad del inmueble se estima aproximadamente en 36 años.

6.12 Estado de la construcción: Construcción usada.

6.13 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.

6.14 Distribución de las Construcciones

Se trata de una casa de un piso y se accede a ella desde la calle 26, a través de la calle peatonal sobre la calle 88 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad Santiago de Cali y consta de Sala-Comedor, Cocina, dos alcobas, baño y patio.

6.15 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.
Pisos:	En cemento.
Techos:	En Eternit.
Puertas:	En lámina metálica doblada
Ventanas:	Aluminio anodizado y vidrio.
Cocina:	Semi-Integral, mesón en cemento en regular estado.
Baños:	Sanitarios y lavamanos línea económica

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 Servicios públicos domiciliarios:

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

6.19 Identificación de los derechos de propiedad:

Los derechos de propiedad del inmueble ubicado en el barrio Urbanización Puertas del Sol – Calle 88 No. 26 B - 71 están plenamente determinados a nombre de **LIBARDO DE JESUS VALENCIA OCAMPO**, según escritura pública No. 2236 del treinta y uno (31) de julio de 1.986 de la Notaria Primera (01) del círculo de Cali, registrada el trece (13) de agosto de 1.986 y certificado de tradición No. 370-190927 de la oficina de instrumentos públicos de Cali y certificado de tradición especial, con matricula inmobiliaria No. 370-190927 expedido a los diez y seis (16) días del mes de marzo del año 2.019, documentos que reposan en el expediente.

6.20 Mejoras

En la visita de la inspección judicial se puede constatar que el inmueble a través de los años ha tenido mejoras en adecuaciones (Sala de Estética), reparaciones locativas y mantenimiento que permiten que el predio esté en condiciones de usos habitacional.

6.21 De Los Actos De Señor Y Dueño

En inspección judicial se pudo constatar que la **Sra. María Elena Zapata de Herrera** tiene libre acceso al inmueble y es reconocido como la persona que tiene la posesión y el uso actual es residencial y lo tiene en calidad de arrendamiento al Sr. Jairo Montaña con c.c. 16.599.600 y Clementina Morales con c.c. 31.941.275, desde el veinte y siete (27) de febrero del año 2.012, siendo aproximadamente un tiempo de 12 años, mediante contrato de arrendamiento de vivienda urbana No. W-03347489. Ver Anexo 1. Además ha realizado pagos del impuesto predial hasta diciembre del año 2.018, 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 Instrumentos Públicos 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 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 SI 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 avaluados 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, enero 17 de 2.022

AVALUADOR:



RODOLFO RUIZ CAMARGO

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

R.A.A. AVAL No. 16721061

