

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI  
AUTO No. 3195

Santiago de Cali, Quince (15) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

**REFERENCIA:** VERBAL – DECLARATIVO PERTENENCIA  
**DEMANDANTE:** HENRY BOTERO HERRERA  
**DEMANDADO:** MANUELA BOTERO Y PERSONAS  
INCIERTAS E INDETERMINADAS  
**RADICACIÓN:** 76001-4003-002-2021-00675-00

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 y el respectivo decreto de pruebas.

Por otro lado, es allegado poder de sustitución otorgado al abogado ARLEY DIAZ USMA, a quien se le reconocerá personería de conformidad.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado

**R E S U E L V E:**

**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 09 del mes de febrero del año 2022 a las 2.00pm, para que se lleve a cabo la audiencia inicial regulada en el artículo 372 del CGP.

Se advierte que la audiencia será realizada de manera **presencial**, razón por la cual, debe solicitar al menos con un día de antelación a la celebración de la misma, información respecto a la sala de audiencia.

De igual manera se advierte a los extremos procesales que, en la citada audiencia, se practicarán interrogatorios a las partes y recepción de testimonios si es del caso, siendo responsabilidad de los apoderados hacer comparecer a sus representados y testigos.

**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 **MABEL VALENCIA MARTINEZ, FANNY CARABALÍ PEREZ, ELIZABETH JARAMILLO BORJA y DIDIER DIAZ USMA** 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.

**CUARTO: RECONOCER** personería para actuar en el proceso al abogado **ARLEY DIAZ USMA**, portador de TP 120.915 del CSJ, de conformidad al poder de sustitución aportado.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE  
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

202100675

## INFORME PERICIAL Rad. No. 2021-00675

Rodolfo Ruiz Camargo <rodolforuizcamargosas@hotmail.com>

Lun 31/10/2022 8:29

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)

2021-675- HENRY BOTERO HERRERA.pdf; AVAL-16721061-20221001 (1).pdf;

Buenos días

**Sr. Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali**

**Proceso:** Verbal declaración de Pertenencia  
**Demandante:** Henry Botero Herrera  
**Demandado:** Manuela Botero y Personas Inciertas E Indeterminadas.  
**Radicación:** 76001-4003-002-2021-00675-00

**Envío dictamen pericial y RAA**

**Atentamente**

**RODOLFO RUIZ CAMARGO**

## IDENTIFICACION INMUEBLE URBANO



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

**Dirección: Calle 72 Bis 4 C Norte - 74**

**Barrio: Los Guadales**

**Matricula Inmobiliaria: 370 – 272570**

**ID Predio: 248101 - No. Predial: C096000420000**

**N.P.N. 760010100060800550042000000042**

**Solicitante: Juzgado Segundo Civil Municipal**

**Proceso: Verbal Declaración de Pertenencia**

**Radicación: 76001-4003-002-2021-00675-00**

**Departamento del Valle del Cauca**

**Municipio de Cali**

**Octubre 2.022**

**Calle 13A No. 83 - 12 Oficina 303B**

**Teléfono Oficina (57) 372 1074**

**Celular: 310 822 9855**

**Cali - Colombia**

## **Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali**

**Proceso:** Verbal declaración de Pertenencia  
**Demandante:** Henry Botero Herrera  
**Demandado:** Manuela Botero y Personas Inciertas E Indeterminadas.  
**Radicación:** 76001-4003-002-2021-00675-00

**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 Segundo Civil Municipal de Cali, mediante auto interlocutorio No. 2638 del veintiséis (26) de agosto de dos mil veintidós (2.022).

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

#### **2.1. Objeto de la valuación:**

Según lo establecido por el juzgado 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. 5.662 del seis (6) de junio de 1.991 de la Notaria Diez (10) del círculo de Cali y registrada el catorce (14) de junio de 1.991 y certificado de tradición No. 370 - 272570 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:** 30-09-2.022.

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

#### **4.3 Marco Legal de la Valuación**

Para determinar la identificación del inmueble, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 556 del 14 de marzo del 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- Ley 388 del 18 de Julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

#### **4.4 Mayor y mejor uso**

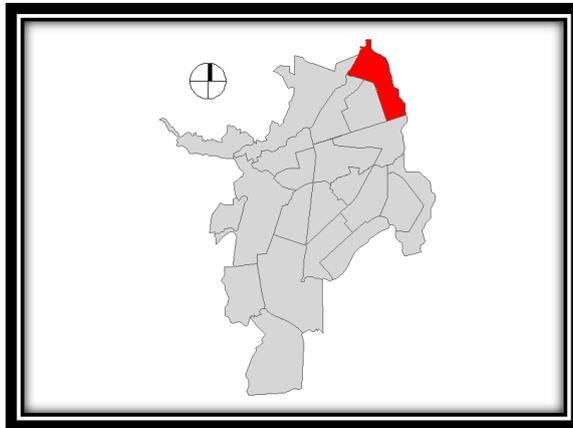
Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente es utilizado para su uso más probable, es decir, representa el más alto y mejor uso al que puede ser destinado.

## 5.0 Identificación de las características físicas

<b>País:</b>	Colombia	<b>Departamento:</b>	Valle del Cauca
<b>Municipio:</b>	Cali	<b>Barrio:</b>	Los Guadales
<b>Comuna No.</b>	6	<b>Estrato No.</b>	3
<b>Dirección del Inmueble:</b>	Calle 72 Bis No. 4 C Norte - 74	<b>Tipo de Inmueble</b>	Casa y Lote de terreno

### 5.1 Información del Sector:

La Comuna 6 de la ciudad de Cali está ubicada en la parte nororiental de la ciudad, entre el Río Cali, la Avenida Simón Bolívar, la carrera 7 y el Río Cauca. Limita al oriente con el municipio de Palmira, al sur con la Comuna 7 y al occidente con las comunas 4 y 5



La comuna 6 cubre el 4,1% del área total del municipio de Santiago de Cali con 501,2 hectáreas, siendo el promedio de hectáreas por comuna de 550. Esta compuesta por 14 barrios, urbanizaciones o sectores, lo cual equivale al 4% del número total de barrios de la ciudad. En la tabla 1, se observa los barrios de la comuna 6 y el código de los mismos.

Tabla 1				
Código único de identificación por barrio				
Código único	Estrato moda	Barrio	Acuerdo	
			No.	dd-mm-año
<b>COMUNA 6</b>				
0601	2	San Luís	007	01-02-1967
0602	2	Jorge Eliecer Gaitán	031	04-12-1967
0603	2	Paso del Comercio	005	31-01-1974
0604	3	Los Alcázares	015	10-05-1982
0605	2	Petecuy Primera Etapa	014	11-09-1984
0606	2	Petecuy Segunda Etapa	013	11-09-1984
0607	2	La Rivera Primera Etapa	097	09-03-1987
0608	3	Los Guadales	090	09-03-1987
0609	2	Petecuy Tercera Etapa	101	26-03-1987
0610	2	Ciudadela Floralia	037	23-09-1985
0695	3	Fonaviemcali		
0696	2	San Luís II		
0697	2	Urbanización Calimio		
0698	2	Sector Puente del Comercio		

La comuna 6 cuenta con un total de 33256 predios, de los cuales un total de 21485, es decir el 64.6% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 27.03% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 3.58% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es Los Alcázares, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es Paso del Comercio, por su parte las mejoras representan el 18.12% de los predios del barrio Petecuy I.

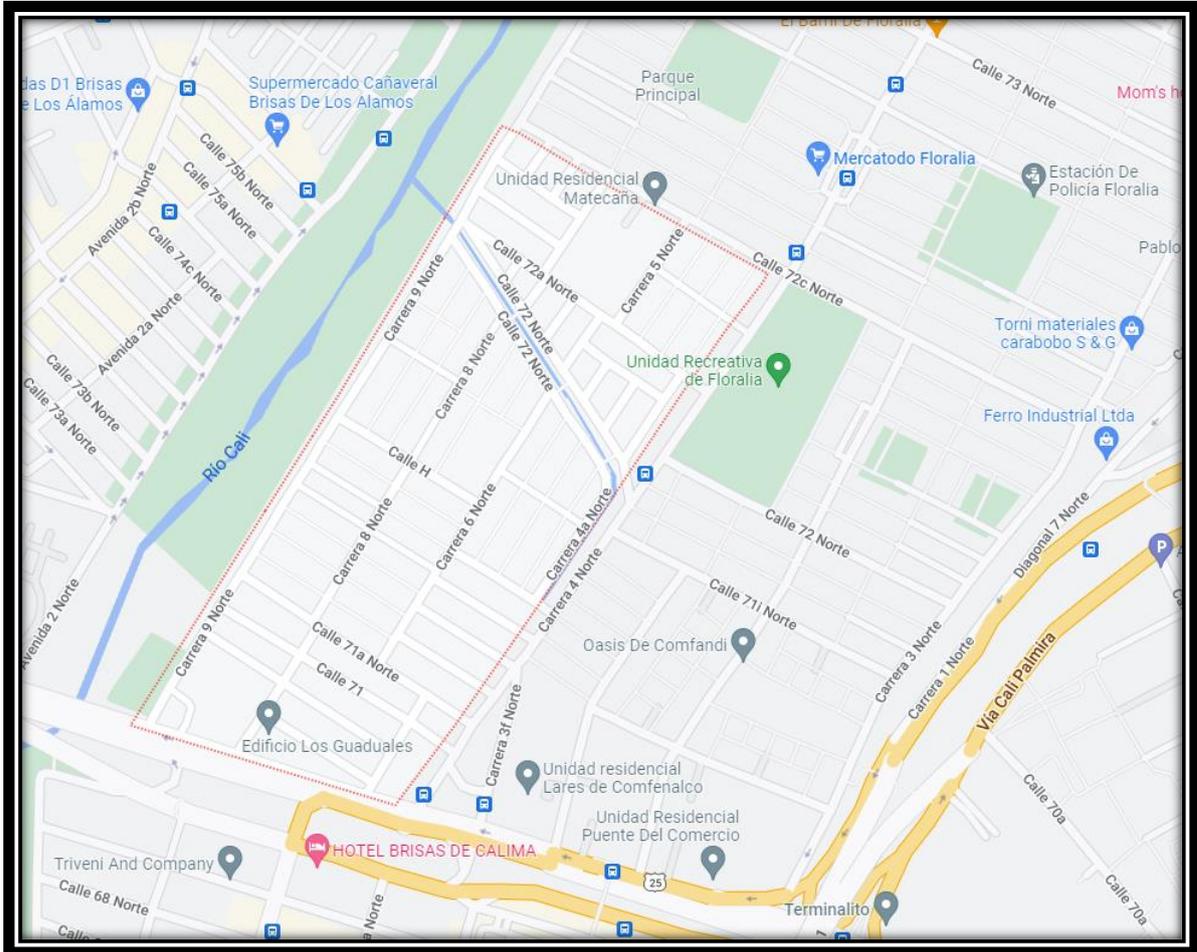
La destinación de la comuna 6 está compuesta en un 97.82% por predios con destinación habitacional y 1.28% de los predios de la comuna tienen destinos económicos de tipo comercial. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.92% de los predios de la comuna y las cinco principales son: uso público, lote urbanizado no construido o edificado, religioso, educativo y de tipo institucional. 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 5.4% 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 6 contiene el 0.86%.

## 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 Los Guadales está en la UPU 3 – Rio Cauca 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					
<b>▲ Capa: Edificabilidad</b>							
@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove
+	1,7	1	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>	<a href="#">Ver más</a>		X
<b>▲ Capa: Unidades de planificacion urbana</b>							
@	Cod. UPU		Nombre		Remove		
+	3		RIO CAUCA		X		
<b>▲ Capa: Tratamientos urbanisticos</b>							
@	Nombre			Norma	Resoluciones	Remove	
+	CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)			<a href="#">Ver más</a>		X	
<b>▲ Capa: Barrios y sectores</b>							
@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remove		
+	0608	Los Guadales	2572.876	364831.767	X		
<b>▲ Capa: Comunas</b>							
@	Codigo	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remove		
+	6	Comuna 6	12758.747	5384271.744	X		
Seleccionar por zona de influencia (Buffer)							

### 5.3 Vías de Acceso – Barrio Los Guadales:



Dentro de las vías principales de acceso se encuentran la carrera 4 Norte y la calle 72A y carrera 9 Norte y se accede al inmueble por la calle 72 Bis

### 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 6.

## 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 72 Bis No. 4 C Norte - 74, ubicado en el barrio Los Guadales 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 tres líneas pretroncales de este mismo sistema y son P21B - P21C - P42 - T31.

## 6. Información del Inmueble

### 6.1 Aspectos Jurídicos

**Tipo de propiedad:** Predio Urbano y lote de terreno, Barrio: Predio Urbano y lote de terreno, Barrio: Los Guadales - Calle 72 Bis No. 4 C Norte – 74.

Buscar											
Búsqueda: cl 72 BIS # 4CN-74											
Capa: Nomenclatura domiciliaria											
@	Dir. consulta 1	Dir. consulta 2	Dirección	Dir. anterior	Tipo vía	Estado	Fecha	Resolución	Observación	Unidad Res.	Fecha corte
+	CL 72 BIS 4C NORTE 74				Calle	Por Certificar	2017-12-26				2021-10-15

## 6.2 Identificación de las Características Jurídicas – Mapa Catastral

760010100060800550042000000042	
ID_PREDIO	248.101
NUM_MATRINMO	
DEPAPRED	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	06
BARRIO	08
MANZANA	0055
TERRENO	0042
CONDICION	0
EDIFPRED	00
PISOPRED	00
PREDIO	0042
NPN	760010100060800550042000000042
IDTERRENO	060800550042
NUMEPRED	C096000420000

Tablas relacionadas:  
 Terrenos



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

### 6.3 Titulación

Descripción	I.D. Predio	Numero Predial Nacional (NPN)
Calle 72 BIS No. 4C Norte - 74	248101	760010100060800550042000000042
No. Predial	I.D. Terreno	
C09600042000	060800550042	

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



**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
 Nit: 890399011-3  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL  
**DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2021**

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO		
0000248101	2021-03-09	2021-04-30	06080055004200000042	000152969641		
PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL			
HENRY BOTERO HERRERA	6157460	CL 72 B # 4 C NORTE - 74	760001			
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
760010100060800550042000000042	73.375.000	06	3	01		CL 72 B # 4 C NORTE - 74
Predio: C096000420000	Tarifa IPU: 10.0% X 1000	Tarifa CVC: 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos: 3.70 %	Tasa Interés: 24.12	

CONCEPTOS											
Año	Impuesto Predial Unificado	Interés y mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés y mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés y mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés y mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2020	-29.100	0	-4.350	0	0	0	-1.100	0	0	0	-34.550
2021	157.000	0	95.000	0	0	0	28.000	0	64	0	756.000

### 6.4 Linderos

**Norte:** En extensión en 3.00 Metros con el predio ubicado en la calle 72A con placa No. 4A Norte – 77 y en extensión en 3.00 Metros con el predio ubicado en la calle 72BIS con placa No. 4C Norte – 78.

**Sur:** En extensión en 6.00 con la vía publica Calle 72 BIS.

**Oriente:** En extensión en 14.90 metros con el predio ubicado en la calle 72 BIS con placa No. 4C Norte – 70.

**Occidente:** En extensión en 8.50 Metros con el predio ubicado en la calle 72BIS con placa No. 4C Norte - 78 y en extensión en 6.40 Metros con el predio ubicado en la calle 72BIS con placa No. 4C Norte – 78.

Fuente: Levantamiento de linderos en la inspección judicial.

### 6.5 Cuadro de Áreas del Terreno

<b>Área Lote Escritura en M2:</b>	70.02
<b>Área Catastro</b>	70.50
<b>Área Levantamiento Inspección Judicial M2</b>	70.20*
<b>Forma:</b>	Regular
<b>Relación Frente - Fondo</b>	1 a 3

\* Área de terreno Adoptada

### 6.6 Coordenadas MAGNA-SIRGAS Cali



**6.7 Área construida:** Aproximadamente 99.00 M2. Fuente: Medidas tomadas en la inspección judicial.

**6.8 Topografía:** Plana.

**6.9 Vetustez:** La edad del inmueble se estima aproximadamente en 32 años.

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

**6.11 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.

**6.12 Uso Actual:** El Inmueble está conformada por dos pisos con uso habitacional.

### 6.13 Distribución de las Construcciones

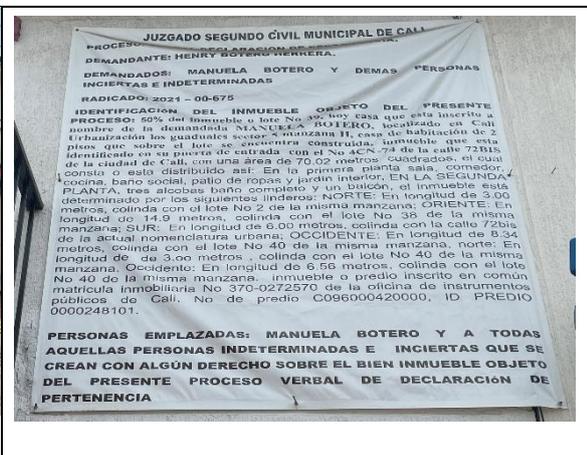
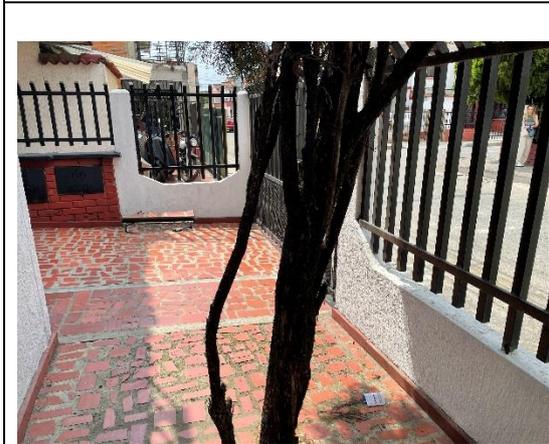
**Casa de uso habitacional:** Se trata de una casa de dos pisos y se accede a ella desde la calle 72 BIS de la actual nomenclatura urbana de la ciudad Santiago de Cali.

**Primer Piso:** Consta de sala-comedor, baño social, cocina, zona de oficios y un jardín interior.

**Segundo Piso:** Consta de tres alcobas, baño completo y balcón.

### 6.14 Registro Fotográfico

#### Primer Piso

	
<p><b>Perspectiva Externa del Inmueble</b></p>	<p><b>Valla</b></p>
	
<p><b>Antejardín</b></p>	<p><b>Entrada al Inmueble</b></p>



**Sala Comedor**



**Cocina**



**Zona de Oficios**



**Patio**

**Segundo Piso**



**Alcoba 1**



**Alcoba 2**



### 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 y pintado.
Pisos:	En baldosa de gres.
Techos:	En ferro concreto y pintado.
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

### 6.16 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.		

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

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

**6.19 Identificación de los derechos de propiedad:**

Los derechos de propiedad del inmueble ubicado en el barrio Los Guadales – Calle 72 BIS No. 4C Norte - 74 están plenamente determinados a nombre de **HENRY BOTERO HERRERA (50%)** y **MANUELA BOTERO (50%)**, según escritura pública No. 5.662 del seis (6) de junio de 1.991 de la Notaria Diez (10) del círculo de Cali y registrada el catorce (14) de junio de 1.991 y certificado de tradición No. 370 - 272570 de la oficina de instrumentos públicos de la oficina de instrumentos públicos de Cali y certificado de tradición especial No. 370-272570, 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, reparaciones locativas y mantenimiento que permiten que el predio esté en condiciones de uso habitacional, estas facturas de gastos de mejoras y mantenimiento reposan en el expediente.

**6.21 De Los Actos De Señor Y Dueño**

En inspección judicial se pudo constatar que el **Sr. HENRY BOTERO HERRERA** tiene libre acceso al inmueble y es reconocido como la persona que tiene la posesión y el uso actual es residencial y actualmente no está arrendado. Además, como aparece en el expediente ha realizado pagos del impuesto predial, pago valorización municipal e instalación de Gas Domiciliario y ha realizado mejoras y mantenimiento al Inmueble y en años anteriores lo ha tenido arrendado como reposa en el expediente el contrato de arriendo, 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 valuator**

El valuator 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 valuator 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, octubre 25 de 2.022

**AVALUADOR:**



**RODOLFO RUIZ CAMARGO**

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

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



PIN de Validación: a0f409fa



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16721061, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16721061.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a0f409fa



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



### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a0f409fa



### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

- Daño emergente , Lucro cesante , Daño moral , Servidumbres , Derechos herenciales y litigiosos

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

- Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción  
**24 Ago 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0695, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0597, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a0f409fa



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0085, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0087, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 64 B NO. 14 - 24 - CASA 97UNIDAD RESIDENCIAL PARAISO 1 BARRIO EL LIMONAR

Teléfono: 3108229855

Correo Electrónico: rodolfo Ruiz Camargos@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**

**a0f409fa**



PIN de Validación: a0f409fa



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal