

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO No. 287

Santiago de Cali, Seis (06) de Febrero de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA: VERBAL – DECLARATIVO PERTENENCIA
DEMANDANTE: BLANCA NUBIA ARBOLEDA MORALES
DEMANDADADO: NELLY, ABRAHAM, GRACIELA, ANA MILENA, AIDA, DIEGO, y JAIME DOMÍNGUEZ VÁSQUEZ Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
RADICACIÓN: 76001-4003-002-2019-00730-00

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 JULIAN DUQUE, 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 28 del mes de Marzo del año 2023 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 **NORMA VIVIANA MORENO GOMEZ, CARLOS ARTURO HERNANDEZ Y CLARA INES PIEDRAHITA BENAVIDES** 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 JULIAN DUQUE, portador de TP 174.538 del CSJ, de conformidad al poder de sustitución aportado.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

201900730

DICTAMEN PERICIAL Rad. No. 2019-730

Rodolfo Ruiz Camargo <rodolforuizcamargosas@hotmail.com>

Vie 04/11/2022 16:14

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

Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali

Proceso: Verbal declaración de Pertenencia
Demandante: Blanca Nubia Arboleda Morales
Demandado: Nelly Domínguez Velásquez, Abraham Domínguez Velásquez y Otros y
Personas Inciertas E Indeterminadas.
Radicación: 76001-4003-002-2019-00730-00

Envio dictamen pericial y RAA

Atentamente

RODOLFO RUIZ CAMARGO

IDENTIFICACION INMUEBLE URBANO



Tipo de Inmueble: Casa – Lote de Terreno

Dirección: Calle 56 No. 14 - 07 - Barrio: El Trébol

Matricula Inmobiliaria: 370 – 27580

I.D. Predio: 261829 - No. Predial: D040100080001

N.P.N. 760010100081600140008500000001

Solicitante: Juzgado Segundo Civil Municipal

Proceso: Verbal Declaración de Pertenencia

Radicación: 76001-4003-003-2019-00730-00

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: Blanca Nubia Arboleda Morales
Demandado: Nelly Domínguez Velásquez, Abraham Domínguez Velásquez y Otros y Personas Inciertas E Indeterminadas.
Radicación: 76001-4003-002-2019-00730-00

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 No. 2374 del Veintidós (22) de Julio 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 determinar si el predio a usucapir concuerda con el descrito en la demanda en su ubicación, extensión o área, las coordenadas y los linderos actuales del mismo, el uso del predio, las mejoras y demás aspectos relevantes 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 mediante sentencia No. 73 del treinta (30) de marzo de 1.987 proferida por el Juzgado Noveno (9) Civil del circuito de Cali y registrada el veintitrés (23) de marzo de 1.988 y certificado de tradición No. 370 - 27580 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 avaluadores 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: 02-09-2.022.

4.2. Fecha del informe y de aplicación del valor: 07-10-2.022.

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

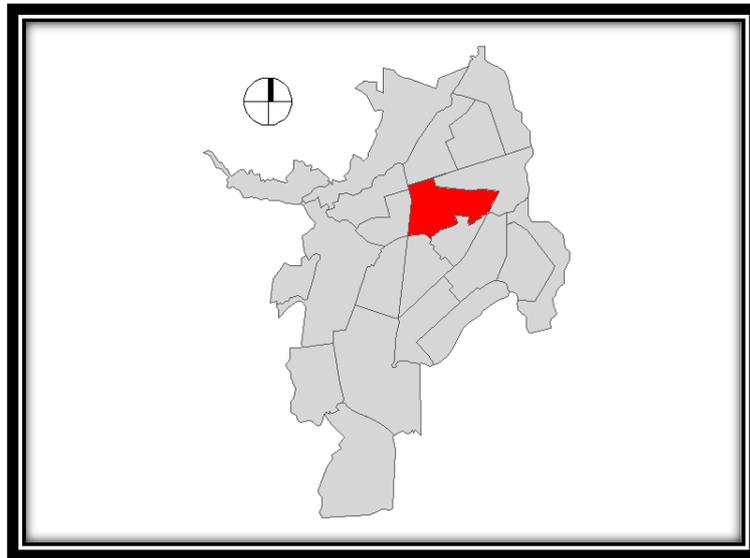
Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente es utilizado para su uso más probable, es decir, representa el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

5.0 Identificación de las características físicas

País:	Colombia	Departamento:	Valle del Cauca
Municipio:	Cali	Barrio:	El Trébol
Comuna No.	8	Estrato No.	3
Dirección del Inmueble:	Calle 56 No. 14 - 07	Tipo de Inmueble	Casa y Lote de terreno

5.1 Información del Sector:

La Comuna 8 de Cali está ubicada en el nororiente de la ciudad. Limita al norte con la Comuna 4 y la Comuna 7, al occidente con la Comuna 9 y al sur con la Comuna 11 y la Comuna 12.



La comuna 8 cuenta con un total de 20641 predios, de los cuales un total de 15765, es decir el 76.38% no se encuentran sometidos a regimen de propiedad horizontal, mientras que un 20.26% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.49% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es Urbanización La Base, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es Benjamín Herrera, por su parte las mejoras representan el 14.34% de los predios del barrio Simón Bolívar.

De esta forma, es posible observar que esta comuna esta compuesta en un 89.79% por predios con destinación habitacional y 6.25% de los predios de la comuna tienen destinos económicos de tipo comercial. Las destinaciones económicas restantes conforman el 3.97% de los predios de la comuna y las cinco principales son: industrial, lote urbanizado no construido o edificado, educativo, institucional y de tipo religioso.

Tabla 1				
Código único de identificación por barrio				
Código único	Estrato moda	Barrio	Acuerdo	
			No.	dd-mm-año
COMUNA 8				
0801	2	Primitivo Crespo	049	28-08-1964
0802	3	Simón Bolívar	049	28-08-1964
0803	2	Saavedra Galindo	049	28-08-1964
0804	2	Uribe Uribe	049	28-08-1964
0805	3	Santa Mónica Popular	049	28-08-1964
0806	3	La Floresta	049	28-08-1964
0807	3	Benjamín Herrera	049	28-08-1964
0808	3	Municipal	049	28-08-1964
0809	2	Industrial	049	28-08-1964
0810	3	El Troncal	049	28-08-1964
0811	3	Las Américas	049	28-08-1964
0812	3	Atanasio Girardot	049	28-08-1964
0813	3	Santa Fe	041	06-08-1970
0814	3	Chapinero	049	28-08-1964
0815	3	Villa Colombia	049	28-08-1964
0816	3	EL Trébol	049	28-08-1964
0817	3	La Base	010	04-03-1969
0818	3	Urbanización La Nueva Base	049	28-08-1964

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 3.06% 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 8 contiene el 2.59%.

5.2 Normatividad urbanística del sector:

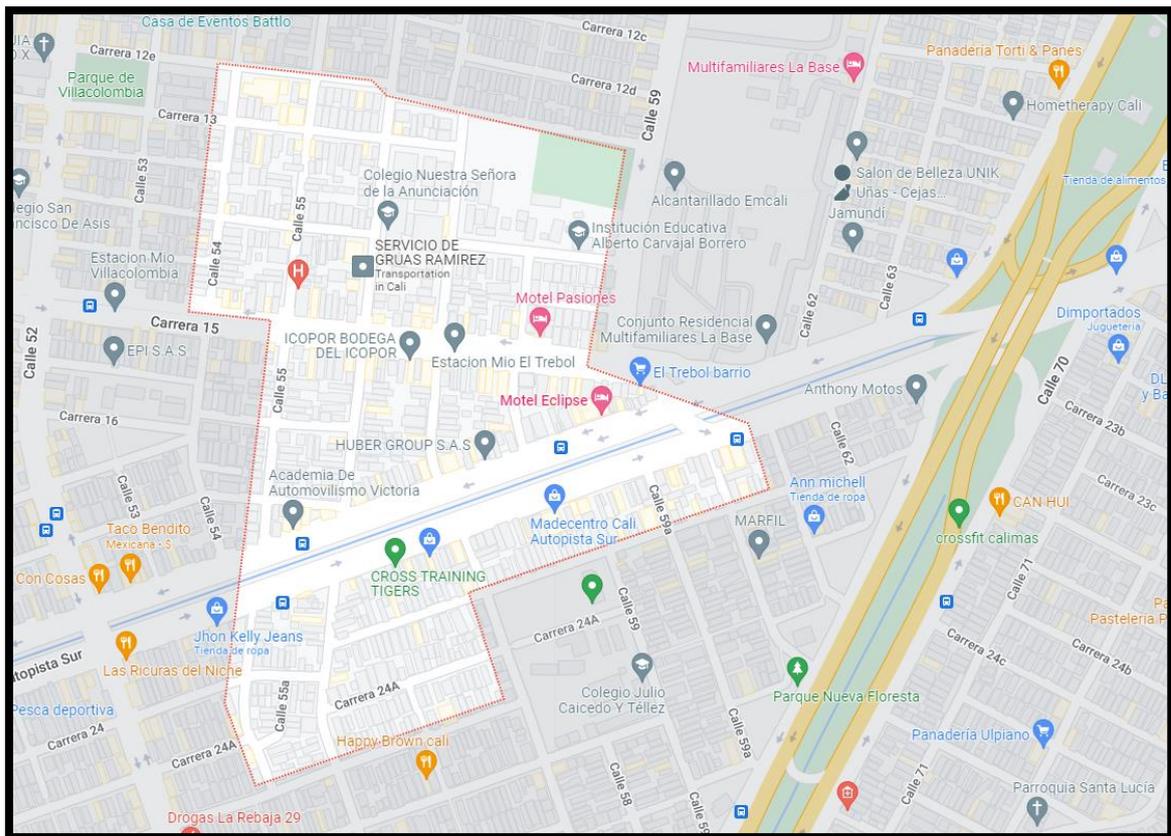
El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación urbana y el barrio Benjamín Herrera está en la UPU 5 – Villanueva y según el plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo No. 0373 de 2014) el sector donde se ubica el inmueble 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								
⊖	2.1	2.5	Var más	Var más	Var más										
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion adicional															
⊖	ID	Indice constr adicional	Resoluciones	Remover											
⊖	4133	2.5													
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion base															
⊖	ID	Indice constr. base	Remover												
⊖	4133	2.1													
▲ Capa: Terrenos urbanos															
⊖	ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Fecha actualización	Área	Perímetro	R
⊖	261829	D040100080001	760010100081600140008500000001	C 56 14 07	01	00	08	16	0014	0008	0001	2021-05-06	358.416215475	89.1915966904	
⊖	261830	D040100080001	760010100081600140008500000002	C 56 14 A 07	01	00	08	16	0014	0008	0001	2021-05-06	358.416215475	89.1915966904	
▲ Capa: Manzanas catastrales															
⊖	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover									
⊖	01	08	08	16	0014										
▲ Capa: Barrios y sectores															
⊖	Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover										
⊖	0816	El Trébol	2316.535	225016.770											
▲ Capa: Comunas															
⊖	Código	Nombre	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover										
⊖	8	Comuna 8	12187.367	5270329.500											

5.3 Estrato socioeconómico:

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 3 (estrato moda), igual que el estrato moda para toda la ciudad, el estrato 3 es aquel que presenta una mayor proporción del total de lados de manzanas de esta comuna. En los estratos 2 y 3 se concentra el 100% de todas las manzanas de la comuna.

5.4 Vías de Acceso – Barrio El Trébol:



Dentro de las vías principales de acceso se encuentran la autopista sur, carrera 15, calle 59 y se accede al inmueble por la calle 56.

5.5 Elementos:

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

5.6 Estado de conservación:

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

5.7 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 8.

5.8 Topografía:

El sector es de pendientes menores al 3%.

5.9 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 56 No. 14 - 07, ubicado en el barrio El Trebol NO se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

5.10 Servicio de transporte público:

La comuna cuenta con unas redes viales completas las cuales se han ido mejorando con el tiempo, presentándose en la actualidad un alto porcentaje de vías en buen estado, especialmente las vías principales. Los corredores viales de la comuna 8 son:

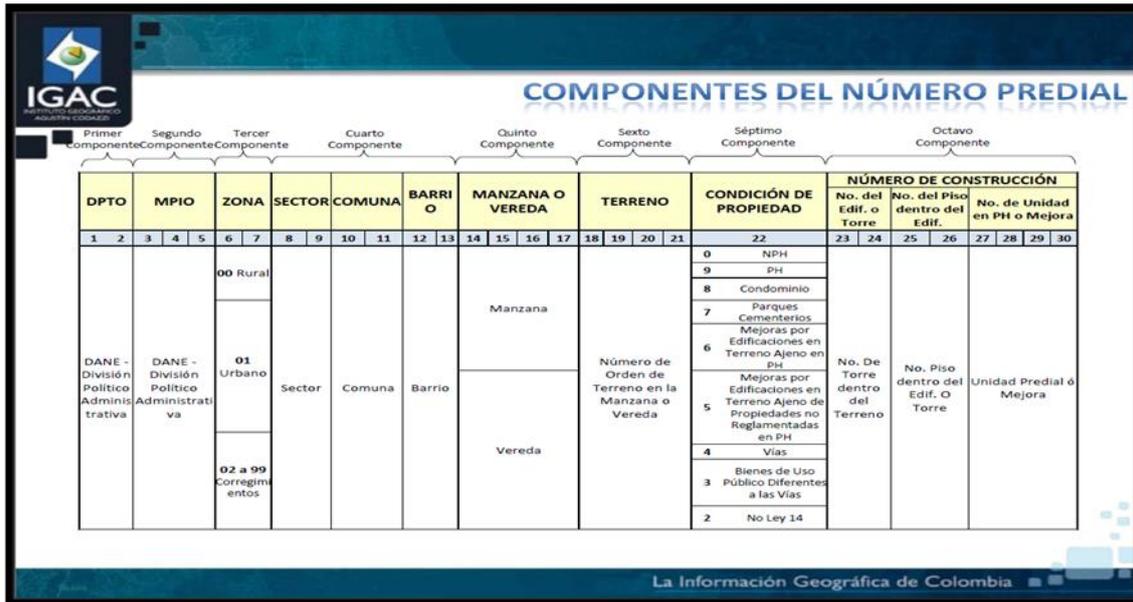
- Corredor Urbano Principal como es la Autopista Sur oriental, carrera 15 y la Calle 26.
- Transporte MIO, con las rutas P27C y P82.

6. Información del Inmueble

6.1 Aspectos Jurídicos

Tipo de propiedad: Predio Urbano y lote de terreno - Barrio: El Trébol - Calle 56 No. 14 – 07.

6.2 Identificación de las características Jurídicas – Mapa catastral



COMPONENTES DEL NÚMERO PREDIAL

Primer Componente		Segundo Componente			Tercer Componente		Cuarto Componente				Quinto Componente			Sexto Componente			Séptimo Componente			Octavo Componente									
DPTO	MPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	BARRIO	MANZANA O VEREDA	TERRENO			CONDICIÓN DE PROPIEDAD			NÚMERO DE CONSTRUCCIÓN																
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
DANE - División Política Administrativa	DANE - División Política Administrativa	00 Rural				Manzana	Número de Orden de Terreno en la Manzana o Vereda			0 NPH	No. del Edif. o Torre			No. de Unidad dentro del Edif. O Torre			No. de Unidad en PH o Mejora												
		01 Urbano	Sector	Comuna	Barrio	Vereda				9 PH																			
		02 a 99 Corregimientos								8 Condominio																			
										7 Parques Cementerios																			
										6 Mejoras por Edificaciones en Terreno Ajeno en PH																			
										5 Mejoras por Edificaciones en Terreno Ajeno de Propiedades no Reglamentadas en PH																			
										4 Vias																			
										3 Bienes de Uso Público Diferentes a las Vias																			
										2 No Ley 14																			

Capa: Terrenos urbanos

ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Fecha actualización	Área	Perímetro
261829	D040100080001	7600101000816001400085000000001	C 56 14 07	01	00	08	16	0014	0008	0001	2021-05-06	358.416215475	89.1915966904
261830	D040100080001	7600101000816001400085000000002	C 56 14 A 07	01	00	08	16	0014	0008	0001	2021-05-06	358.416215475	89.1915966904

Fuente: <https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>

6.2.1. Lote de terreno: 76-001-01-00-0816-0014-0008-5-00-00-00-01



Fuente: <https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878091c502b32>

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

760010100081600140008500000001	
ID_PREDIO	261.829
NUM_MATRINMO	
DEPAEPRED	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	08
BARRIO	16
MANZANA	0014
TERRENO	0008
CONDICION	5
EDIFPRED	00
PISOPRED	00
PREDIO	0001
NPN	760010100081600140008500000001
IDTERRENO	081600140008
NUMEPRED	D040100080001

Titulación

Descripción	I.D. Predio	Numero Predial Nacional (NPN)
Calle 56 No. 14 - 07	261829	760010100081600140008500000001
No. Predial	I.D. Terreno	
D040100080001	081600140008	



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 Nit: 890399011-3
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2016

ID PREDIO	OBJETO CONTRATO	AVALUO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA VENCIMIENTO	CÓDIGO POSTAL	No. FACTURA					
0000261029	08160014000800010008	93.850.000	20-Oct-2016	30-Dic-2016	760011	000063578218					
PROPIETARIO		IDENTIFICACIÓN		DIRECCIÓN PREDIO							
DOMINGUEZ LEONOR VASQUEZ VDE		1000000069950		C.56 14 07							
NÚMERO PREDIAL NACIONAL		COMUNA ESTRATO	ACTIVIDAD	DIRECCIÓN DE ENTREGA							
760010100081600140008500000001		08 3 01	Hidro	CL.56 # 14 - 07							
Predio D040100080001		Tarifa IPU 10,00X1000	Tarifa CVC 1,50X1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3,70X100	Tasa Interés 32,99					
CONCEPTOS											
Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2002	0	18.329-	0	10.867-	0	0	0	0	0	0	27.216-
2003	0	7.907-	0	10.867-	0	0	0	0	0	0	18.694-

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

6.2.2. Mejora: N.P.N. 76-001-01-00-0816-0014-0008-5-00-00-00-02

Descripción	I.D. Predio	Numero Predial Nacional (NPN)
Calle 56 No. 14 - 07	261830	760010100081600140008500000002
No. Predial	I.D. Terreno	
D040100080002	081600140008	

760010100081600140008500000002	
ID_PREDIO	261.830
NUM_MATRINMO	
DEPAFPRED	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	08
BARRIO	16
MANZANA	0014
TERRENO	0008
CONDICION	5
EDIFPRED	00
PISOPRED	00
PREDIO	0002
NPN	760010100081600140008500000002
IDTERRENO	081600140008
NUMEPRED	D040100080002

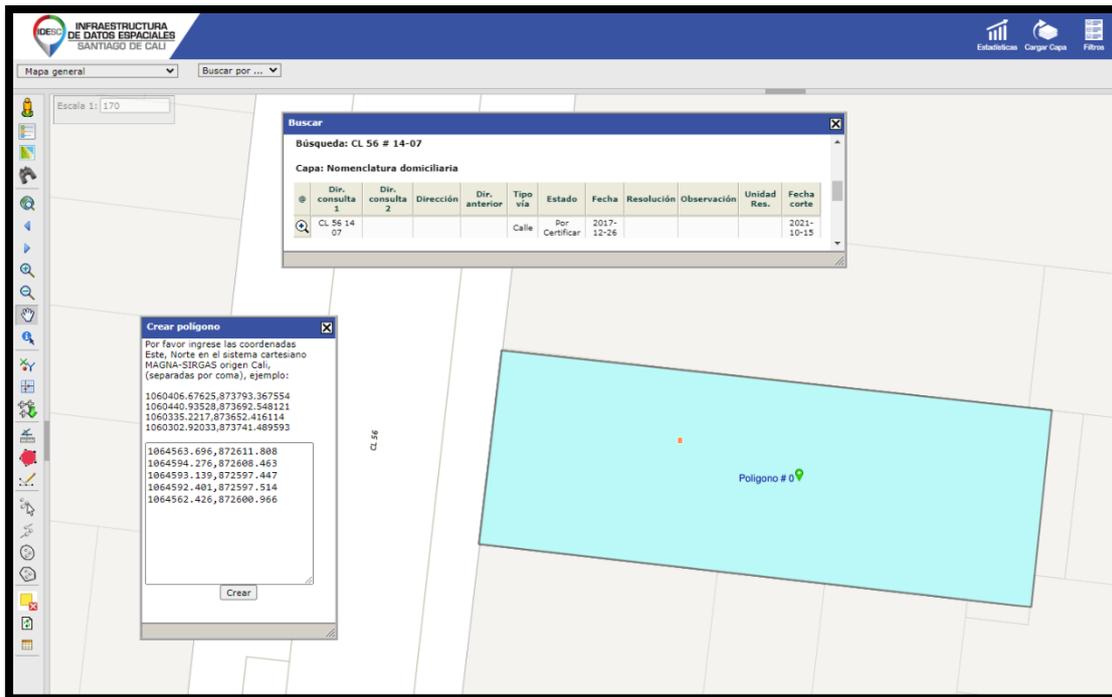
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI											
Nit: 890399011-3											
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL											
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2022											
ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI											
											
ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO							
0000261830	2022-11-01	2022-11-30	08160014000800020008	000058579388							
PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO			CODIGO POSTAL						
BLANCA NUBIA ARBOLEDA MORALES	38970268	CL 56 # 14 A - 07			760011						
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA					
760010100081600140008500000002	8.333.000	08	3	01		CL 56 # 14 A - 07					
Predio	D040100080002	Tarifa IPU 10.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés	36.67000				
CONCEPTOS											
Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado.	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Público	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2006	118.950	512.310	17.843	76.850	0	0	357	1.538	0	0	777.848

Esta información catastral se corrobora con documento de cobro impuesto predial unificado año 2.022, se declara que el ultimo digito 2 representa una mejora que se ha hecho al predio y en cuyo recibo predial aparece como propietario la Sra. **BLANCA NUBIA ARBOLEDA MORALES**.

6.3 Coordenadas geográficas

Las coordenadas fueron verificadas en el Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC, coordenadas magna sirgas suministradas en levantamiento topográfico.

Teniendo presente el polígono generado en el geo portal IDESC a partir de las coordenadas que se levantaron en la visita ocular, se aprecia que el mismo encuadra con la división predial del Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC. Ver Imagen.



6.4 Linderos

Norte: En extensión en 29.30 Metros con el predio ubicado en la calle 56 con placa No. 14-37 y en extensión en 0.70 Metros con el predio ubicado en la calle 57 con placa No. 14-34/36.

Sur: En extensión en 13.30 Metros con el predio ubicado en la calle 56 con placa No. 14-53 y en extensión en 6.00 Metros con el predio ubicado en la carrera 15 con placa No. 56 – 15 y en extensión en 8.00 Metros con el predio ubicado en la carrera 15 con placa No. 56 – 23/25 y en extensión en 2.70 Metros con el predio ubicado en la calle 57 con placa No. 14 - 40.

Oriente: En extensión en 9.30 metros con el predio ubicado en la calle 56 con placa No. 14-53 y en extensión en 1.70 metros con el predio ubicado en la calle 57 con placa No. 14A-12.

Occidente: En extensión en 11.00 metros con vía publica calle 56.

Fuente: Levantamiento de linderos en la inspección judicial.

6.5 Cuadro de Áreas del Terreno

Área Contrato de Promesa de venta:	330.00
Área Catastro- IDESC M2:	358.42
Área Carta Catastral Urbana	330.00
Área Levantamiento Inspección Judicial M2	330.00*
Forma:	Regular
Relación Frente - Fondo	1 a 2.72

* Área de terreno Adoptada

6.6 Área construida: Aproximadamente 52.00 M2. Fuente: Medidas tomadas en la inspección judicial.

6.7 Topografía: Plana.

6.8 Vetustez: La edad del inmueble se estima aproximadamente en 40 años.

6.9 Estado de la construcción: Construcción usada.

6.10 Estado de conservación: Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

6.11 Uso Actual: El Inmueble está conformada por una construcción y un terreno que se utiliza como parqueadero de carros.

6.12 Distribución de las Construcciones – Casa

Casa: Se trata de una casa de un piso y consta de sala-comedor, cocina, zona de oficios y baño

6.13 Registro Fotográfico – Casa







6.14 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 Repellido sin pintar.
Pisos:	En cemento.
Techos:	En Tejas de Barro.

Puertas: En lámina metálica doblada
 Ventanas: Aluminio anodizado y vidrio.
 Baños: Sanitarios y lavamanos línea económica

6.15 Servicios públicos domiciliarios:

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

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 Identificación de los derechos de propiedad:

Los derechos de propiedad del inmueble ubicado en el barrio El Trébol - Calle 56 No. 14 - 07 están plenamente determinados a nombre de **NELLY, ABRAHAM, GRACIELA, ANA MILENA, AIDA DIEGO y JAIME DOMINGUEZ VAZQUEZ**, mediante sentencia No. 73 del treinta (30) de marzo de 1.987 proferida por el Juzgado Noveno (9) Civil del circuito de Cali y registrada el veintitrés (23) de marzo de 1.988 y certificado de tradición No. 370 - 27580 de la oficina de instrumentos públicos de Cali, y certificado de tradición especial No. 370-27580, documentos que reposan en el expediente.

6.19 Mejoras

En la visita de la inspección judicial se puede constatar que al inmueble se le ha realizado la mejora de la construcción.

6.20 De Los Actos De Señor Y Dueño

En inspección judicial se pudo constatar que la **Sra. BLANCA NUBIA ARBOLEDA MORALES** es reconocido como la persona que tiene la posesión y el uso actual es habitacional. Además, como aparece en el expediente ha realizado pagos del impuesto predial, pago valorización municipal al año 2.022, significando que está actuando conforme a sus actos de señor y dueño.

Por todo lo anteriormente expuesto, es evidente que este es un bien inmueble que se encuentra debidamente registrado en la oficina de Catastro municipal de Cali y que hace parte de la zona urbana de Cali, igualmente NO se encuentra sometido a régimen de propiedad Horizontal hechos que permiten establecer que el predio objeto de estudio no hace parte de un bien de uso público y por hacer parte declarada del POT 2014 como área urbana del Municipio de Cali y no hace parte de los yacimientos de recursos renovables que permitan explotación.

7. Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas:

7.1 Problemas de estabilidad y suelos: No se suministraron estudios de suelos ni se evidencian problemas de estabilidad de suelos.

7.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad:

El inmueble objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

7.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales

Según la visita ocular no cuentan con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

7.4 Seguridad

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación NO presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

7.5 Problemáticas socioeconómicas

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación NO presenta problemáticas socioeconómicas.

7.6 Comportamiento de la oferta y la demanda

Se observa una alta oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.

8. Declaración de responsabilidad del valuador

El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó 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 evaluados 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



PIN de Validación: b7190aec



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
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: b7190aec



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: b7190aec



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: b7190aec



- 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: rodolforuizcamargosas@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

b7190aec



PIN de Validación: b7190aec



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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal