

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

AUTO No. 1215

Santiago de Cali, Cuatro (04) de mayo de dos mil veintitrés (2023).-

PROCESO: VERBAL – DECLARATIVO PERTENENCIA
RADICADO: 760014003002-2021-00563-00
DEMANDANTE: OBAY DE JESÚS HERNANDEZ AGUDELO
DEMANDADO: EDGAR ARIEL SILVA URIBE Y PERSONAS
INCIERTAS E INDETERMINADAS

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.

Por otro lado, la parte demandante, allega foto de la instalación de la valla, de conformidad a las observaciones hechas en la inspección judicial, registro fotográfico que se agregará al expediente.

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 15 del mes de agosto 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.

Si por algún motivo justificable, alguna de las partes, apoderados o testigos, no puede comparecer de manera presencial, deberá informarlo con antelación al despacho, solicitando el enlace para la conexión a la audiencia virtualmente.

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: AGREGAR el registro fotográfico de la instalación de la valla aportado por la parte demandante.

CUARTO: DECRETO DE PRUEBAS:

PARTE DEMANDANTE:

4.1. Documental:

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

4.2. Testimoniales:

Citar a rendir testimonio a las siguientes personas:

LLANED LUCIA HERNANDEZ AGUDELO
HERMI DE JESÚS RAMIREZ BEDOYA
MIRTHA IRENE HERNANDEZ CORTÉS

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

202100563

DICTAMEN PERICIAL Rad,. No. 2021-00563

Rodolfo Ruiz <valoracionesrodolforuizcamargo@gmail.com>

Mar 25/04/2023 10:48

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

 2 archivos adjuntos (2 MB)

AVAL-16721061-20230402.pdf; Rad. 2021-00563 - OBAY DE JESUS HERNANDEZ AGUDELO.pdf;

Buenos días

Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali

Proceso: Verbal declaración de Pertenencia
Demandante: Obay de Jesús Hernández Agudelo
Demandado: Edgar Ariel Silva Uribe y/o personas Inciertas E Indeterminadas.
Radicación: 76001-4003-002-2021-00563-00

Envío dictamen pericial y RAA

Atentamente

RODOLFO RUIZ CAMARGO

IDENTIFICACION INMUEBLE URBANO



Tipo de Inmueble: Bodega

**Dirección: Edificio “Pasaje al Dia” Calle 14 No. 8 – 45 / 49 –
Calle 15 No. 8 – 44 - Piso 4 - Bodega 13 - Barrio: El Calvario**

Matricula Inmobiliaria: 370 – 408840

N.P.N. 760010100031000040006900000196

No. Predial: A021401960901 – I.D. Predio: 0000097184

Solicitante: Juzgado Segundo Civil Municipal

Proceso: Verbal Declaración de Pertenencia

Radicación: 76001-4003-002-2021-00563-00

Municipio de Cali

Departamento del Valle del Cauca

Abril 2.023

Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali

Proceso: Verbal declaración de Pertenencia
Demandante: Obay de Jesús Hernández Agudelo
Demandado: Edgar Ariel Silva Uribe y/o personas Inciertas E Indeterminadas.
Radicación: 76001-4003-002-2021-00563-00

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. 3404 del nueve (9) de diciembre de 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 avaluador 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. 2401 del veinte y cinco (25) de julio de 1.996 de la Notaria Catorce (14) del círculo de Cali, registrada el doce (12) agosto de 1.996 y certificado de tradición No. 370-408840 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: 17-03-2.023.

4.2. Fecha del informe y de aplicación del valor: 20-04-2.023.

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

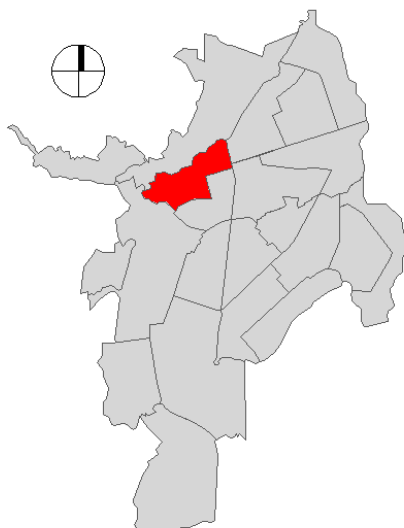
Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente es utilizado para su uso más probable, es decir, representa el 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 Calvario
Comuna No.	3	Estrato No.	3
Dirección del Inmueble:	Pasaje al Dia - Calle 14 No. 8 – 45 / 49 – Calle 15 No. 8 – 44 - Bodega 13 – Piso 4	Tipo de Inmueble	Bodega

5.1 Información del Sector:

La comuna 3 de Cali está ubicada en el centro del casco urbano. Limita al norte con la Comuna 2, al occidente con la Comuna 19, al sur con la Comuna 9, y al oriente con la Comuna 4. La comuna 3 incluye el centro histórico de la ciudad, y es lugar de gran parte de los establecimientos financieros y comerciales de Cali.



Esta comuna cuenta con 21.993 predios construidos, que representan el 4,7% del total de la ciudad. Está conformada por 12.294 viviendas lo cual corresponde al 2,4% del total de viviendas de la capital vallecaucana. Así, el número de viviendas por hectárea es 33,2, cifra inferior a la densidad de viviendas para el total de la ciudad que es de 41,6 viviendas por hectárea.

La comuna 3 está compuesta por quince barrios que representan el 6,1% del total de barrios en Cali y una urbanización que corresponde al 1,1% del total. Por otro lado, esta comuna posee 379 manzanas, es decir el 2,7% del total de manzanas en toda la ciudad.

Código único de identificación por barrio				
Código único	Estrato moda	Barrio	Acuerdo	
			No.	dd-mm-año
COMUNA 3				
0301	3	El Nacional	049	28-08-1964
0302	5	El Peñón	049	28-08-1964
0303	3	San Antonio	046	11-12-1985
0304	3	San Cayetano	049	28-08-1964
0305	3	Los Libertadores	049	28-08-1964
0306	3	San Juan Bosco	049	28-08-1964
0307	3	Santa Rosa	049	28-08-1964
0308	3	La Merced	049	28-08-1964
0309	1	San Pascual	049	28-08-1964
0310	3	El Calvario	049	28-08-1964
0311	3	San Pedro	049	28-08-1964
0312	2	San Nicolas	049	28-08-1964
0313	3	El Hoyo	049	28-08-1964
0314	2	El Piloto	049	28-08-1964
0315	3	Navarro - La Chanca	049	28-08-1964

El centro histórico de Cali está ubicado en el sector de la Plaza de Caicedo y sus alrededores, los barrios La Merced, San Pascual, San Pedro, Santa Rosa, San Antonio y San Cayetano. En 1959 fue declarado Monumento Nacional, no obstante, ha sufrido algunas modificaciones que le han hecho perder el valor arquitectónico que ameritó tal homenaje. Entre las edificaciones e iglesias que aún se conservan, o que han adicionado belleza al centro histórico, vale mencionar la Torre Mudéjar en el Complejo religioso de San Francisco, La Iglesia La Ermita, El Teatro Municipal Enrique Buenaventura, El Teatro Jorge Isaacs, El Palacio Nacional, El Edificio Otero, Edificio de Coltabaco, Iglesia San Pascual, Edificio Edmond Zaccour, Antigua Sede de la FES, hoy Centro Cultural de Cali, El Complejo religioso de la Merced y La Capilla de San Antonio.

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 El Calvario está en la UPU 6 – Centro 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	Remove
 2.7	4	Ver más	Ver más	Ver más		

▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion adicional

ID	Indice constr adicional	Resoluciones	Remove
 3786	4		

▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion base

ID	Indice constr. base	Remove
 3786	2.7	

▲ Capa: Unidades de planificacion urbana

Cod. UPU	Nombre	Remove
 6	CENTRO	

▲ Capa: Tratamientos urbanisticos

Nombre	Norma	Resoluciones	Remove
 RENOVACIÓN URBANA 3 - (R3)	Ver más		

▲ Capa: Areas de actividad

Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove
 SAN JUAN DE DIOS	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CENTRALIDADES	USOS EMPRESARIALES - SAN JUAN DE DIOS	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	

▲ Capa: Manzanas catastrales

Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remove
 01	00	03	10	0004	

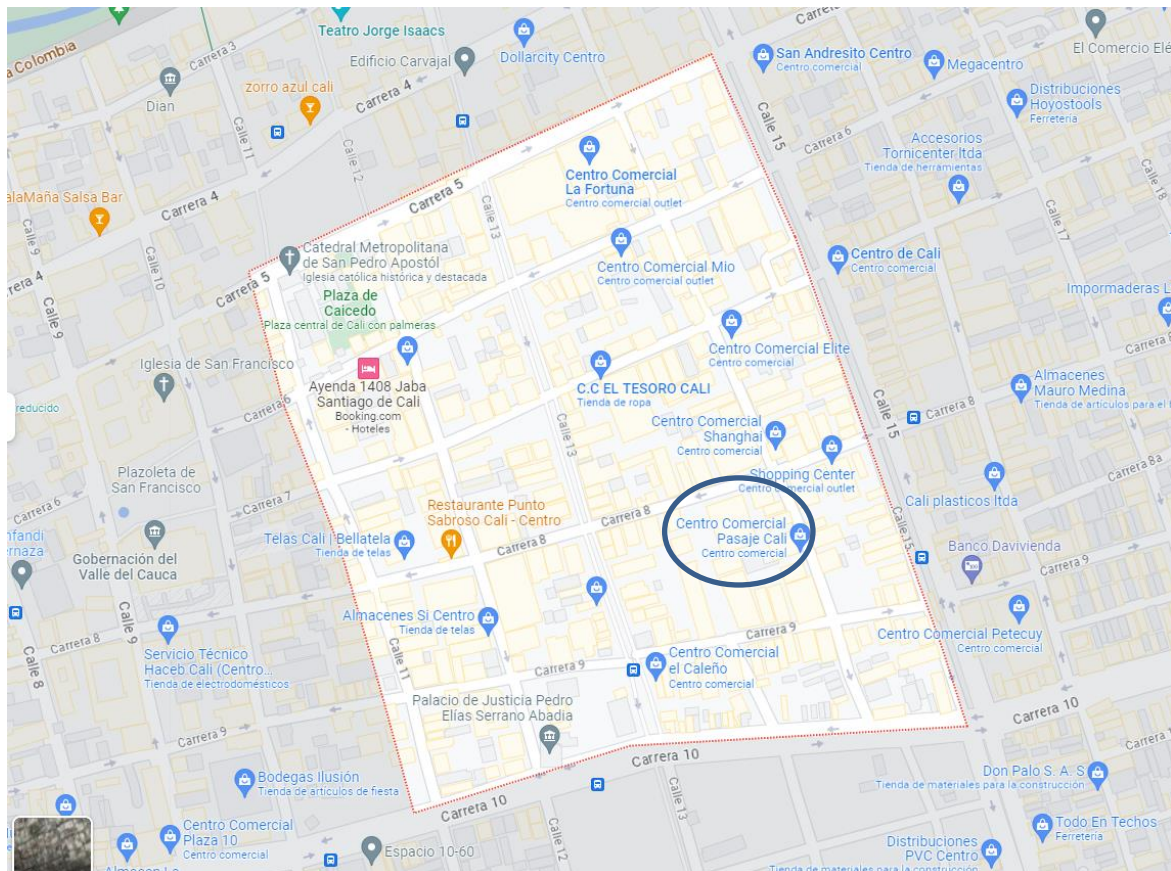
▲ Capa: Barrios y sectores

Codigo	Nombre	Perimetro (m)	Área (m2)	Remove
 0310	El Calvario	1792.222	197254.243	

▲ Capa: Comunas

Codigo	Nombre	Perimetro (m)	Área (m2)	Remove
 3	Comuna 3	11003.251	3705886.504	

5.3 Barrio El Calvario - Vías de Acceso:



Dentro de las vías principales de acceso se encuentran la calle 15, calle 14 y carrera 8 y carrera 9 y se accede al inmueble por la calle 15 y la calle 14.

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

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 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 3.

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.

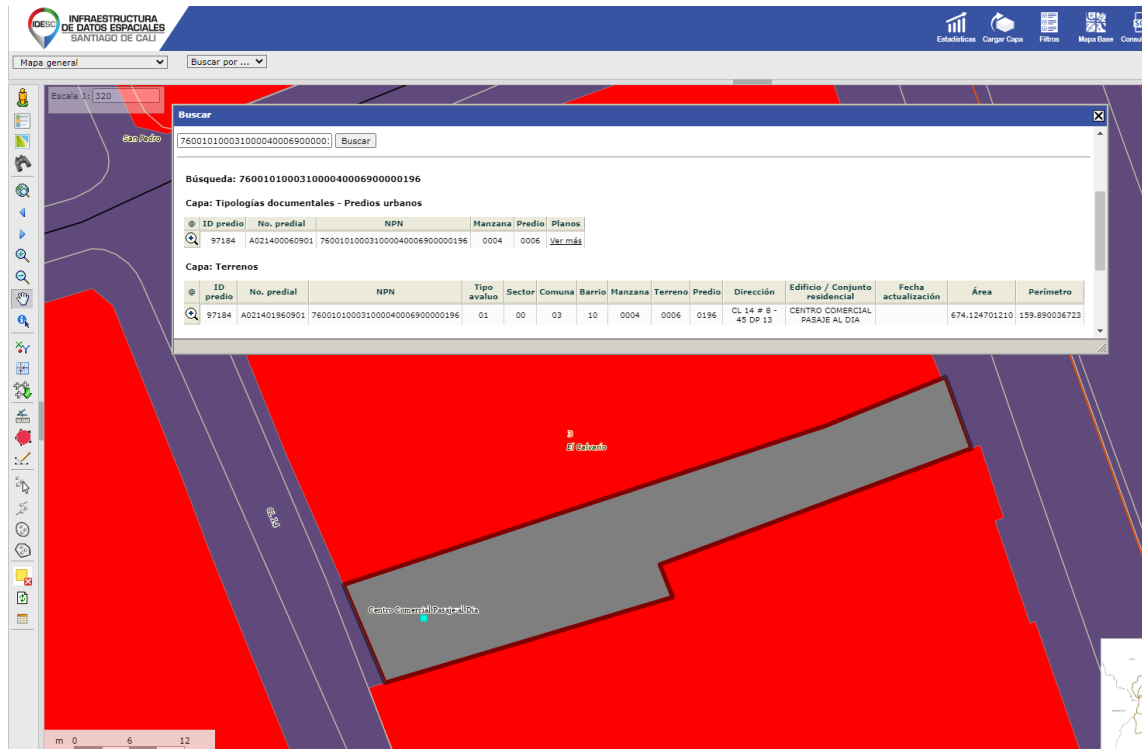
El Inmueble urbano – Calle 14 No. 8 – 45 / 49 – Calle 15 No. 8 – 44 - Bodega 13 – Piso 4 - Pasaje al Día, ubicado en el barrio El Calvario **SI** se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

6. Información del Inmueble

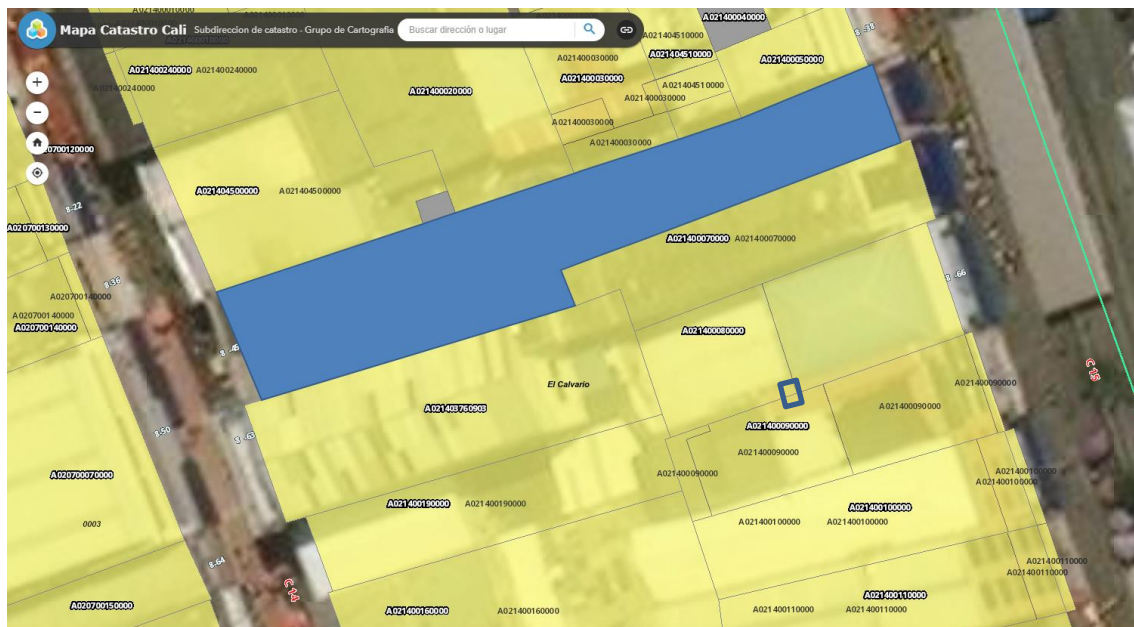
6.1 Aspectos Jurídicos

Tipo de propiedad: Bodega - Calle 14 No. 8 – 45 / 49 – Calle 15 No. 8 – 44 - Bodega 13 – Piso 4 - Pasaje al Día

6.2 Identificación de las Características Jurídicas - Mapa Catastral



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



6.3 Titulación

←		760010100031000040006900000196
760010100031000040006900000196		
ID_PREDIO	97.184	
NUM_MATRIMONIO		
DEPAPRED	76	
MUNIPRED	001	
ZONA	01	
SECTOR	00	
COMUNA	03	
BARRIO	10	
MANZANA	0004	
TERRENO	0006	
CONDICION	9	
EDIFPRED	00	
PISOPRED	00	
PREDIO	0196	
NPN	760010100031000040006900000196	
IDTERRENO	031000040006	
NUMEPRED	A021401960901	
Tablas relacionadas:		
Terrenos		

6.4 Linderos

6.4.1 Linderos Generales

Norte: Con predios identificados con los números calle 14 No. 3 - 31 y calle 15 No. 3- 40 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad.

Sur: Con predios identificados con los números calle 14 No. 8 – 53 y calle 15 no. 8 – 56 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad.

Oriente: En toda su extensión con calle 15.

Occidente: Con la calle 14 en toda su extensión.

6.4.2 linderos Especiales

Norte: Línea recta entre puntos 1 y 2 en longitud de 1,50 mts., con corredor de circulación común de los locales comerciales.

Sur: Línea recta entre puntos 3 y 4 en longitud de 1,47 mts., muro al medio de 0,15 mts., con corredor de circulación común de los locales comerciales.

Oriente: Línea recta entre puntos 2 y 3 en longitud de 2,80 mts., muro al medio de 0,15 mts., con corredor de circulación común de los locales comerciales.

Occidente: Línea recta entre puntos 1 y 4 en longitud de 3,10 mts., muro al medio de 0,15 mts., bodega No. 9 del Pasaje del Dia.

Nadir: + 10,40 Mts., con losa de entre piso común local 705 y corredor de circulación común de los locales comerciales.

Cenit: + 12,89 Mts., losa de entre piso común terraza cubierta de los locales comerciales.

6.5 Uso actual:

El Inmueble está conformada por una bodega que funciona como almacenamiento de ropa.

6.6 Registro Fotográfico





6.7 Topografía: Plana.

6.9 Forma de la construcción: Regular.

6.10 Área Construida aproximada: 4,34 M2.

6.11 Vetustez: La edad del inmueble se estima aproximadamente en 27 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

Esta conformada por un solo espacio utilizado como bodega.

6.15 Detalle de la Construcción

Fachada: Ladrillo cocido pintado.

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.

Puertas: En lámina metálica doblada

6.16 Condiciones de iluminación: Las condiciones de iluminación artificial 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 Calvario” – Edificio “Pasaje al Día” - Calle 14 No. 8 – 45 / 49 – Calle 15 No. 8 – 44 - Piso 4 - Bodega 13 están plenamente determinados a nombre de **EDGAR ARIEL SILVA URIBE**, según escritura pública No. 2401 del veinte y cinco (25) de julio de 1.996 de la Notaria Catorce (14) del círculo de Cali, registrada el doce (12) agosto de 1.996 y certificado de tradición No. 370-408840 y certificado de tradición especial No. 370-121863, de la de la oficina de instrumentos públicos de Cali, 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 reparaciones locativas y mantenimiento que permiten que el predio esté en condiciones de uso comercial

6.21 De Los Actos De Señor Y Dueño

En inspección judicial se pudo constatar que el **Sr. OBAY DE JESÚS HERNÁNDEZ AGUDELO** representado **por la Sra. Janed Hernández**, tiene libre acceso a la bodega y es reconocido como la persona que tiene la posesión y el uso actual es comercial. Además, ha realizado pagos del impuesto predial hasta diciembre del año 2.023, 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 **SI** 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 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, abril 21 de 2.023

AVALUADOR:



RODOLFO RUIZ CAMARGO
T.P. No. 31020 C.P.A.E
R.A.A. AVAL No. 16721061



PIN de Validación: 9af90988



<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
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: 9af90988



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: 9af90988



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: 9af90988



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



- 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 97 UNIDAD 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

9af90988



PIN de Validación: 9af90988



<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 dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal