REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO No. 1628
Santiago de Cali, Veinticinco (25) de Mayo de dos mil veintitrés (2023).-

PROCESO:	**VERBAL – DECLARATIVO PERTENENCIA**
RADICADO:	**760014003002-2021-00276-00**
DEMANDANTE:	**DORA FERNANDA TOBON RUIZ**
DEMANDADO:	**ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE LOS CABALLEROS DE LA ORDEN SOBERANA Y MILITAR DE MALTA – TERESA DE JESÚS PIMIENTA JIMENEZ Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**

El perito avaluador 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, con el respectivo decreto de pruebas.

R E S U E L V E

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

SEGUNDO: FÍJESE el día 05 del mes de septiembre 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 de manera virtual.

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. Testimoniales:

Citar a rendir testimonio a las siguientes personas:

RAMIRO MEDINA RUIZ
ALDEMIRO JIMENEZ CHUMUNJA
JUAN CARLOS RODRIGUEZ VANE

202100276

DICTAMEN PERICIAL Rad. No. 2021-276

Rodolfo Ruiz <valoracionesrodolforuizcamargo@gmail.com>

Mar 23/05/2023 11:15

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

2 archivos adjuntos (4 MB)

DORA FERNANDA TOBON RUIZ 2021-276.pdf; RODOLFO RUIZ CAMARGO.pdf;

Buenos d

Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali

Proceso: Verbal declaración de Pertenencia
Demandante: Dora Fernanda Tobón Ruiz
Demandado: Asociación Colombiana de los Caballeros de la orden Soberana y Militar de malta y/o Personas Indeterminadas y Pimienta Jiménez Teresa de Jesús.
Radicación: 76001-40-03-002-2021-00276-00.

Envio dictamen pericial y RAA

RODOLFO RUIZ CAMARGO
AVALUOS TECNICOS CORPORATIVOS
CONSULTORIA EMPRESARIAL

IDENTIFICACION INMUEBLE URBANO

Tipo de Inmueble: Casa – Lote de Terreno

Dirección: Corregimiento de la Buitrera – Vereda “La Luisa”

N.P.N. 760010000540000030048500000001

Matricula Inmobiliaria No.: 370 – 9698

Nro. Predial: U022200040001 – I.D. Predio: 19167

Solicitante: Juzgado Segundo Civil Municipal

Proceso: Verbal Declaración de Pertenencia

Radicación: 76001-40-03-002-2021-00276-00.

Departamento del Valle del Cauca

Municipio de Cali

Abril 2.023

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:	Dora Fernanda Tobón Ruiz
Demandado:	Asociación Colombiana de los Caballeros de la orden Soberana y Militar de malta y/o Personas Indeterminadas y Pimienta Jiménez Teresa de Jesús.
Radicación:	76001-40-03-002-2021-00276-00.

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 avaluó 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. 1775 del Catorce (14) de Julio de dos mil veintidós (2022).

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. 828 de 21 de mayo de 1.973 de la notaria ocho (8) de Bogotá, registrada el 12 de junio de 1.973 y escritura pública 1552 de treinta y uno (31) de julio de 1.978 de la notaria cinco (5) de Cali, registrada el 17 de agosto de 1.978 y certificado de tradición No. 370 - 9698 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 Articulo 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: 26-08-2.022.

4.2. Fecha del informe y de aplicación del valor: 27-03-2.023.

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 avaluador 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
Dirección del Inmueble:	Corregimiento “LA SIRENA” – Vereda La Luisa
Corregimiento:	La Buitrera

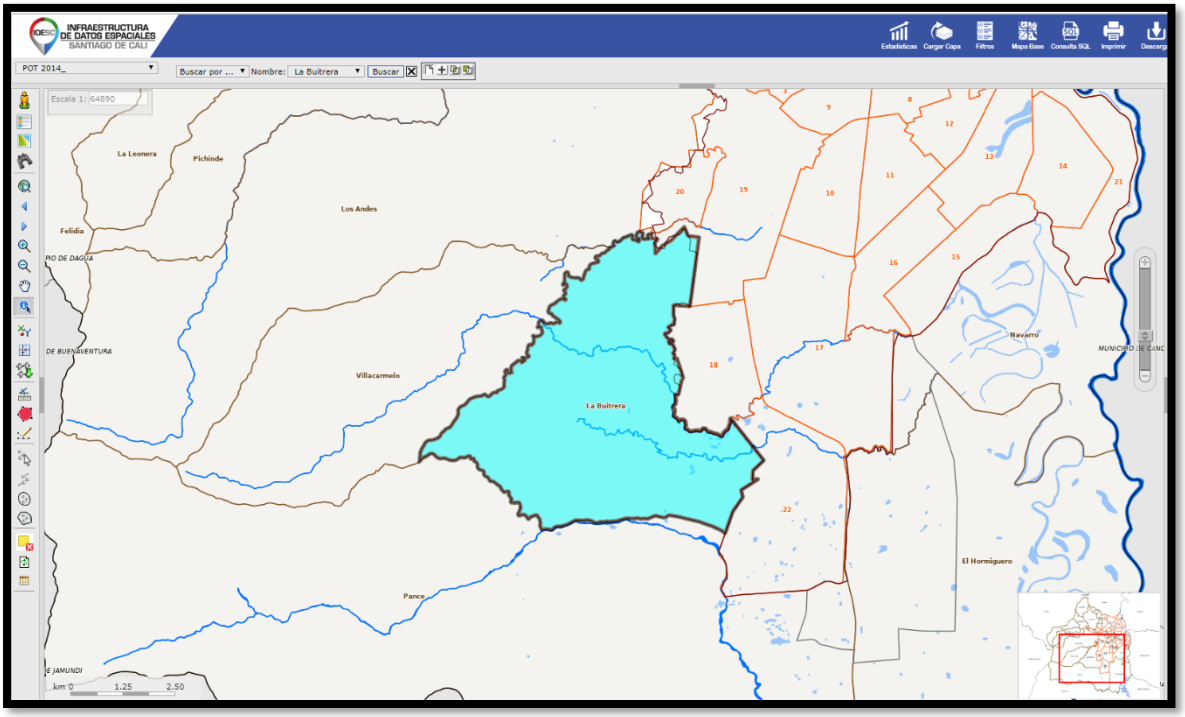


Tabla 5. Veredas y Sectores Corregimiento La Buitrera.

5401 La Buitrera (Cabecera)	5486 La Luisa
5410 La Riverita	5487 La Sirena
5411 El Rosario	5492 Parque de la Bandera
5413 El Otoño	5493 Cantaclaro
5418 Alto de los Mangos	

Fuente: Cali en Cifras 2014. Departamento Administrativo de Planeación Municipal

La Buitrera es un corregimiento en el área rural del municipio colombiano de Santiago de Cali, se ubica en el centro del municipio y el suroccidente del área urbana de Cali. La Buitrera limita con los corregimientos de Pance al sur y Villacarmelo al occidente, su área es atravesada por los ríos Lilí y Meléndez.

Popularmente el nombre La Buitrera viene de relatos que dicen que en la cuenca del río Lilí hay gran cantidad de buitres o gallinazos. La Buitrera es el corregimiento más habitado y segundo más densamente poblado de la zona rural de Cali. Este corregimiento cuenta con 1.170 predios construidos lo que representa el 16,1% del total de predios de los corregimientos. Igualmente cuenta con 2.846 lotes que equivalen al 28,4% del total de lotes de los corregimientos.

En cuanto a la estratificación de las viviendas del corregimiento, tenemos que el estrato más común es el 2, con el 49,87% del total de lados de manzanas.

5.1 Normatividad urbanística del sector:

Resultado

Exportar Selección

Capa: Manzanas catastrales

@	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover
	00	00	54	00	0005	

Capa: Veredas

@	Cod. vereda	Vereda	Cod. correg.	Corregimiento	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover
	5401	Buitrera (Cabecera)	54	La Buitrera	11655.8518821	4780626.56938	

Capa: Corregimientos

@	Codigo	Corregimiento	Acuerdo	Perímetro (m)	Área (m2)	Remover
	54	La Buitrera	049 de 1964	35554.6139991	30287571.0190	

Seleccionar por zona de influencia (Buffer)

5.2 Vías de Acceso – Corregimiento la Buitrera

Uno de los accesos al corregimiento de La Buitrera es la entrada por la calle 5, teniendo como referencia a El Club Campestre, hasta el Crucero con una distancia de 7.5 km y un tiempo de desplazamiento de 15 minutos; esta vía es totalmente pavimentada; otra es la que viene del corregimiento de Pance, la cual cruza por la Riverita y continua hasta el Crucero; el trayecto es de 10 km, el cual se recorre en 30 minutos; otro acceso es a través de La Avenida Guadalupe hasta la vereda La Fonda y luego se conecta con las veredas Anchicaya y El Crucero; su recorrido es de 13 km, en un tiempo de 30 minutos; esta vía presenta un trayecto corto pavimentado y otro sin pavimentar.

5.3 Elementos:

Andenes:	Si/no.	**Vías Pavimentadas:**	Si/No.
Iluminación Pública:	Si.	**Sardineles:**	Si/No.

5.4 Estado de conservación:

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

5.5 Topografía:

El sector es de pendientes inferiores al 35%, considerándose un sector de relieve levemente inclinado.

5.6 Servicio de transporte público:

La Buitrera cuenta con unas redes viales completas las cuales se han ido deteriorando con el tiempo, presentándose en la actualidad un alto porcentaje de vías en regular estado, especialmente las vías principales. Los corredores viales son la Calle 5 y el corredor Urbano Secundario como es la Calle 56.

5.7 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 – Ubicado en el Corregimiento de la Buitrera – Vereda La Luisa – Municipio de Cali, NO se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

6. Información del Inmueble

6.1 Aspectos Jurídicos

Tipo de propiedad: Predio Urbano y lote de terreno, Corregimiento de la Buitrera – Vereda La Luisa.

6.2 Identificación de las Características Jurídicas – Mapa Catastral

6.3 Lote de mayor extensión

Descripción	No. Predial	I.D. Predio	N.P.N
Calle 17 B Oeste – Calle 17 A Oeste con Calle 56	**U022200040001**	**19167**	**76001000054000003004850000001**

Buscar

Búsqueda: 76001000054000003004850000001

Capa: Tipologías documentales - Predios rurales

ID predio	No. predial	NPN	Manzana	Predio	Planos
19167	U022200040001	76001000054000003004850000001	0003	0001	Ver más

Capa: Terrenos

ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro
19167	U022200040001	76001000054000003004850000001	00	00	54	00	0003	0048	0001	CGTO LA BUITRERA VDA LA LUISA		2022-12-27	6432.63986770	679.507346287

Información que es corroborada con el documento de cobro impuesto predial unificado año 2021 del lote de mayor extensión, que reposa dentro del expediente.

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

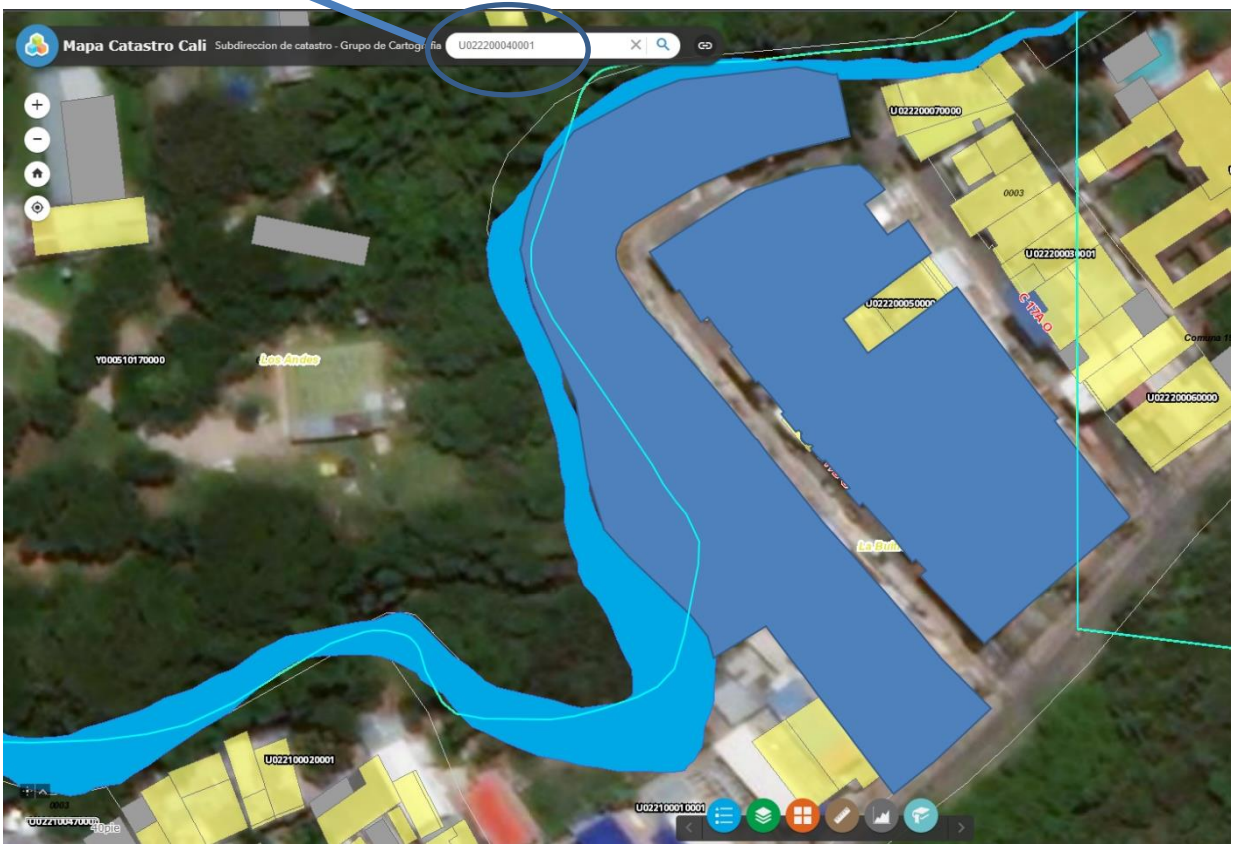
ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO
0000019167	2021-01-27	2021-04-30		

PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL
TERESA DE JESUS PIMIENTES JIMENEZ		CGTO LA BUITRERA VDA LA LUISA	

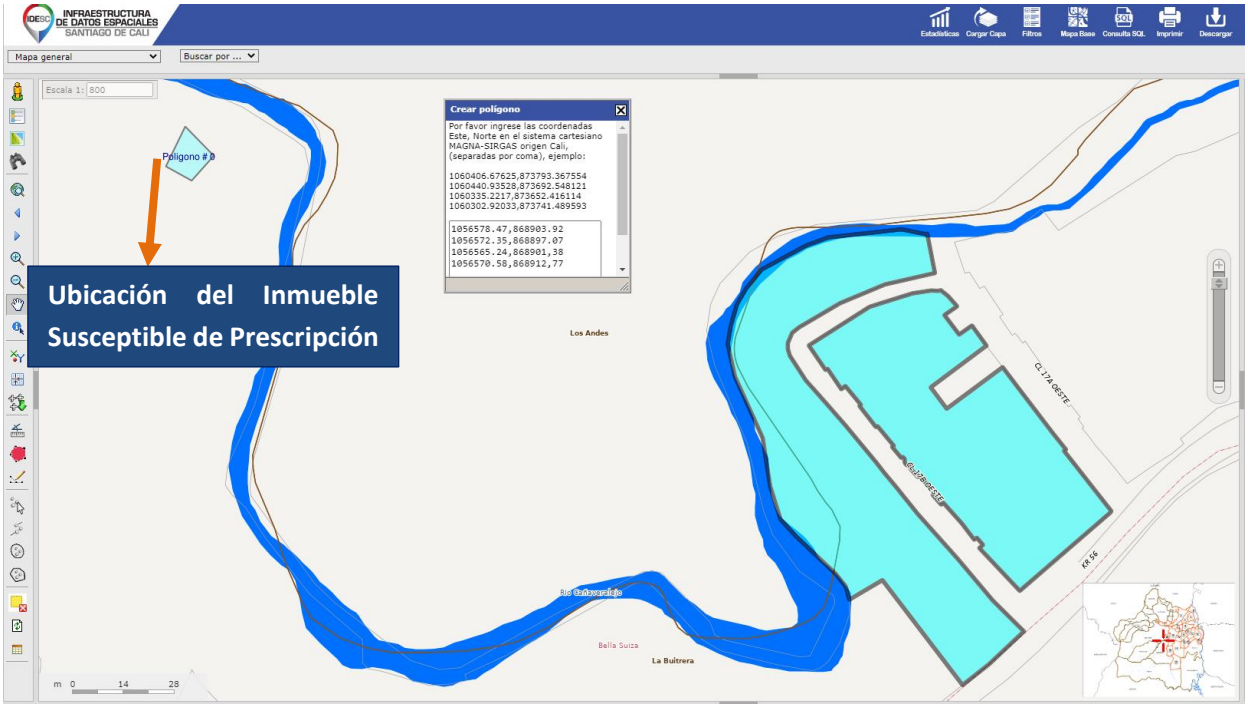
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
76001000054000003004850000001	211.743.000	54		07		CGTO LA BUITRERA VDA LA LUISA

Predio U022200040001 | Tarifa IPU 6.00 X 1000 | Tarifa CVC 1.50 X 1000 | Tarifa Alumbrado | Tarifa Bomberos 2.75 % | Total Interés 2016

CONCEPTOS

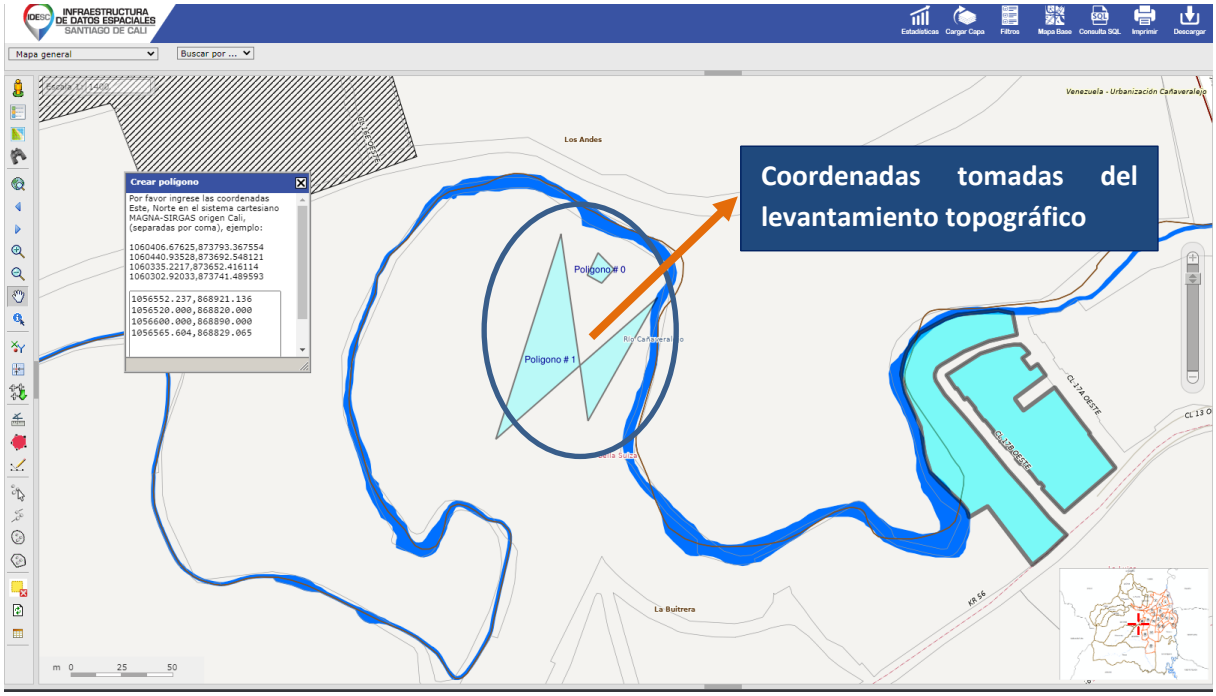


6.4 Coordenadas Magna-Sirgas - Ubicación del inmueble dentro del lote de mayor Extensión.



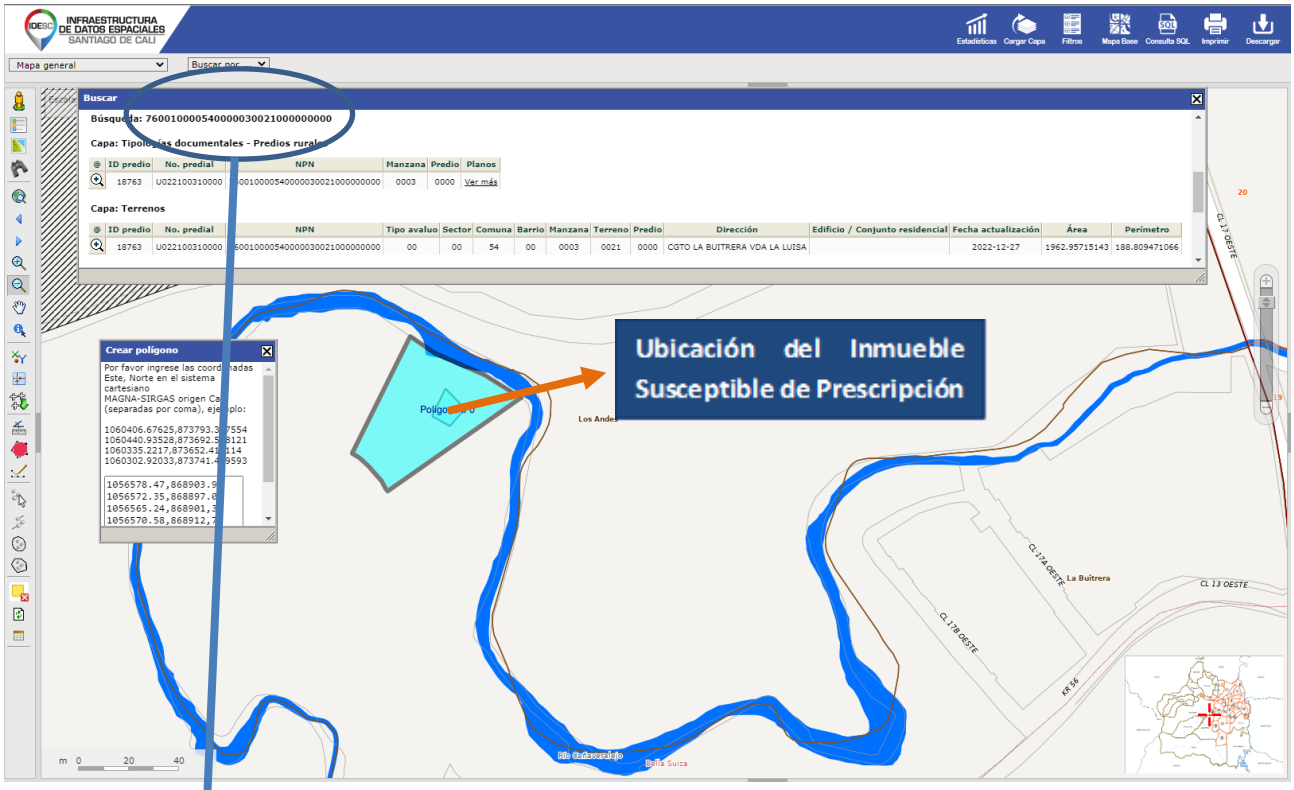
Fuente: Coordenadas que fueron levantadas en la inspección judicial.

Información que es también corroborada con el levantamiento topográfico, Ubicación: Calle 19 con 55, elaborado por el topógrafo Alix E Chacón, documento que reposa dentro del expediente.

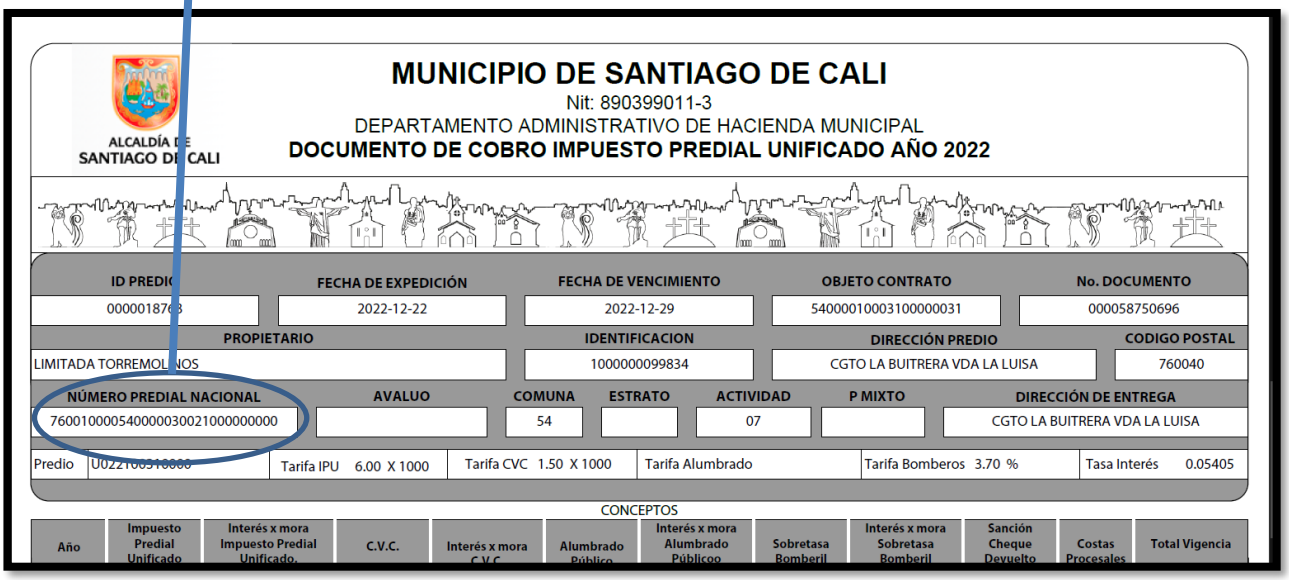


6.5 Identificación de los derechos de propiedad:

Es importante anotar que el predio susceptible de prescripción presenta las siguientes características jurídicas:



Información que es corroborada con el documento de cobro impuesto predial unificado año 2022.



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
0000018763	2022-12-22	2022-12-29	5400001000310000003 1	000058750696

PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL
LIMITADA TORREMOLINOS	1000000099834	CGTO LA BUITRERA VDA LA LUISA	760040

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
76001000054000003002100000000		54		07		CGTO LA BUITRERA VDA LA LUISA

Predio	U022100310000	Tarifa IPU 6.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 0.05405

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

El certificado de tradición No. 370-9698 y el certificado especial No. 370-9698, con N.P.N. **76001000054000003004850000001**, documentación que reposa dentro del proceso con radicación No. 2021-276-00 pertenece a un inmueble ubicado entre Calle 17 B Oeste – Calle 17 A Oeste con Calle 56, este certificado de tradición y Numero Predial Nacional **NO** pertenece al inmueble que se realizó la inspección judicial. La inspección judicial se realizó en un inmueble que al momento de la visita ocular no tiene nomenclatura, sin embargo, para tener una aproximación de la dirección del inmueble se tiene el Colegio Bella Suiza con dirección calle 19 Oeste No. 55-64, EL Predio denominado Villa Marías con dirección carrera 55 Oeste No. 19-10 y Casa 10 con dirección Calle 19 Oeste No. 55-165.

Por lo tanto, NO cumple con la plena identidad del inmueble, por eso no es objeto de prescripción hasta que se subsanen las falencias.

6.6 Linderos Generales – Lote de mayor extensión

No se encuentra información para determinar los linderos especiales., según el IDESC, tiene un área de 1.962,95 M2.

6.7 Linderos Especiales

Norte: En extensión en 12,60 metros con el Rio Cañaveralejo.

Sur: En extensión en 12,60 metros con la vía interna.

Occidente: En extensión en 8,00 metros con el lote No. 29.

Oriente: En extensión en 8,00 metros con el lote No. 31.
Fuente: Levantamiento de linderos en la inspección judicial.

6.8 Cuadro de Áreas del Terreno

Área Levantamiento Inspección Judicial M2	100,00
Forma:	Regular
Relación Frente - Fondo	1 a 1.575

***** Área de terreno Adoptada

6.9 Área construida: Aproximadamente 88.00 M2. Fuente: Medidas tomadas en la inspección judicial.

6.10 Topografía: Plana**,** con pendientes inferiores al 5%.

6.11 Vetustez: La edad del inmueble se estima aproximadamente en 2 años.

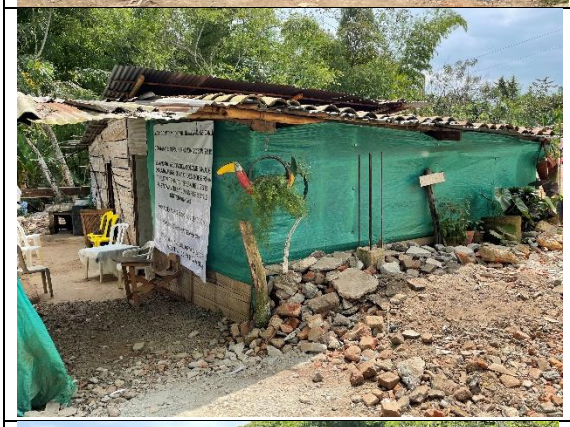
6.12 Estado de la construcción: Construcción usada.

6.13 Estado de conservación: Clase 4 - El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

6.14 Uso Actual: El Inmueble está conformada por un piso y tiene uso habitacional.

6.15 Distribución de las Construcciones: Consta de sala-comedor, tres alcobas, cocina y un baño.

6.16 Registro Fotográfico



6.17 Detalle de la Construcción

Fachada:	Esterilla de Guadua.
Estructura:	Columnas en Guadua.
Pisos:	En baldosa de gres.
Techos:	En Tejas de barro.
Cocina:	Mesón en Esterilla de Guadua.
Baños:	Sanitario línea económica

6.18 Servicios públicos domiciliarios:

Acueducto:	No.	**Energía:**	No.
Alcantarillado sanitario:	No.	**Telefonía:**	No.
Alcantarillado pluvial:	No.	**Gas domiciliario:**	No.
Aseo:	No.		

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

6.20 Condiciones de ventilación: Eficiente condición de ventilación.

6.21 Mejoras

En la visita de la inspección judicial se puede constatar que el inmueble a través de los años ha tenido mejoras en adecuaciones, construcciones, reparaciones locativas y mantenimiento que permiten que el predio esté en condiciones de uso Habitacional.

6.22 De Los Actos De Señor Y Dueño

En inspección judicial se pudo constatar que la **Sra. DORA FERNANDA TOBON RUIZ** tiene libre acceso al inmueble y es reconocido como la persona que tiene la posesión y el uso actual es residencial. Además, como se evidencio en la inspección judicial ha realizado mejoras y mantenimiento al Inmueble, 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

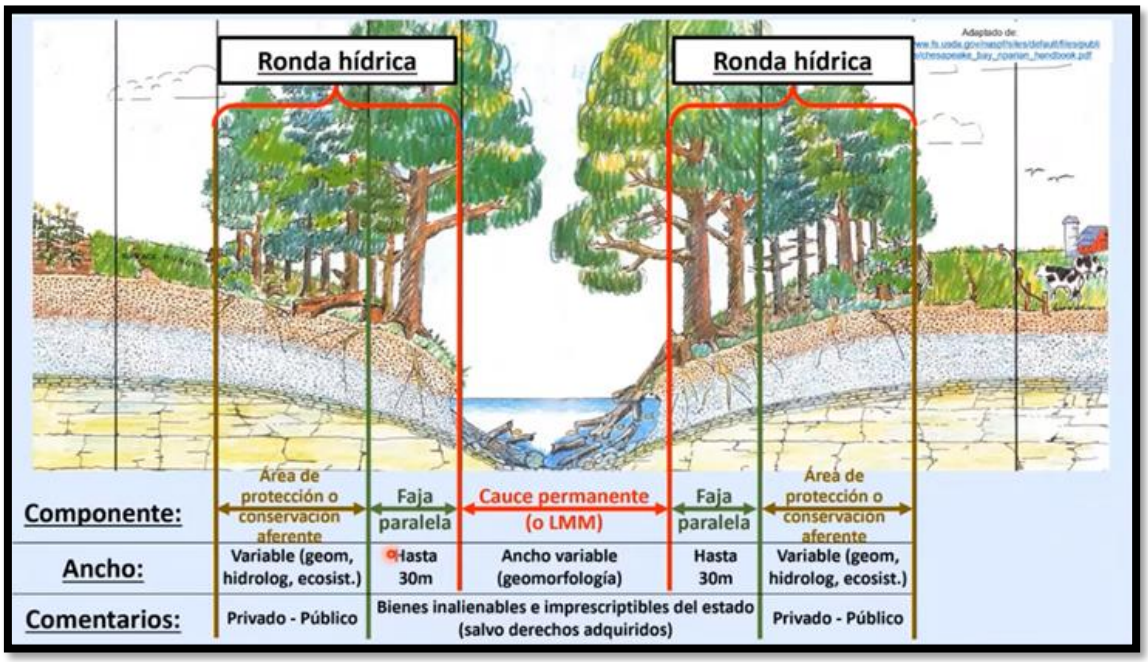
Según la visita ocular no cuentan con servidumbres y afectaciones viales. Con respecto a la cesión es importante indicar que el inmueble susceptible de pertenencia es afectado por la ronda hídrica del Rio Cañaveralejo. Es importante

hacer una referencia de las normas jurídicas relacionadas con las rondas hídricas.

Según lo define el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y del Medio Ambiente, que de acuerdo con el artículo 83 del Decreto-ley 2811 de 1974: *"Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado:" (...) "d) Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho;".* De acuerdo con el mencionado decreto-ley, en su artículo 84, los bienes de dominio público, como aguas, cauces, y la franja paralela a que se refiere el literal d) del artículo 83 del mismo, no pueden ser objeto de adjudicación de un baldío.

El artículo 206 (Rondas hídricas) de la Ley 1450 de 2011 (hoy vigente, según lo dispuesto en el artículo 267 de la Ley 1753 de 2015), dispuso que "Corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales y de Desarrollo Sostenible, los Grandes Centros Urbanos y los Establecimientos Públicos Ambientales efectuar, en el área de su jurisdicción y en el marco de sus competencias, el acotamiento de la faja paralela a los cuerpos de agua a que se refiere el literal d) del artículo 83 del Decreto-Ley 2811 de 1974 y el área de protección o conservación aferente, para lo cual deberán realizar los estudios correspondientes, conforme a los criterios que defina el Gobierno Nacional."

En la figura siguiente se explica gráficamente los conceptos de cauce permanente, faja paralela y área de protección o conservación.



Bajo esta consideración, en cumplimiento a la Ley (1450 de 2011), en el 2017 se expidió el Decreto 2245, en el cual se incluyeron definiciones adicionales y se reglamentaron los criterios mencionados en la mencionada Ley, adicionando una sección al Decreto 1076 de 2015. El término de "rondas hídricas" establecido en el citado Decreto, se define como: "Comprende la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho. Así mismo hará parte de la ronda hídrica el área de protección o conservación aferente. Tanto para la faja paralela como para el área de protección o conservación aferente se establecerán directrices de manejo ambiental, conforme a lo dispuesto en la "Guía Técnica de Criterios para el Acotamiento de las Rondas Hídricas en Colombia".

En este sentido, mediante la resolución 957 del 31 de mayo de 2018, se adoptó la "Guía técnica de criterios para el acotamiento de las rondas hídricas en Colombia". Este documento establece los criterios para orientar a las Autoridades Ambientales en el proceso de establecer los criterios para definir el orden de prioridades para el inicio del acotamiento de las rondas hídricas en su jurisdicción; Definir el límite físico de las rondas hídricas desde un enfoque funcional; y Establecer directrices para el manejo ambiental de las rondas hídricas.

Lo anterior estandariza los criterios técnicos que permitirá a las autoridades ambientales competentes realizar los estudios con el fin de proteger las zonas de ribera de los cuerpos de agua y así reducir el impacto de los fenómenos naturales relacionados con inundaciones, deslizamientos etc., sobre vidas, bienes y servicios, tal como lo ordenó la Ley 1450 de 2011.

Es importante hacer las siguientes consideraciones:

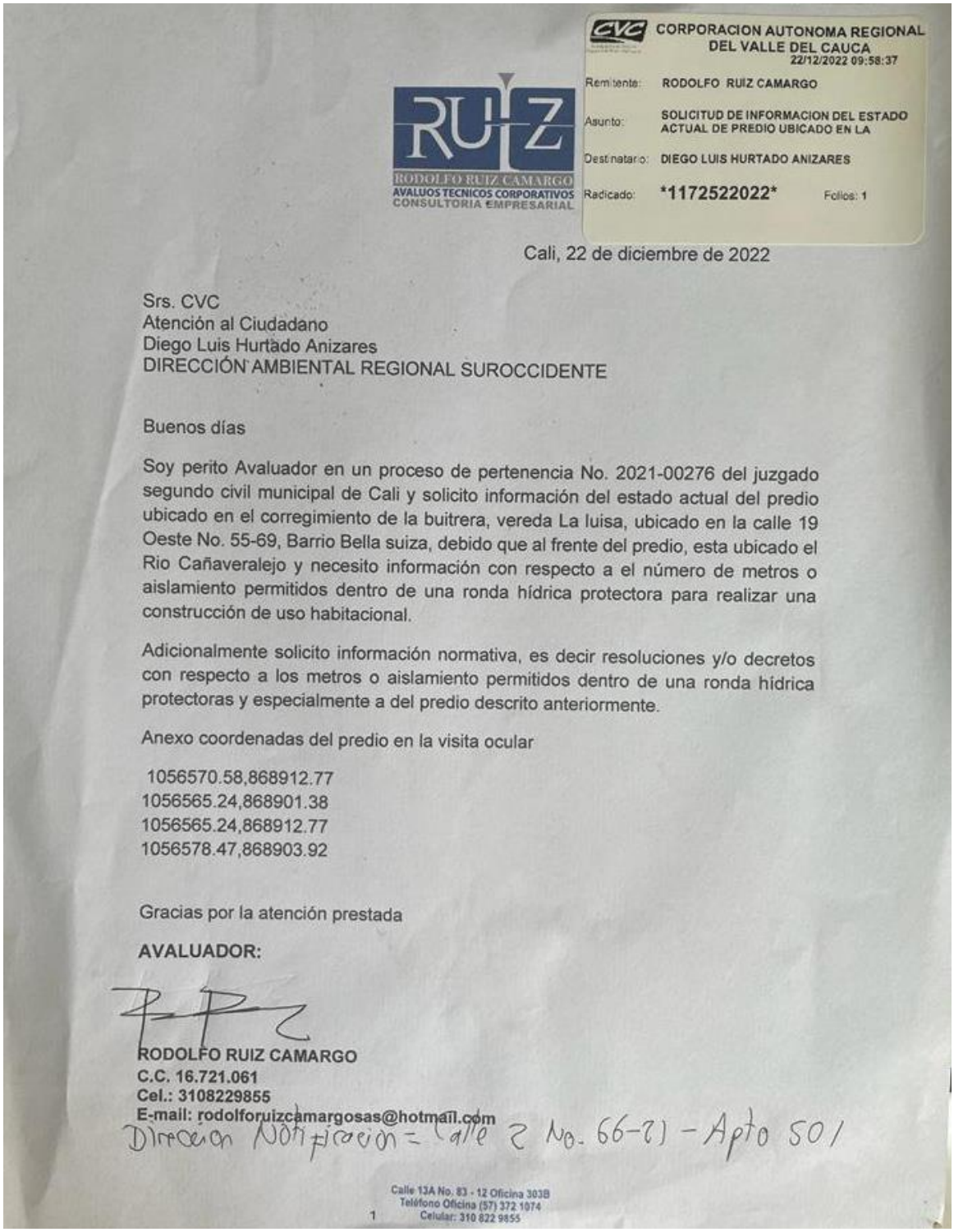
Con respecto a la faja paralela es hasta 30 metros, donde puede ser hasta 10, 20 o 30 metros, esta área se define mediante un estudio técnico hasta donde llegan las inundaciones los últimos 15 años, esto depende de cada cuerpo de agua (Corresponden aquellos cauces o almacenamientos de agua como: arroyos, quebradas, ríos, lagos, lagunas, pantanos, humedales y acuíferos que conforman el sistema hidrográfico de una cuenca geográfica).

Con respecto al área de protección o conservación aferente, no es una medida estándar, la delimitación de esta área depende del espacio del rio para el desarrollo de diferentes procesos relacionados con el hábitat de las aves y especies y servicios ecosistémicos.

Particularmente con respecto al proceso de acotamiento de las rondas hídricas, la “Guía Técnica de Criterios para el Acotamiento de las Rondas Hídricas en Colombia” orienta la definición del límite físico a partir de tres criterios técnicos: 1. Estudio geomorfológico (Forma del terreno), 2. Estudio Ecosistémico (Vegetación) y 3. Estudio hidrológico (Hasta donde ha llegado el rio los últimos 15 años), estudio que debe de realizar la autoridad ambiental, que para nuestro caso es la CVC- Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca).

En síntesis, los criterios para establecer por parte de las autoridades ambientales desde donde se acotará la ronda hídrica, así como para la delimitación física de la misma son: el geomorfológico, el hidrológico y el ecosistémico. (Artículo 2.2.3.2.3A.3., del Decreto 1076 de 2015, adicionado por medio del Decreto 2245 de 2017). Por tanto, la extensión de la ronda hídrica será determinada a partir de la aplicación de los criterios establecidos en el Decreto 2245 de 2017 y desarrollados en la “Guía Técnica de Criterios para el Acotamiento de las Rondas Hídricas en Colombia”, y por tanto dicha extensión dependerá de las particularidades de cada cuerpo de agua, incluyendo sus dinámicas geomorfológicas, hidrológicas y ecosistémicas y será la autoridad ambiental la que en el marco del desarrollo técnico defina los cuerpos de agua naturales a los cuales les realizará el acotamiento de su ronda hídrica.

Con base en este estudio jurídico se realizó a la CVC, el 22 de diciembre de 2.022 la siguiente solicitud:



CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA
22/12/2022 09:58:37
Remitente: RODOLFO RUIZ CAMARGO
Asunto: SOLICITUD DE INFORMACION DEL ESTADO ACTUAL DE PREDIO UBICADO EN LA
Destinatario: DIEGO LUIS HURTADO ANIZARES
Radicado: *1172522022* Folios: 1

RODOLFO RUIZ CAMARGO
AVALUOS TECNICOS CORPORATIVOS
CONSULTORIA EMPRESARIAL

Cali, 22 de diciembre de 2022

Srs. CVC
Atención al Ciudadano
Diego Luis Hurtado Anizares
DIRECCIÓN AMBIENTAL REGIONAL SUROCCIDENTE

Buenos días

Soy perito Avaluador en un proceso de pertenencia No. 2021-00276 del juzgado segundo civil municipal de Cali y solicito información del estado actual del predio ubicado en el corregimiento de la buitrera, vereda La luisa, ubicado en la calle 19 Oeste No. 55-69, Barrio Bella suiza, debido que al frente del predio, esta ubicado el Rio Cañaveralejo y necesito información con respecto a el número de metros o aislamiento permitidos dentro de una ronda hídrica protectora para realizar una construcción de uso habitacional.

Adicionalmente solicito información normativa, es decir resoluciones y/o decretos con respecto a los metros o aislamiento permitidos dentro de una ronda hídrica protectoras y especialmente a del predio descrito anteriormente.

Anexo coordenadas del predio en la visita ocular

1056570.58,868912.77
1056565.24,868901.38
1056565.24,868912.77
1056578.47,868903.92

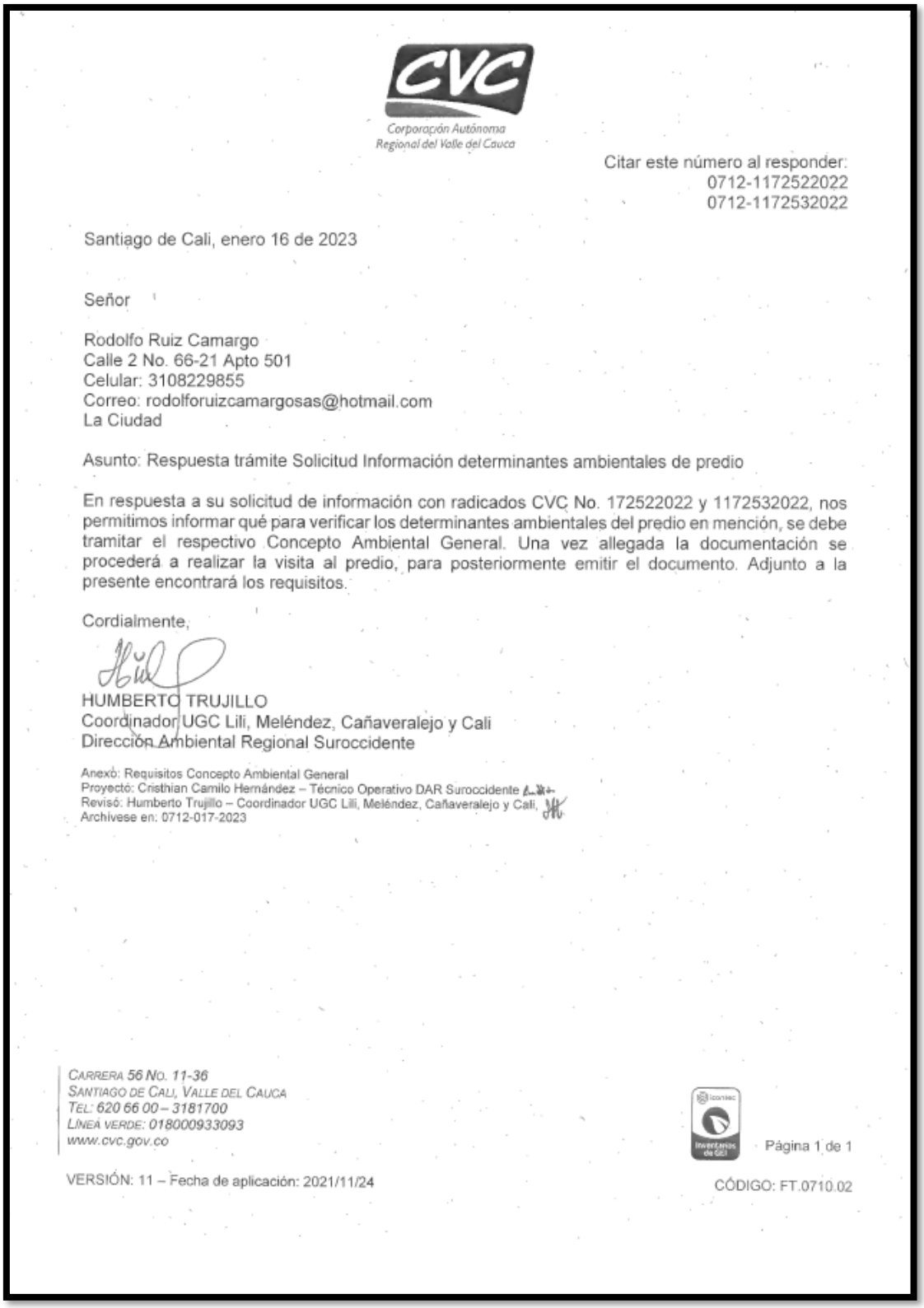
Gracias por la atención prestada

AVALUADOR:

RODOLFO RUIZ CAMARGO
C.C. 16.721.061
Cel.: 3108229855
E-mail: rodolforuizcamargosas@hotmail.com
Dirección Notificación = Calle 2 No. 66-71 - Apto 501

Calle 13A No. 83 - 12 Oficina 303B
Teléfono Oficina (57) 372 1074
Celular: 310 822 9855
1

La CVC, manifestó a través de esta carta lo siguiente:



CVC
Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca

Citar este número al responder:
0712-1172522022
0712-1172532022

Santiago de Cali, enero 16 de 2023

Señor

Rodolfo Ruiz Camargo
Calle 2 No. 66-21 Apto 501
Celular: 3108229855
Correo: rodolforuizcamargosas@hotmail.com
La Ciudad

Asunto: Respuesta trámite Solicitud Información determinantes ambientales de predio

En respuesta a su solicitud de información con radicados CVC No. 172522022 y 1172532022, nos permitimos informar qué para verificar los determinantes ambientales del predio en mención, se debe tramitar el respectivo Concepto Ambiental General. Una vez allegada la documentación se procederá a realizar la visita al predio, para posteriormente emitir el documento. Adjunto a la presente encontrará los requisitos.

Cordialmente,

HUMBERTO TRUJILLO
Coordinador UGC Lili, Meléndez, Cañaveralejo y Cali
Dirección Ambiental Regional Suroccidente

Anexó: Requisitos Concepto Ambiental General
Proyectó: Cristhian Camilo Hernández – Técnico Operativo DAR Suroccidente
Revisó: Humberto Trujillo – Coordinador UGC Lili, Meléndez, Cañaveralejo y Cali
Archívese en: 0712-017-2023

CARRERA 56 NO. 11-36
SANTIAGO DE CALI, VALLE DEL CAUCA
TEL: 620 66 00 – 3181700
LÍNEA VERDE: 018000933093
www.cvc.gov.co

Página 1 de 1

VERSIÓN: 11 – Fecha de aplicación: 2021/11/24

CÓDIGO: FT.0710.02

Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca

REQUISITOS PARA SOLICITAR CONCEPTO TECNICO AMBIENTAL

1. Carta dirigida al director de la Dirección Ambiental Regional-DAR Suroccidente, Ingeniero DIEGO LUIS HURTADO ANIZARES, solicitando concepto técnico ambiental general para la viabilidad del proyecto, relacionando los datos de correspondencia (nombre completo, número de cédula o NIT, dirección de notificación, número de celular y correo electrónico).

2. Fotocopia de Certificado de Tradición del predio (dos meses de vigencia)

3. Fotocopia del documento de identificación del propietario del predio. Cédula de ciudadanía (Persona Natural) o RUT (Persona Jurídica). si es a través de apoderado anexa autorización del propietario y fotocopia de la cédula de ciúdadanía.

4. Plano de localización del predio.

5. Fotocopia del recibo de pago de la factura por concepto técnico ambiental.

- Entregar fotocopia del documento de identificación del propietario del predio, cédula de ciudadanía (Persona Natural) o RUT (Persona Jurídica), en el Grupo de Contabilidad (primer piso del edificio de la CVC, en la Carrera 56 # 11-36), para realizar el registro en el sistema financiero; esto si no está registrado.
- Finalmente cancelar la factura.

6. Foliar la documentación a partir de la carta de solicitud, presentarlos sin ganchos de cosedora; si anexa planos y CD no van foliados, sino descritos en la carta de solicitud. El CD debe ir debidamente marcado.

Por lo tanto, respetuosamente dejo a libre discreción de las partes el diligenciamiento de los requisitos para solicitar el concepto técnico ambiental.

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.

En los anteriores términos dejo rendida la experticia, y queda a consideración del Juzgado y las partes las aclaraciones o complementaciones pertinentes.

Cali, marzo 27 de 2.023

AVALUADOR:

RODOLFO RUIZ CAMARGO

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

PIN de Validación: a6a40a31

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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
06 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**17 Feb 2020**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
06 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**17 Feb 2020**	**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	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
06 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**17 Feb 2020**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
06 Jun 2018	**Régimen de Transición**	**17 Feb 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

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	Regimen
06 Jun 2018	**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	Regimen
06 Jun 2018	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

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

Fecha de inscripción	Regimen
24 Ago 2018	**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.

- 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 17 NO. 86 - 96 APARTAMENTO 501
Teléfono: 3108229855
Correo Electrónico: valoracionesrodolforuizcamargo@gmail.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

a6a40a31

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 dies (10) 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