

# REPUBLICA DE COLOMBIA



## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI AUTO No. 1629

Santiago de Cali, Veinticinco (25) de Mayo de dos mil veintitrés (2023).-

**PROCESO:** VERBAL – DECLARATIVO PERTENENCIA  
**RADICADO:** 760014003002-2021-00491-00  
**DEMANDANTE:** MARIA ALI CORREA DE AGUIRRE  
**DEMANDADO:** HEREDEROS DETERMINADOS E  
INDETERMINADOS DE OFELIA CORREA  
ESTRADA Y DEMÁS 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, con el respectivo decreto de pruebas.

### 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 16 del mes de agosto del año 2023 a las 2:00 PM, para que se lleve a cabo la audiencia inicial regulada en el artículo 392 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:

MARIA GREGORIA MUTIS  
RUBIELA VELEZ DÍAZ

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE  
El Juez,  
  
DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

202100491

## INFORME PERICIAL Rad. No. 2021-491

Rodolfo Ruiz <valoracionesrodolforuizcamargo@gmail.com>

Mar 02/05/2023 8:31

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

 2 archivos adjuntos (3 MB)

MARIA ALI CORREA DE AGUIRRE -2021-491.pdf; RODOLFO RUIZ CAMARGO.pdf;

Buenos días

### Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali

**Proceso:** Verbal de Pertenencia  
**Demandante:** María Ali Correa de Aguirre  
**Demandado:** Herederos Determinados E Indeterminados de Ofelia Correa de Estrada y Demás Personas Inciertas E Indeterminadas  
**Radicación:** 76001-4003-002-2021-00491-00

Envío dictamen pericial y RAA

Atentamente

RODOLFO RUIZ CAMARGO

## IDENTIFICACION INMUEBLE URBANO



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

**Dirección: Carrera 1 D No. 68A - 22**

**Barrio: Los Guayacanes**

**Matricula Inmobiliaria: 370 – 75379**

**N.P.N. 760010100050300090005000000005**

**Solicitante: Juzgado Segundo Civil Municipal**

**Proceso: Verbal de Pertenencia**

**Radicación: 76001-4003-002-2021-00491-00**

**Municipio de Cali**

**Departamento del Valle del Cauca**

**Abril 2.023**

## Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali

**Proceso:** Verbal de Pertenencia  
**Demandante:** María Ali Correa de Aguirre  
**Demandado:** Herederos Determinados E Indeterminados de Ofelia Correa de Estrada y Demás Personas Inciertas E Indeterminadas  
**Radicación:** 76001-4003-002-2021-00491-00

**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. 3398 del seis (06) de diciembre 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 dictamen pericial para determinar si el predio a usucapir concuerda con el descrito en la demanda con el fin de constatar su ubicación, linderos, construcciones, mejoras, antigüedad, actos de posesión y demás circunstancias que interesen al proceso.

### **3. Responsabilidad del valuador:**

El evaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma según escritura pública No. 2460 del quince (15) de agosto de 2.002 de la notaria Doce (12) del círculo de Cali, registrada el veinte (20) de agosto de 2.002 y certificado de tradición No. 370-75379 de la oficina de instrumentos públicos de Cali y/o contenidos de las fuentes de información, conforme al Decreto 1170 del 2.015 en el Artículo 2.2.2.3.13. el cual reza “Actuación del Avaluador. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El Avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.”

#### **4. Identificación de la fecha de visita o verificación - informe y aplicación del valor:**

**4.1. Fecha de visita o verificación al bien inmueble:** 14-04-2.023.

**4.2. Fecha del informe y de aplicación del valor:** 28-04-2.023.

#### **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**

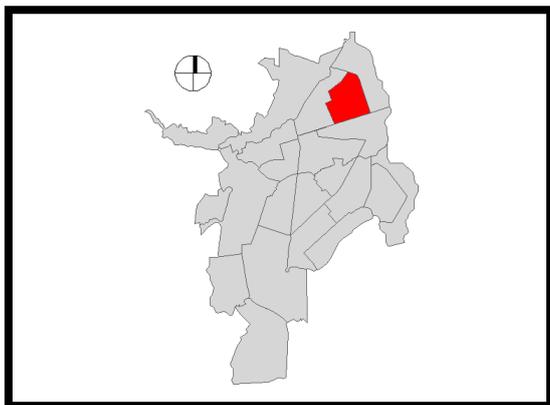
Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente es utilizado para su uso más probable, es decir, representa el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

### 5.0 Identificación de las características físicas

<b>País:</b>	Colombia	<b>Departamento:</b>	Valle del Cauca
<b>Municipio:</b>	Cali	<b>Barrio:</b>	Los Guayacanes
<b>Comuna No.</b>	5	<b>Estrato No.</b>	3
<b>Dirección del Inmueble:</b>	Carrera 1D No. 68A - 22	<b>Tipo de Inmueble</b>	Casa y Lote de terreno

### 5.1 Información del Sector:

La Comuna 5 de la ciudad de Cali está ubicada en la parte nororiental de la ciudad, entre la Carrera 1, la Autopista Simón Bolívar, la Carrera 7 y la Calle 46B. Limita al nororiente y al oriente con la Comuna 6, al sur con la Comuna 7 y al occidente con la Comuna 4.



La comuna se encuentra en una posición que puede considerarse como estratégica dada su cercanía y equidistancia al Centro tradicional, a los terminales de transporte (buses, tren), a las salidas a los vecinos municipios de Yumbo, Palmira (Aeropuerto) y Candelaria, además de estar claramente bordeada por 3 Corredores Urbanos Principales, como la Autopista Oriental, la Carrera 1a y la vía férrea a Palmira, tal vez el más importante dado su potencial como solución al transporte masivo. Referencias como el cementerio Metropolitano, el Instituto Sena y la Sede del Tránsito Municipal permiten ubicar rápidamente la comuna y está conformada por 11 barrios los cuales son:

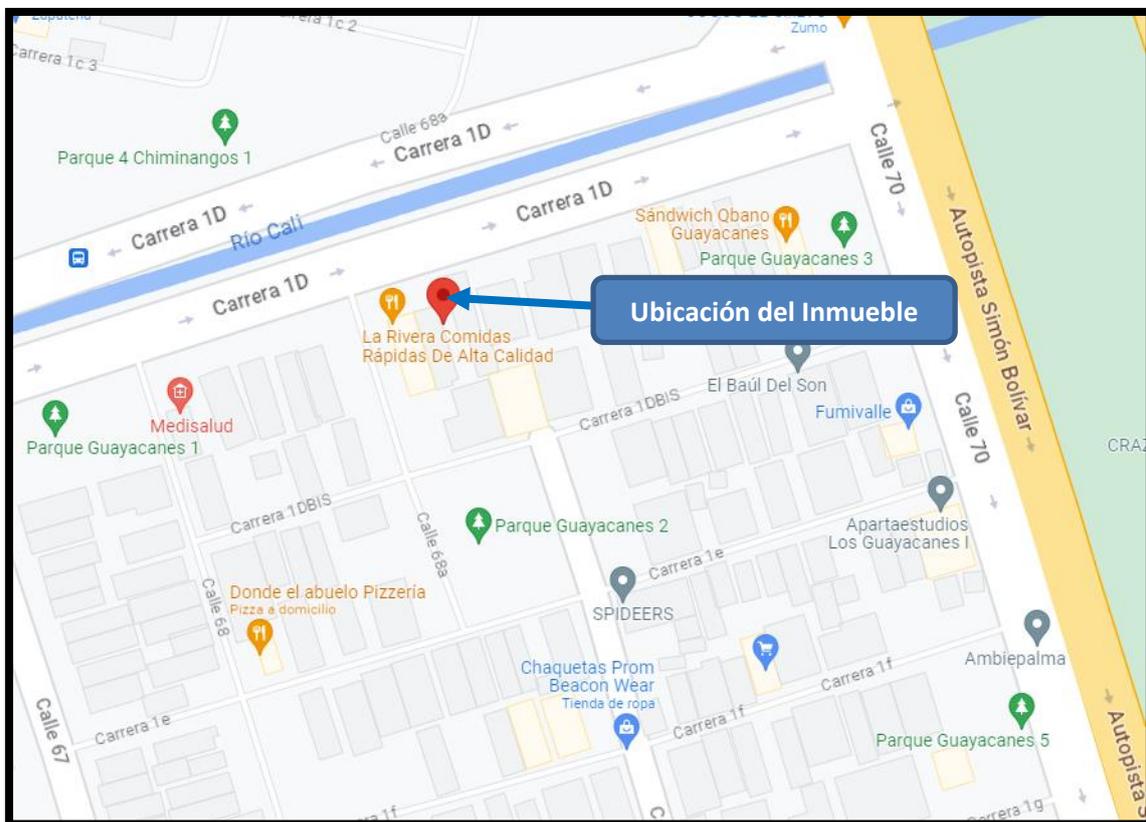
Código único de identificación por barrio				
Código único	Estrato moda	Barrio	Acuerdo	
			No.	dd-mm-año
COMUNA 5				
0502	3	Los Andes	001	19-01-1972
0503	3	Los Guayacanes	092	09-03-1987
0504	3	Chiminangos Segunda Etapa	091	09-03-1987
0505	3	Chiminangos Primera Etapa	100	26-03-1987
0506	3	Metropolitano del Norte	131	01-09-1987
0594	3	Los Parques - Barranquilla		
0595	4	Villa del Sol		
0596	3	Paseo de Los Almendros		
0597	3	Los Andes B - La Riviera		
0598	3	Torres de Comfandi		
0599	3	Villa del Prado - El Guabito		

## 5.2 Normatividad urbanística del sector:

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación urbana y el barrio “Los Guayacanes” está en la UPU 2 – Industrial 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			
2.2	2.5	Var más	Var más	Var más			X		
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion adicional									
ID	Indice constr adicional	Resoluciones	Remove						
1588	2.5						X		
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion base									
ID	Indice constr. base	Remove							
1588	2.2						X		
▲ Capa: Unidades de planificación urbana									
Cod. UPU	Nombre	Remove							
2	INDUSTRIAL						X		
▲ Capa: Tratamientos urbanísticos									
Nombre	Norma	Resoluciones	Remove						
CONSOLIDACIÓN 2 – CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)	Var más						X		
▲ Capa: Áreas de actividad									
Nombre	Área actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIUU	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove
	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Var más	Var más	Var más		Var más	X
▲ Capa: Manzanas catastrales									
Tipo analisis	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remove				
01	00	05	03	0009					X
▲ Capa: Barrios y sectores									
Codigo	Nombre	Perimetro (m)	Área (m2)	Remove					
0503	Los Guayacanes	2689.591	450896.547						X
▲ Capa: Comunas									
Codigo	Nombre	Perimetro (m)	Área (m2)	Remove					
5	Comuna 5	8438.864	4198641.926						X

## 5.3 Vías de Acceso:



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

Dentro de las vías principales de acceso se encuentran la calle 70 y la carrera 1D y se accede al inmueble por la carrera 1D.

#### 5.4 Elementos:

<b>Andenes:</b>	Si.	<b>Vías Pavimentadas:</b>	Si.
<b>Iluminación Pública:</b>	Si.	<b>Sardineles:</b>	Si.

#### 5.5 Estado de conservación:

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

#### 5.6 Amueblamiento urbano:

Se ha mejorado el servicio de acueducto, alcantarillado y servicios públicos en la comuna. La comunidad participa en la implementación de estrategias para el mantenimiento de canales Al 2006 se ha mejorado la infraestructura vial, tránsito y transporte en la comuna 5.

#### 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.

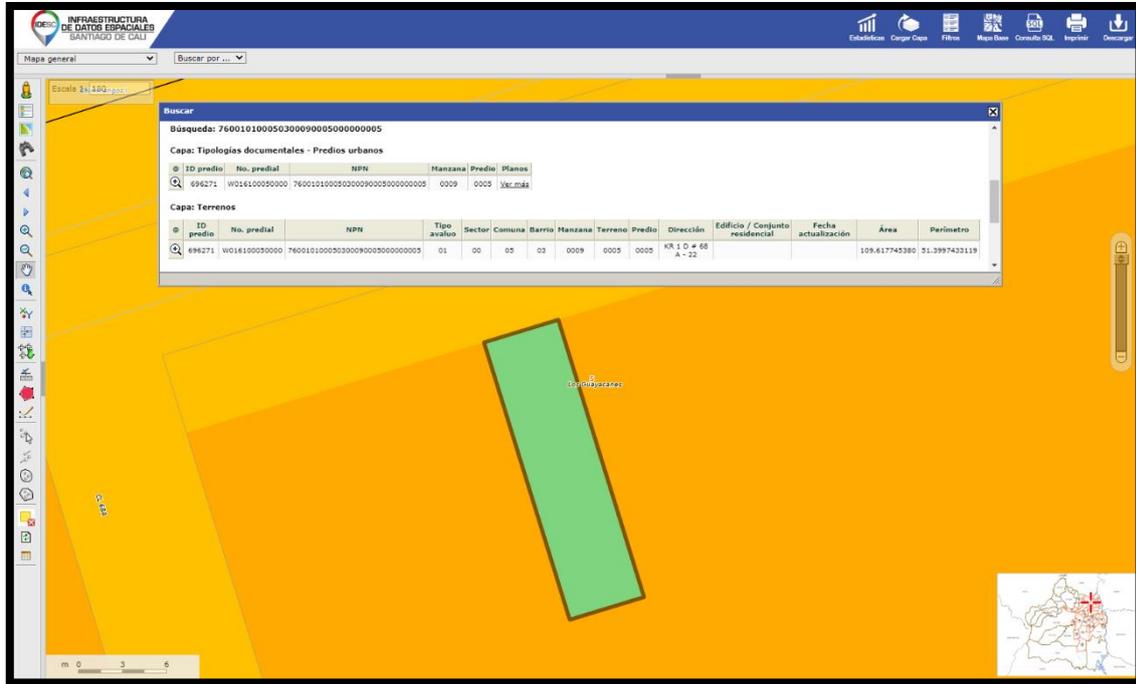
El Inmueble urbano – Carrera 1D No. 68A - 22, ubicado en el barrio “Los Guayacanes” NO se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

### 6. Información del Inmueble

#### 6.1 Aspectos Jurídicos

**Tipo de propiedad:** Predio Urbano y lote de terreno, Barrio: Los Guayacanes, carrera 1D No. 68A – 22.

## 6.2 Identificación de las Características Jurídicas - Mapa Catastral



Mapa general | Buscar por ...

Escala 1:100,000

Búsqueda: 760010100050300090005000000005

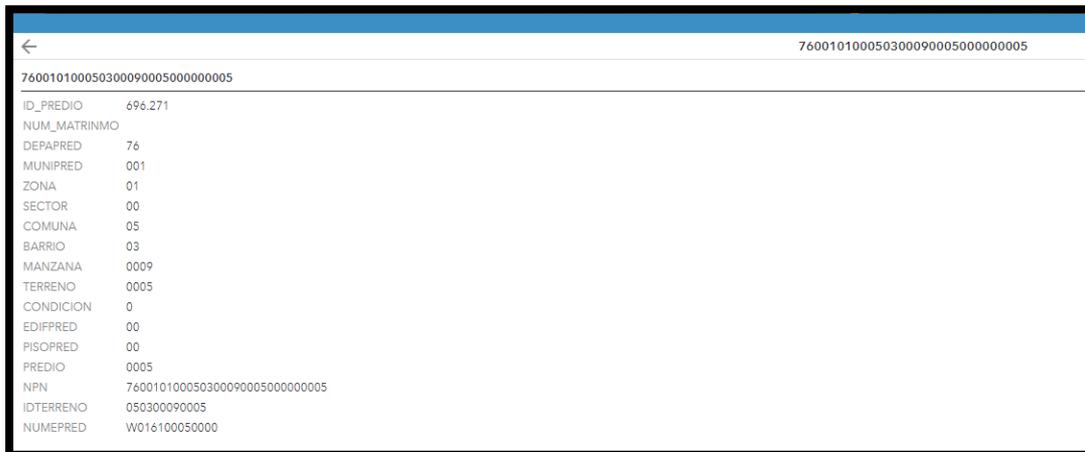
Capa: Tipologías documentales - Predios urbanos

ID predio	No. predial	NPN	Manzana	Predio	Planos
696271	W016100050000	760010100050300090005000000005	0009	0005	Vgr.más

Capa: Terrenos

ID predio	No. predial	NPN	Tipo avalúo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro
696271	W016100050000	760010100050300090005000000005	01	00	05	03	0009	0005	0005	KR 1 D # 68 A - 22			109.617745380	51.3997433119

## 6.3 Titulación



760010100050300090005000000005

ID\_PREDIO 696.271

NUM\_MATRINMO

DEPA Pred 76

MUNIPRED 001

ZONA 01

SECTOR 00

COMUNA 05

BARRIO 03

MANZANA 0009

TERRENO 0005

CONDICION 0

EDIFPRED 00

PISOPRED 00

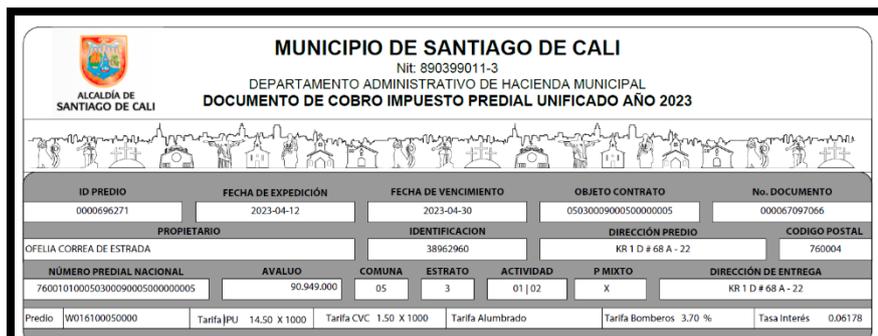
PREDIO 0005

NPN 760010100050300090005000000005

IDTERRENO 050300090005

NUMEPRED W016100050000

Información corroborada con el documento de cobro impuesto predial unificado año 2.023



**MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**  
 Nit: 890399011-3  
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL  
**DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2023**

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO		
0000696271	2023-04-12	2023-04-30	05030009000500000005	000067097066		
PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL			
OFELIA CORREA DE ESTRADA	38962960	KR 1 D # 68 A - 22	760004			
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
760010100050300090005000000005	90.949.000	05	3	01   02	X	KR 1 D # 68 A - 22
Predio W016100050000	Tarifa JPU 14.50 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 0.06178	

## 6.4 Linderos

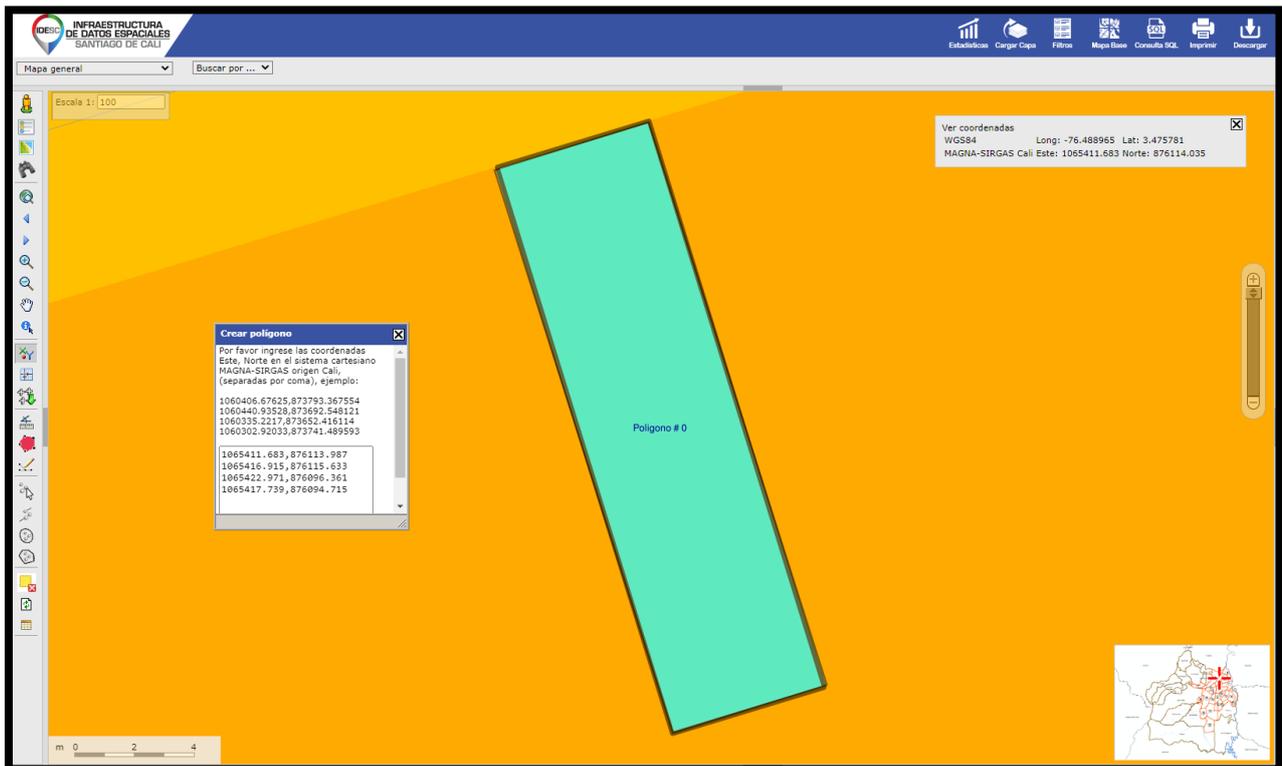
**Norte:** En extensión en 5,40 Metros con la carrera 1D.

**Sur:** En extensión en 5,40 metros con el predio ubicado en la carrera 1D Bis con placa No. 68A – 21.

**Oriente:** En extensión en 20,30 metros con el predio ubicado en la carrera 1D con placa No. 68A – 28.

**Occidente:** En extensión 20,30 con el predio ubicado en la carrera 1D con placa No. 68A - 18.

## 6.5 Coordenadas MAGNA-SIRGAS



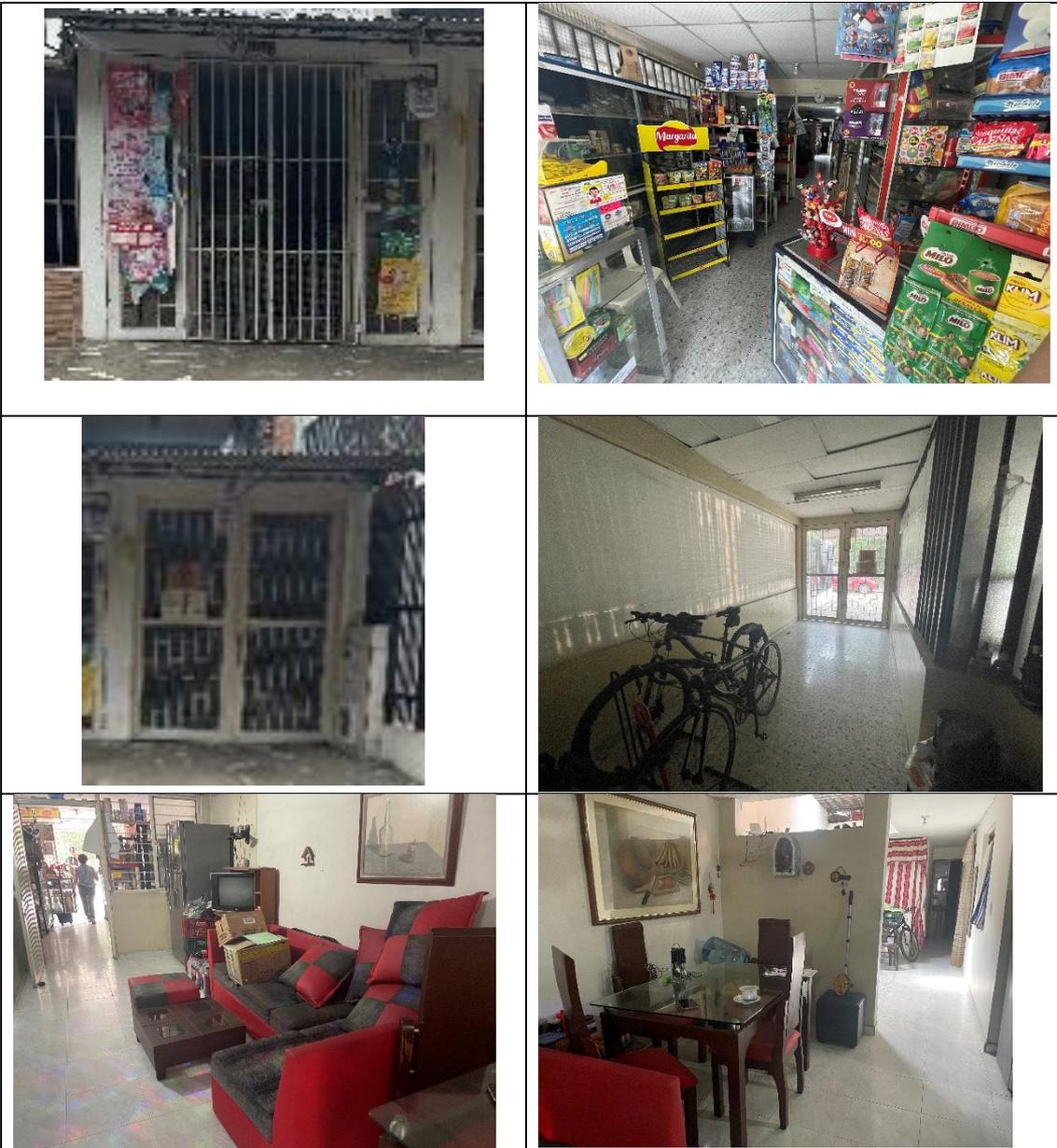
## 6.6 Uso actual:

Se trata de un inmueble urbano de localización medianera y está destinada a uso comercial y habitacional en el primer piso y en el segundo piso uso habitacional.

### 6.7 Registro Fotográfico



**Primer Piso**





**Segundo Piso**





**6.8 Topografía:** Plana.

**6.9 Área del Terreno:** Aproximadamente 109,62 M2

**6.10 Forma del terreno:** Regular - Medianero.

**6.11 Área Construida aproximada:** 155,00 M2. Fuente: Medidas tomadas en la inspección judicial.

**6.12 Vetustez:** La edad del inmueble se estima aproximadamente en 44 años.

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

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

#### **6.15 Distribución de las Construcciones**

Se trata de una casa de dos pisos construidos, el primer piso es utilizado como uso comercial y uso habitacional y el segundo piso es utilizado como uso habitacional.

**Primer Piso:** Consta de local comercial, garaje, sala-comedor cocina, patio, tres alcobas, zona de oficios y dos baños y se accede por la carrera 1D.

**Segundo Piso:** Consta de tres alcobas, balcon, tres alcobas y un baño y se accede por el garaje por medio de las escaleras que están dentro del inmueble.

#### **6.16 Detalle de la Construcción**

Fachada:	Ladrillo cocido pintados.
Estructura:	Tipo pórtico a base de zapatas, columnas, vigas y losas aligeradas de ferro concreto.
Muros:	Ladrillo Repellado en pañete.
Pisos:	Baldosa común en cemento.
Techos:	En teja de Barro y eternit.
Puertas:	En lámina metálica doblada
Ventanas:	Aluminio anodizado y vidrio.
Cocina:	Semi-Integral, mesón en cemento en buen estado.
Cielos rasos:	En PVC y panel-Board.
Baños:	Sanitarios y lavamanos línea económica

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

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

**6.19 Servicios públicos domiciliarios:**

<b>Acueducto:</b>	Si.	<b>Energía:</b>	Si.
<b>Alcantarillado sanitario:</b>	Si.	<b>Telefonía:</b>	Si.
<b>Alcantarillado pluvial:</b>	Si.	<b>Gas domiciliario:</b>	Si.
<b>Aseo:</b>	Si.		

**6.20 Identificación de los derechos de propiedad:**

Los derechos de propiedad del inmueble ubicado en el barrio “ Los Guayacanes” – Carrera 1D No. 68A - 22, están plenamente determinados a nombre de **OFELIA CORREA ESTRADA**, mediante escritura pública No. 2460 del quince (15) de agosto de 2.002 de la notaria Doce (12) del círculo de Cali, registrada el veinte (20) de agosto de 2.002 y certificado de tradición No. 370-75379 de la oficina de instrumentos públicos de Cali y certificado de tradición especial, con matrícula inmobiliaria No. 370-75379 expedido a los veinte y seis (26) días del mes de marzo del año 2.021, documentos que reposan en el expediente.

**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, reparaciones locativas y construcción de un cuarto en el segundo piso, esta mejora tiene aproximadamente 15 años, que permiten que el predio esté en condiciones de uso habitacional y uso comercial.

**6.22 De Los Actos De Señor Y Dueño**

En inspección judicial se pudo constatar que la **Sra. MARIA ALI CORREA DE AGUIRRE** tiene libre acceso al inmueble y es reconocido como la persona que tiene la posesión y el uso actual es residencial y comercial y el Segundo piso lo tiene arrendado al Sr. WILLIAN TRIANA SUAREZ con c.c. 93.152.776 por un canon de arrendamiento de \$ 500.000, mediante un contrato verbal. Además, ha realizado pagos del impuesto predial hasta diciembre del año 2.022 y valorización municipal, significando que está actuando conforme a sus actos de señor y dueño.

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

## **7. Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas:**

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

### **7.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad:**

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

### **7.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales**

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

### **7.4 Seguridad**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación 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 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 28 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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: a6a40a31



### 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: a6a40a31



### 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: a6a40a31



- 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: CALLE 17 NO. 86 - 96 APARTAMENTO 501  
Teléfono: 3108229855  
Correo Electrónico: [valoracionesrodolforuizcamargo@gmail.com](mailto: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**



PIN de Validación: a6a40a31



<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 días (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