

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTIAGO DE CALI

-**AUTO:** 2180.
-**PROCESO:** VERBAL DE PERTENENCIA (MENOR CUANTÍA).
-**DEMANDANTE:** VICTORIA EUGENIA ROJAS MORENO.
-**DEMANDADOS:** PIEDAD MARÍA RIVERA PICÓN, JUAN CARLOS SUAREZ VARGAS y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.
-**RADICACIÓN:** 76001-40-03-002-2021-00566-00.

NUEVE (09) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

Teniendo en cuenta que ya se encuentra vencido el término de traslado de la demanda, y que ya fueron surtidas las actuaciones previas como la publicación de la valla, emplazamiento y notificación a través de curador *ad-litem* de la parte demandada y de las personas que se crean con derecho a intervenir en este proceso, el Juzgado convocará a las partes a la audiencia regulada en el artículo 372 del C. G. del P.

De otro lado, se pondrá en conocimiento de las partes el dictamen pericial que fuera presentado por el perito evaluador que fuera previamente designado, ello de conformidad con el art. 228 de nuestra codificación procesal.

Por último, y en lo que concierne a la respuesta de la Agencia Nacional de Tierras y las constancias de pago de honorarios del perito evaluador, las mismas se agregarán al expediente para que obren y consten.

En mérito de lo expuesto, este Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: CÍTESE a las partes del presente proceso para el día 24 del mes de marzo del año **2023** a las 9.30 am para llevar a cabo la audiencia establecida en el artículo 372.

SEGUNDO: PREVÉNGASE a los extremos procesales que, en la citada audiencia, se practicarán interrogatorios a las partes, asimismo, se les hace saber que su inasistencia acarreará las consecuencias establecidas en el numeral 4º del artículo 372 del C. G. del P. De igual forma, y conforme al parágrafo del citado art., se **ADVIERTE** a las partes que, de considerarlo viable y procedente, el Juez proferirá la respectiva sentencia en la misma audiencia la cual se realizará de manera presencial.

Por lo anterior, deberán las partes solicitar la respectiva sala de audiencias en la sede del Despacho en el palacio de justicia o enviando un mensaje al correo del Juzgado, el cual es j02cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

TERCERO: Teniendo en cuenta lo previsto en la norma citada y con miras a decantar las pruebas solicitadas por las partes, se procede a su decreto en la siguiente forma:

3.1. PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE:

DOCUMENTALES: **TÉNGASE** como prueba los documentos allegados con el libelo demandatorio a los cuales se les dará el valor legal probatorio al momento de proferir sentencia.

TESTIMONIALES: **CÍTESE** y **HÁGASE** comparecer a este Despacho a los señores GUSTAVO QUINTERO CIFUENTES, MARIELA GARCÍA NARVÁEZ, MARTHA LUCIA MUÑOZ ESCOBAR, SONIA CASTILLO RUBIO y FRANCIA SATIZABAL GARCIA con el fin de que rindan testimonio frente a todo cuanto le conste en relación a los hechos que sustentan esta demanda y demás asuntos concernientes al presente trámite judicial.

ADVIÉRTASELE a la parte actora que es de su carga hacer comparecer a los referidos testigos a la audiencia y que su inasistencia injustificada hará prescindir de los mismos.

3.2. PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA:

Sin lugar a decretar pruebas como quiera que no fueron solicitadas.

CUARTO: PONER EN CONOCIMIENTO de las partes el dictamen pericial presentado por el perito evaluador que fuera previamente designado en los términos del artículo 228 del C. G. del P. (archivo No. 54 del expediente digital).

QUINTO: AGREGAR al expediente para que obre y conste la respuesta de la Agencia Nacional de Tierras y las constancias de pago de honorarios del perito evaluador.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE
El Juez,

DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

(76001-40-03-002-2021-00566-00.)

JPM

INFORME PERICIAL Rad. No. 2021-566

Rodolfo Ruiz Camargo <rodolforuizcamargosas@hotmail.com>

Lun 31/10/2022 15:37

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

Buenas tardes

Sr. Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali

Proceso: Verbal declaración de Pertenencia

Demandante: Victoria Eugenia Rojas Moreno

Demandado: Piedad María Rivera Picón - Juan Carlos Suarez y Personas Inciertas E Indeterminadas.

Radicación: 76001-40-03-002-2021-00566-00

Envio dictamen pericial y RAA

Atentamente

RODOLFO RUIZ CAMARGO

IDENTIFICACION INMUEBLE URBANO



Tipo de Inmueble: Casa – Lote de Terreno

Dirección: Carrera 67 No. 1B-10 - Barrio: La Cascada

Matricula Inmobiliaria: 370 – 462723

ID Predio: 194896 - No. Predial: F060800020000

N.P.N. 760010100180300090002000000002

Solicitante: Juzgado Segundo Civil Municipal

Proceso: Verbal Declaración de Pertenencia

Radicación: 76001-40-03-002-2021-00566-00

Departamento del Valle del Cauca

Municipio de Cali

Octubre 2.022

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

Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali

Proceso: Verbal declaración de Pertenencia
Demandante: Victoria Eugenia Rojas Moreno
Demandado: Piedad María Rivera Picón - Juan Carlos Suarez y Personas Inciertas E Indeterminadas.
Radicación: 76001-40-03-002-2021-00566-00

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. 1070 del Nueve (09) de Mayo de Dos Mil Veintidós (2.022).

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

2.1. Objeto de la valuación:

Según lo establecido por el juzgado segundo civil municipal de Cali se ordena constatar su identificación, linderos, construcciones, mejoras, antigüedad, actos de posesión y demás circunstancias que interesen al proceso.

3. Responsabilidad del valuador:

El evaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma según escritura pública No. 869 del trece (13) de marzo de 1.997 de la Notaria Trece (13) del círculo de Cali y registrada el diez y siete (17) de abril de 1.997 y certificado de tradición No. 370 - 462723 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: 07-10-2.022.

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

4.3 Marco Legal de la Valuación

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

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

4.4 Mayor y mejor uso

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

5.0 Identificación de las características físicas

País:	Colombia	Departamento:	Valle del Cauca
Municipio:	Cali	Barrio:	La Cascada
Comuna No.	19	Estrato No.	4
Dirección del Inmueble:	Carrera 67 No. 1B-10	Tipo de Inmueble	Casa y Lote de terreno

5.1 Información del Sector:

La comuna 19 de Santiago de Cali, se encuentra localizada al centro-occidente del casco urbano de la ciudad y presenta los siguientes linderos: limita al norte con la avenida 3 Oeste, carrera 3B, carrera 22A y carrera 23, con las Comunas 1, 2, 3 y 9; al sur con la carrera 67 y carrera 68, comunas 17 y 18, al oriente con Vía a Cristo Rey, calle 1A, calle 17B Oeste y callejón del Mirador, comuna 20 y área rural del municipio y al occidente con la calle 6 Oeste, calle 5A, Autopista Sur y calle 5, comunas 10 y 17.



La comuna 19 cubre el 9,4% del área total del municipio de Santiago de Cali con 1136,7 hectáreas, siendo el promedio de hectáreas por comuna de 550. Está compuesta por 32 barrios, urbanizaciones o sectores, lo cual equivale al 10% del número total de barrios de la ciudad.

Tabla 1				
Código único de identificación por barrio				
Código único	Estrato moda	Barrio	Acuerdo	
			No.	dd-mm-año
COMUNA 19				
1901	4	El Refugio	049	28-08-1964
1902	5	La Cascada	049	28-08-1964
1903	5	El Lido	049	28-08-1964
1904	5	Urbanización Tequendama	049	28-08-1964
1905	4	Barrio Eucarístico	049	28-08-1964
1906	4	San Fernando Nuevo	049	28-08-1964
1907	4	Urbanización Nueva Granada	049	28-08-1964
1908	4	Santa Isabel	049	28-08-1964
1909	2	Bellavista	049	28-08-1964
1910	5	San Fernando Viejo	049	28-08-1964
1911	4	Miraflores	049	28-08-1964
1912	4	3 de Julio	049	28-08-1964
1913	4	El Cedro	049	28-08-1964
1914	4	Champagnat	049	28-08-1964
1915	4	Urbanización Colseguros	049	28-08-1964
1916	4	Los Cambulos	001	17-01-1975
1917	2	El Mortiñal	021	28-09-1988
1918	4	Urbanización Militar	049	28-08-1964
1919	5	Cuarto de Legua - Guadalupe	049	28-08-1964
1921	5	Nueva Tequendama	063	25-05-2000
1922	5	Camino Real - Joaquín Borrero Sinisterra	064	25-05-2000
1923	5	Camino Real - Los Fundadores	065	25-05-2000
1981	6	Altos de Santa Isabel - La Morelia		
1982	6	Santa Barbara		
1983	6	Tejares - Cristales		
1985	4	Unidad Residencial El Coliseo		
1988	5	Cañaverelejo - Seguros Patria		
1992	6	Cañaveral		
1994	5	Pampa Linda		
1995	5	Sector Cañaverelejo Guadalupe		
1999	NR	U.D. Alberto Galindo - Plaza de Toros		

La comuna 19 cuenta con un total de 58.521 predios, de los cuales un total de 13.201, es decir el 22.56% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 71.69% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 0.98% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es Unidad Residencial Santiago de Cali, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es Champagnat, por su parte las mejoras representan el 37.73% de los predios del barrio El Mortiñal.

Los predios con destinación habitacional y 11.26% de los predios de la comuna tienen destinos económicos de tipo comercial. Las destinaciones económicas restantes conforman el 2% de los predios de la comuna y las cinco principales son: lote urbanizado no construido o edificado, salubridad, educativo, industrial y de tipo uso público. Ahora bien, al analizar las destinaciones económicas habitacional y comercial de los predios de esta comuna respecto al agregado de la ciudad, se observa que esta contiene el 8.41% de los predios con destinación habitacional de la ciudad. Del mismo modo, del total de predios de la ciudad con destinación económica comercial, la comuna 19 contiene el 13.31%.

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 La Cascada y está en la UPU 13 – Melendez y según el plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo No. 0373 de 2014) el sector donde se ubica el inmueble objeto de identificación, se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

Resultado

Exportar Selección

▲ Capa: Edificabilidad

Indice constr base

Indice constr adicional

Indice ocupacion

Normas volumetricas

Norma complementaria

Resoluciones

Remover

2.2

1

Ver más

Ver más

Ver más

▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion adicional

ID

Indice constr adicional

Resoluciones

Remover

11962

1

▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion base

ID

Indice constr. base

Remover

11962

2.2

▲ Capa: Unidades de planificacion urbana

Cod. UPU

Nombre

Remover

13

MELENDEZ

▲ Capa: Tratamientos urbanisticos

Nombre

Norma

Resoluciones

Remover

CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)

Ver más

▲ Capa: Terrenos urbanos

ID predio

No. predial

NPN

Dirección

Tipo avaluo

Sector

Comuna

Barrio

Manzana

Terreno

Predio

Fecha actualización

Área

Perímetro

Remover

194896

F060800020000

7600101001803000900020000000002

K 67 L B 10

01

00

18

03

0009

0002

0002

2021-05-06

117.006971000

49.0009556533

▲ Capa: Manzanas catastrales

Tipo avaluo

Sector

Comuna / Corregimiento

Barrio / Sector geog.

Manzana

Remover

01

00

18

03

0009

▲ Capa: Barrios y sectores

Codigo

Nombre

Perímetro (m)

Área (m2)

Remover

1803

Los Chorros

1352.931

99372.463

▲ Capa: Comunas

Codigo

Nombre

Perímetro (m)

Área (m2)

Remover

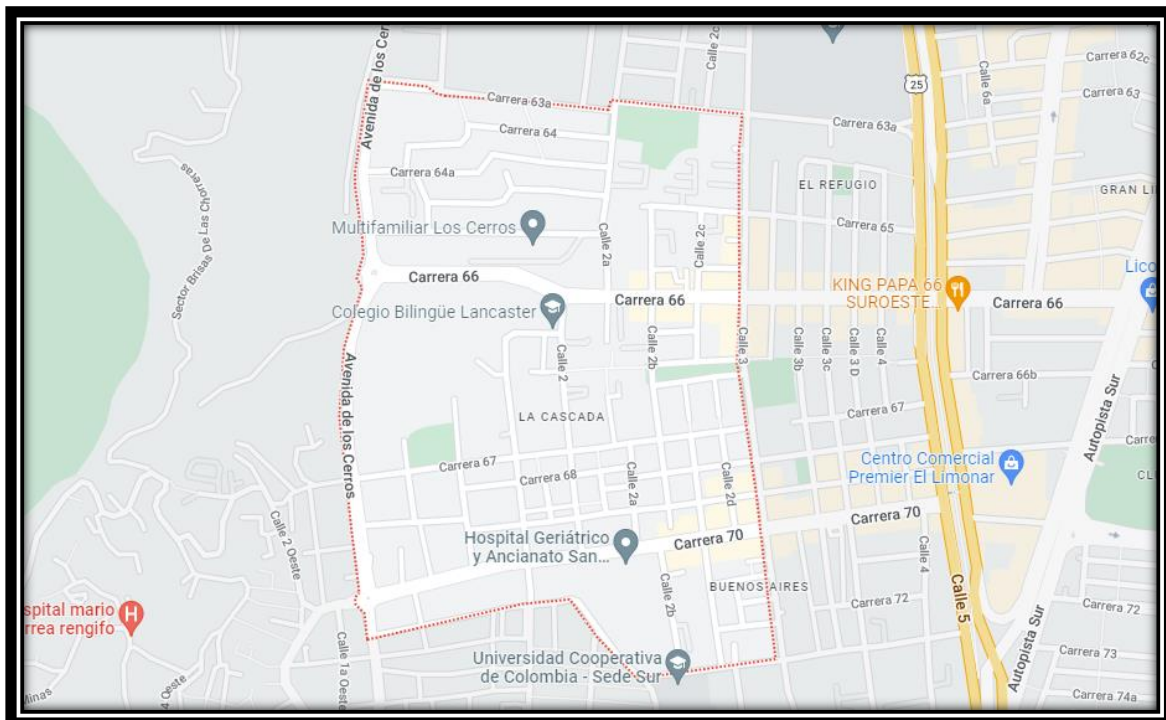
18

Comuna 18

12186.181

5589723.536

5.3 Vías de Acceso – Barrio La Cascada:



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 carrera 66, carrera 63A, calle 3A y la carrera 70 y se accede al inmueble por la carrera 67.

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 19.

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 67 No. 1B - 10, ubicado en el barrio La Cascada NO se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

5.9 Servicio de transporte público:

La comuna 6 al igual que otras comunas de Cali, no poseen ningún Corredor Troncal del MIO. Sin embargo, esta comuna es atravesada por cuatro líneas pretroncales de este mismo sistema y son E21, T31, T47B, T57A.

6. Información del Inmueble

6.1 Aspectos Jurídicos

Tipo de propiedad: Predio Urbano y lote de terreno, Barrio: La Cascada - Carrera 67 No. 1B – 10.

Buscar											
Búsqueda: KR 67 # 1B - 10											
Capa: Nomenclatura domiciliaria											
@	Dir. consulta 1	Dir. consulta 2	Dirección	Dir. anterior	Tipo vía	Estado	Fecha	Resolución	Observación	Unidad Res.	Fecha corte
	KR 67 1B 10		KR 67 # 1B - 10		Carrera	Certificada	2021-08-21				2021-10-15

6.2 Identificación de las Características Jurídicas – Mapa Catastral



←
760010100180300090002000000002

760010100180300090002000000002

ID_PREDIO	194.896
NUM_MATRINMO	
DEPAED	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	18
BARRIO	03
MANZANA	0009
TERRENO	0002
CONDICION	0
EDIFPRED	00
PISOPRED	00
PREDIO	0002
NPN	760010100180300090002000000002
IDTERRENO	180300090002
NUMEPRED	F060800020000

Tablas relacionadas:

Terrenos

6.3 Titulación

Descripción	I.D. Predio	Numero Predial Nacional (NPN)
Carrera 67 No. 1B - 10	194896	760010100180300090002000000002
No. Predial	I.D. Terreno	
F06080002000	180300090002	

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



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

ID PREDIO	OBJETO CONTRATO	AVALÚO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA VENCIMIENTO	CÓDIGO POSTAL	No. DOC. COBRO
0000194896	18030009000200000002	126 391 000	11-Mar-2021	30-Abr-2021	760035	000212403066
PROPIETARIO O POSEEDOR			DIRECCIÓN PREDIO			
EDAD MARIA RIVERA PICON			42875535 KR 67 # 1 B - 10			
NÚMERO PREDIAL NACIONAL		COMUNIA ESTATO	ACTIVIDAD	MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA O NOTIFICACIÓN	
760010100180300090002000000002		18 4 01			KR 67 # 1 B - 10	
Predio F060800020000 Tarifa IPU 11,00X1000 Tarifa CVC 1,50X1000 Tarifa Alumbrado Tarifa Bomberos 3,70X100 Tasa Interés 23 98						
CONCEPTOS						
Año	Impuesto Predial Unificado	Interés a mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés a mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés a mora Alumbrado Público
					Sobretasa Bomberil	Interés a mora Sobretasa Bomberil
					Sanción Cheques Devueltos	Costas Procesales
						Total vigencia

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

6.4 Linderos

Norte: En extensión en 6.44 Metros con la vía publica Carrera 67.

Sur: En extensión en 6.44 con el predio ubicado en la carrera 68 con placa No. 1B- 11.

Oriente: En extensión en 18.00 metros con el predio ubicado en la carrera 67 No. 1B – 16.

Occidente: En extensión en 18.00 metros con el predio ubicado en la carrera 67 No. 1B – 04.

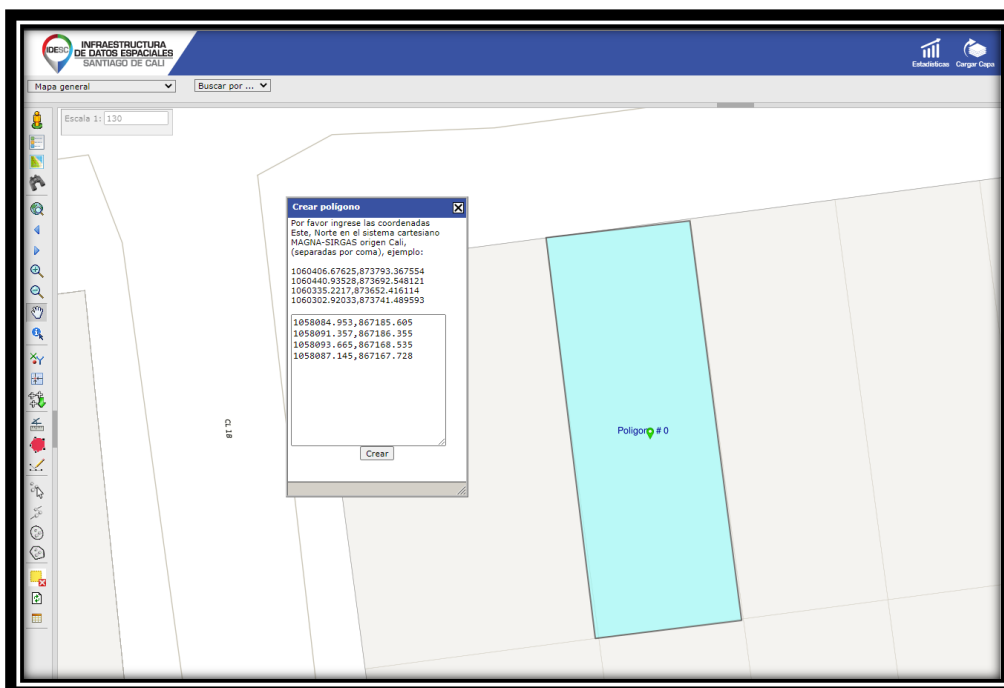
Fuente: Levantamiento de linderos en la inspección judicial.

6.5 Cuadro de Áreas del Terreno

Área IDESC en M2:	117.01
Área Catastro	115.92
Área Levantamiento Inspección Judicial M2	115.92*
Forma:	Regular
Relación Frente - Fondo	1 a 2.79

* Área de terreno Adoptada

6.6 Coordenadas MAGNA-SIRGAS Cali



6.7 Área construida: Aproximadamente 176.00 M2. Fuente: Medidas tomadas en la inspección judicial.

Área Primer Piso: Aproximadamente 85.00 M2.

Área Segundo Piso: Aproximadamente 85.00 M2.

Área Tercer Piso: Aproximadamente 6.00 M2

6.8 Topografía: Plana.

6.9 Vetustez: La edad del inmueble se estima aproximadamente en 23 años.

6.10 Estado de la construcción: Construcción usada.

6.11 Estado de conservación: Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

6.12 Uso Actual: El Inmueble está conformada por tres pisos con uso habitacional y un aparta -estudio arrendado.

6.13 Distribución de las Construcciones

Casa de uso habitacional: Se trata de una casa de tres pisos y se accede a ella desde la carrera 67 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad Santiago de Cali.

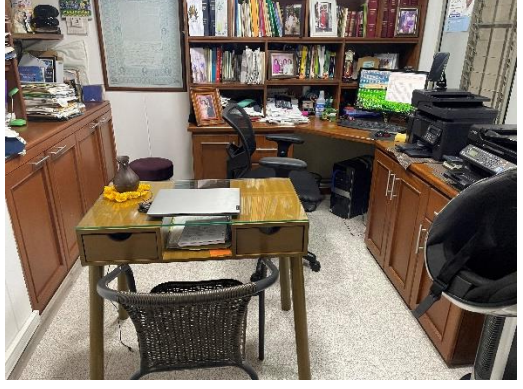
Primer Piso: Consta de sala-comedor, sala de estudio, sala de estar, baño social, cocina, zona de oficios, alcoba del servicio con baño y antejardín.

Segundo Piso: Consta de tres alcobas y un aparta estudio con baño y cocineta, baño completo y terraza interna adecuada como zona de Gimnasio.

Tercer Piso: Una alcoba.

6.14 Registro Fotográfico - Primer Piso

	
Perspectiva Externa del Inmueble	Valla

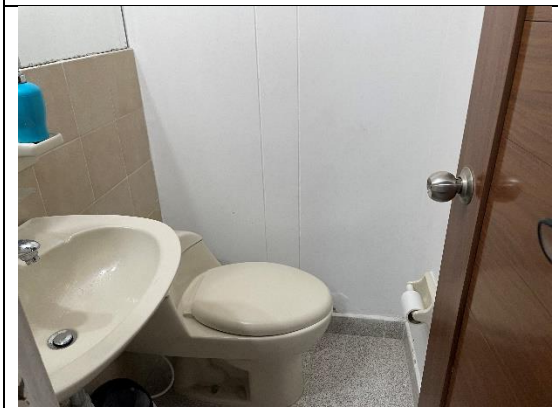
	
Entrada al Inmueble	Antejardín
	
Sala	Sala de Estudio
	
Sala de Estar	Comedor



Cocina



Zona de oficios



Baño Social



Alcoba de Servicio

Segundo Piso



Alcoba 1



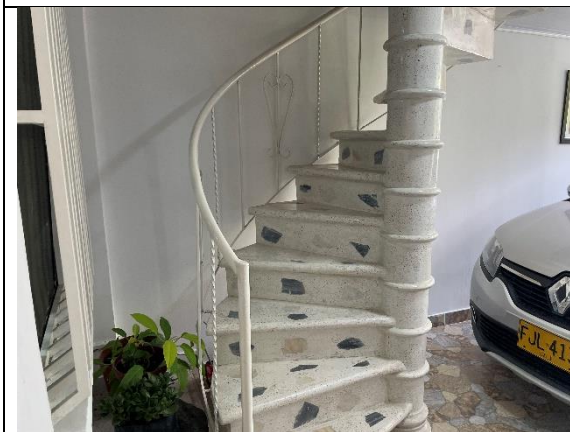
Alcoba 2



Alcoba 3



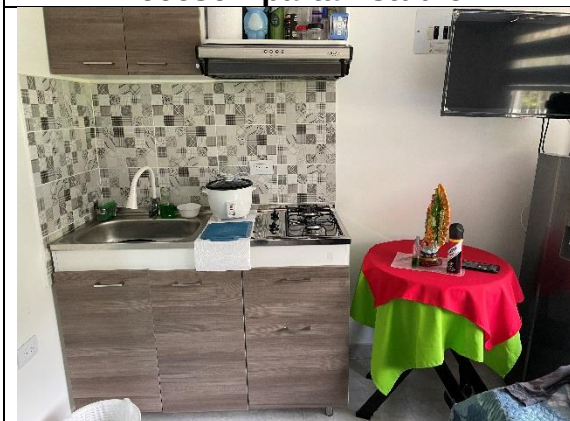
Terraza Interior



Acceso Aparta Estudio



Aparta Estudio - Alcoba



Aparta Estudio - Cocineta



Aparta Estudio - Baño

Tercer Piso



6.15 Detalle de la Construcción

Fachada:	Ladrillo cocido pintados.
Estructura:	Tipo pórtico a base de zapatas, columnas, vigas y losas aligeradas de concreto.
Muros:	Ladrillo Repellado y pintado.
Pisos:	En baldosa de gres.
Techos:	Cubierta en tejas de barro.
Cielo Raso:	En P.V.C.
Puertas:	En lámina metálica doblada
Ventanas:	Aluminio anodizado y vidrio.
Cocina:	Semi-Integral, mesón en cemento en buen estado.
Baños:	Sanitarios y lavamanos línea económica

6.16 Servicios públicos domiciliarios:

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

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

6.18 Condiciones de ventilación: Eficiente condición de ventilación.

6.19 Identificación de los derechos de propiedad:

Los derechos de propiedad del inmueble ubicado en el barrio La Cascada – Carrera 67 No. 1B - 10 están plenamente determinados a nombre de **PIEDAD MARÍA RIVERA PICÓN y JUAN CARLOS SUAREZ**, según escritura pública No. 869 del trece (13) de marzo de 1.997 de la Notaria Trece (13) del círculo de Cali y registrada el diez y siete (17) de abril de 1.997 y certificado de tradición No. 370 - 462723 de la oficina de instrumentos públicos de Cali y certificado de tradición especial No. 370-462723, 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 construcciones de plancha para adecuarlo como sala de estar y aparta estudio, adecuaciones, reparaciones locativas y mantenimiento que permiten que el predio esté en condiciones de uso habitacional, estas facturas de gastos de mejoras y mantenimiento del inmueble reposan en el expediente.

6.21 De Los Actos De Señor Y Dueño

En inspección judicial se pudo constatar que la **Sra. VICTORIA EUGENIA ROJAS MORENO** tiene libre acceso al inmueble y es reconocido como la persona que tiene la posesión y el uso actual es residencial y actualmente el aparta estudio está arrendado al Sr. **JOAN ANDRÉS MOSQUERA RODRÍGUEZ**, con c.c. 1.113.524.968 de candelaria, con un canon de arrendamiento de \$ 650.000. Además, como aparece en el expediente ha realizado pagos del impuesto predial hasta el 2.022, pago valorización municipal e instalación de Gas Domiciliario y ha realizado mejoras, adecuaciones 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, 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, octubre 25 de 2.022

AVALUADOR:



RODOLFO RUIZ CAMARGO

T.P. No. 31020 C.P.A.E

R.A.A. AVAL No. 16721061

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



PIN de Validación: a0f409fa



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16721061, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de 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: a0f409fa



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a0f409fa



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

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

Fecha de inscripción
24 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

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

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



PIN de Validación: a0f409fa



<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

a0f409fa



PIN de Validación: a0f409fa



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



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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal