

# REPUBLICA DE COLOMBIA



## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI AUTO No. 276

Santiago de Cali, Veintisiete (27) de enero de dos mil veintitrés (2023).-

**PROCESO: VERBAL – DECLARATIVO PERTENENCIA**  
**RADICADO: 760014003002-2022-00158-00**  
**DEMANDANTE: LUZ MARINA MESA PEÑA**  
**DEMANDADO: GUSTAVO LOAIZA LOPEZ, HERNANDO LONDOÑO Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**

El perito evaluador RODOLFO RUIZ CAMARGO, aporta dictamen pericial, mismo que será puesto en conocimiento de las partes para lo que estimen pertinente en los términos del artículo 228 del CGP.

De igual manera, se procede a fijar fecha para que tenga lugar la audiencia de que trata el Art. 372 del CGP.

Por otro lado, observa el despacho que el presente proceso se encuentra próximo al vencimiento del término establecido en el at. 121 del C. G. del P. para proferir una decisión de fondo, es prudente y necesario prorrogar la competencia para seguir conociendo de este litigio por el término de seis (06) meses adicionales.

Lo anterior, encuentra justificación en la elevada cantidad de demandas y acciones de tutela presentadas por los usuarios del sistema que superan la capacidad de los operadores jurídicos para resolver oportunamente.

### 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 10 del mes de Mayo del año 2023 a las 2:00PM, 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.

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: ENTIÉNDASE PRORROGADO** hasta por seis meses el término para resolver de fondo el presente proceso, de conformidad a lo previsto en el artículo 121 inciso 5° del C. G. del P., término que empezará a contar a partir del 8 de marzo de 2023.

**CUARTO: DECRETO DE PRUEBAS:**

**PARTE DEMANDANTE:**

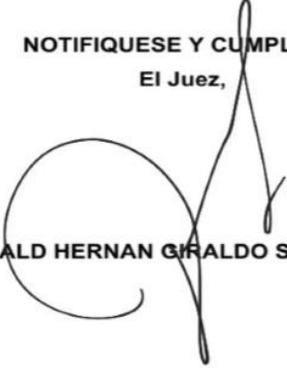
4.1. Documental:

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

4.2. Testimoniales:

Citar a rendir testimonio a las siguientes personas:

MARIA CRISTINA BEJARANO VALENCIA  
LUIS ALFONSO CAICEDO  
CESAR HERNÁN MENESES  
GILLERMO ANTONIO MEMA ESTRADA

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE  
El Juez,  
  
DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA  
202200158

## DICTAMEN PERICIAL Rad. No. 2022-00158

Rodolfo Ruiz Camargo <rodolforuizcamargosas@hotmail.com>

Vie 27/01/2023 11:38

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

Buenos días

Envío dictamen pericial Rad. No. 2022-00158 y certificado RAA

### **Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali**

**Proceso:** Verbal declaración de Pertenencia  
**Demandante:** Luz Marina Mesa Peña  
**Demandado:** Gustavo Loaiza López, Hernando Londoño Y Personas Inciertas E Indeterminadas.  
**Radicación:** 76001-40-03-002-2022-00158-00

Atentamente

RODOLFO RUIZ CAMARGO

## IDENTIFICACION INMUEBLE URBANO



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

**Dirección: Avenida 7A Norte No. 53A – 18**

**Barrio: Altos de Menga**

**Matricula Inmobiliaria: 370 – 171236**

**N.P.N. 760010100029600320001500000001**

**Solicitante: Juzgado Segundo Civil Municipal**

**Proceso: Verbal Declaración de Pertenencia**

**Radicación: 76001-4003-002-2022-00158-00**

**Departamento del Valle del Cauca**

**Municipio de Cali**

**Enero 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:** Luz Marina Mesa Peña  
**Demandado:** Gustavo Loaiza López, Hernando Londoño Y Personas Inciertas E Indeterminadas.  
**Radicación:** 76001-40-03-002-2022-00158-00

**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. 2028 del Veintitrés (23) de Septiembre de dos mil veintiuno (2.021).

### **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. 783 del dos (2) de marzo de 1.984 de la Notaria Diez (10) del círculo de Cali y registrada el siete (07) de marzo de 1.984 y certificado de tradición No. 370 - 171236 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:** 11-11-2.022.

**4.2. Fecha del informe y de aplicación del valor:** 25-01-2.023.

#### **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

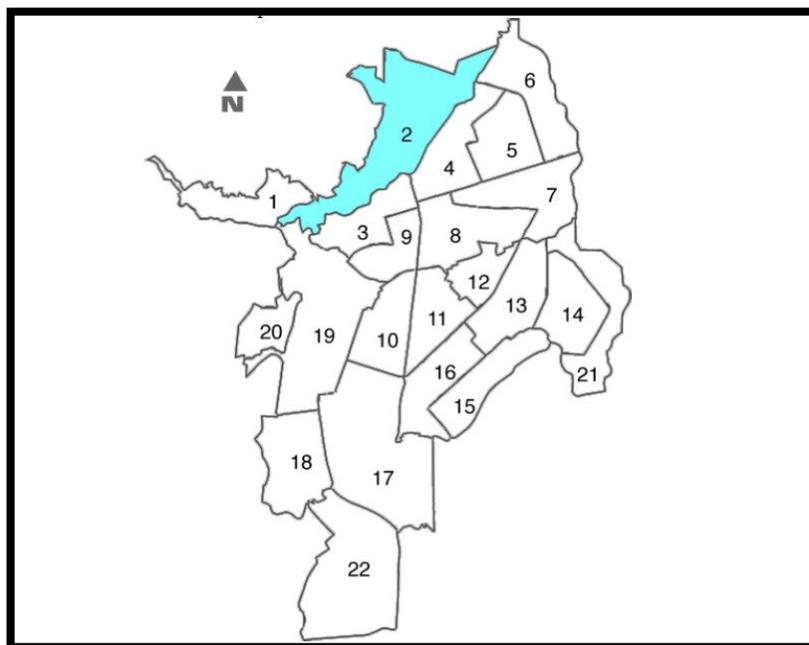
<b>País:</b>	Colombia	<b>Departamento:</b>	Valle del Cauca
<b>Municipio:</b>	Cali	<b>Barrio:</b>	Altos de Menga
<b>Comuna No.</b>	2	<b>Estrato No.</b>	1
<b>Dirección del Inmueble:</b>	Avenida 7A Norte No. 53A-18	<b>Tipo de Inmueble</b>	Casa y Lote de terreno

### 5.1 Información del Sector:

### 2.2 Información del Sector:

La comuna 2 se encuentra localizada en el norte de la ciudad de Santiago de Cali en el departamento del Valle del Cauca. Limita por sur con el centro de la ciudad, comuna 3, al norte con el municipio de Yumbo, al oriente limita con las comunas 4 y 6, al sur-occidente con la comuna 1, al suroriente con la comuna 19, y al occidente con el área rural del municipio de Cali, corregimiento de Golondrinas.

### COMUNA 2



La comuna 2 cubre el 9,3% del área total del municipio de Santiago de Cali con 1.131 hectáreas, siendo el promedio de hectáreas por comuna de 550. Está compuesta por 25 barrios, urbanizaciones o sectores, lo cual equivale al 7% del número total de barrios de la ciudad.

La comuna 2 cuenta con un total de 80.455 predios, de los cuales un total de 15128, es decir el 18.8% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 78.44% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 1.23% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es Área en Desarrollo – Parque del Amor, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es Urbanización La Merced, por su parte las mejoras representan el 66.59% de los predios del barrio Altos de Menga.

Código único de identificación por barrio				
Código único	Estrato moda	Barrio	Acuerdo	
			No.	dd-mm-año
<b>COMUNA 2</b>				
0201	6	Santa Rita	049	28-08-1964
0202	6	Santa Teresita	049	28-08-1964
0203	6	Arboledas	049	28-08-1964
0204	6	Normandía	049	28-08-1964
0205	5	Juanambú	049	28-08-1964
0206	5	Centenario	049	28-08-1964
0207	4	Granada	049	28-08-1964
0208	5	Versalles	049	28-08-1964
0209	4	San Vicente	049	28-08-1964
0210	5	Santa Mónica	049	28-08-1964
0211	5	Prados del Norte	049	28-08-1964
0212	5	La Flora	049	28-08-1964
0213	4	La Campiña	049	28-08-1964
0214	3	La Paz	049	28-08-1964
0215	5	El Bosque	049	28-08-1964
0216	6	Menga	049	28-08-1964
0217	4	Ciudad Los Alamos	033	12-09-1973
0218	4	Chipichape	049	28-08-1964
0219	3	Brisas de los Alamos	069	26-10-2000
0293	4	Urbanización La Merced		
0294	4	Vipasa		
0295	5	Urbanización La Flora		
0296	1	Altos de Menga		
0298	5	Area en desarrollo - Parque del Amor		

### 2.3 Usos predominantes

Esta comuna está compuesta en un 85.69% por predios con destinación ón habitacional y 13.15% de los predios de la comuna tienen destinos económicos de tipo comercial. Las destinaciones económicas restantes conforman el 1.16% de los predios de la comuna y las cinco principales son: lote urbanizado no construido o edificado, salubridad, educativo, cultural y de tipo institucional. 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 11.44% 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 2 contiene el 21.38%



Dentro de las vías principales de acceso se encuentran la Avenida 7A Norte y la Calle 53 A Norte y se accede al inmueble por la Avenida 7A Norte.

#### 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 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 2.

#### 5.7 Topografía:

El sector es de pendientes menores al 15%.

#### 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 – Avenida 7A Norte No. 53A - 18, ubicado en el barrio Altos de Menga NO se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

#### 5.9 Servicio de transporte público:

La Comuna 2 es atravesada por varias líneas troncales, pretroncales y complementarias del MIO. La única línea troncal que tiene esta comuna está ubicada sobre toda la Avenida 3N la cual desemboca en la terminal de Menga. Esta línea tiene cinco estaciones de parada en la comuna 2. La otra línea,

aunque es una pretronal, está ubicada sobre la Autopista Oriental y también desemboca en la terminal de Menga. Las otras líneas pretroncals que atraviesan la comuna, están ubicadas sobre la famosa Avenida 6N, la Calle 32N, Avenida 2N, Avenida 1N y la Avenida 4N y las líneas complementarias del sector recorren parte de la Autopista Oriental, la Avenida Sexta, las Avenidas 4N, 3aN, 3hN, y 3N y las Calles 44N, 38N y 52N.

## 6. Información del Inmueble

### 6.1 Aspectos Jurídicos

**Tipo de propiedad:** Predio Urbano y lote de terreno, Barrio: Altos de Menga, Avenida 7ª Norte No. 53A – 18.

### 6.2 Identificación de las Características Jurídicas – Mapa Catastral

**Buscar**

- Lugares: Pance, San Fernando, Río Cali.  
 - Direcciones: AV:Avenida, CL:Calle, KR:Carrera, TV:Transversal, DG:Diagonal, NORTE, OESTE

\* No utilizar NORTE en las avenidas, [Guía nomenclatura](#)

AV 2 BIS # 24A NORTE - 25 AV 4 OESTE # 6 OESTE - 170  
 CL 56A # 42C 2 - 35 KR 2 NORTE # 22 - 103  
 DG 28C # 43A - 41 TV 2A # 1C - 140  
 AV 2A con CL 12 NORTE (Cruces viales)

\* Las direcciones ubicadas son aproximadas.

---

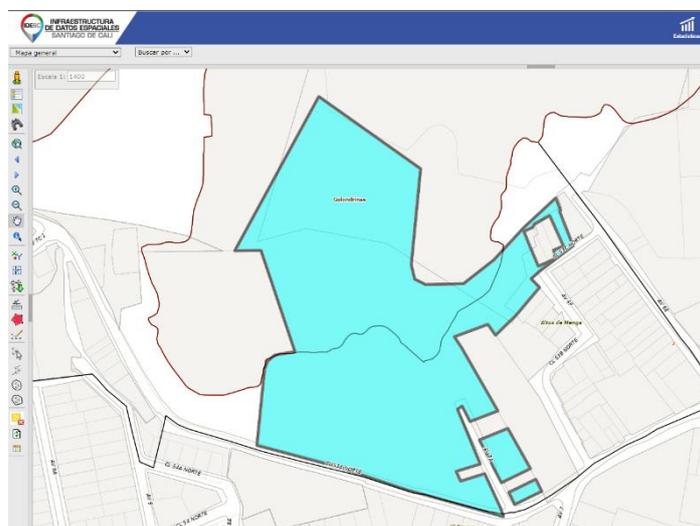
**Búsqueda: 760010100029600320001500000001**

**Capa: Tipologías documentales - Predios urbanos**

ID predio	No. predial	NPN	Manzana	Predio	Planos
520191	1091700010001	760010100029600320001500000001	0032	0001	<a href="#">Ver más</a>
520191	1091700010001	760010100029600320001500000001	0032	0001	<a href="#">Ver más</a>

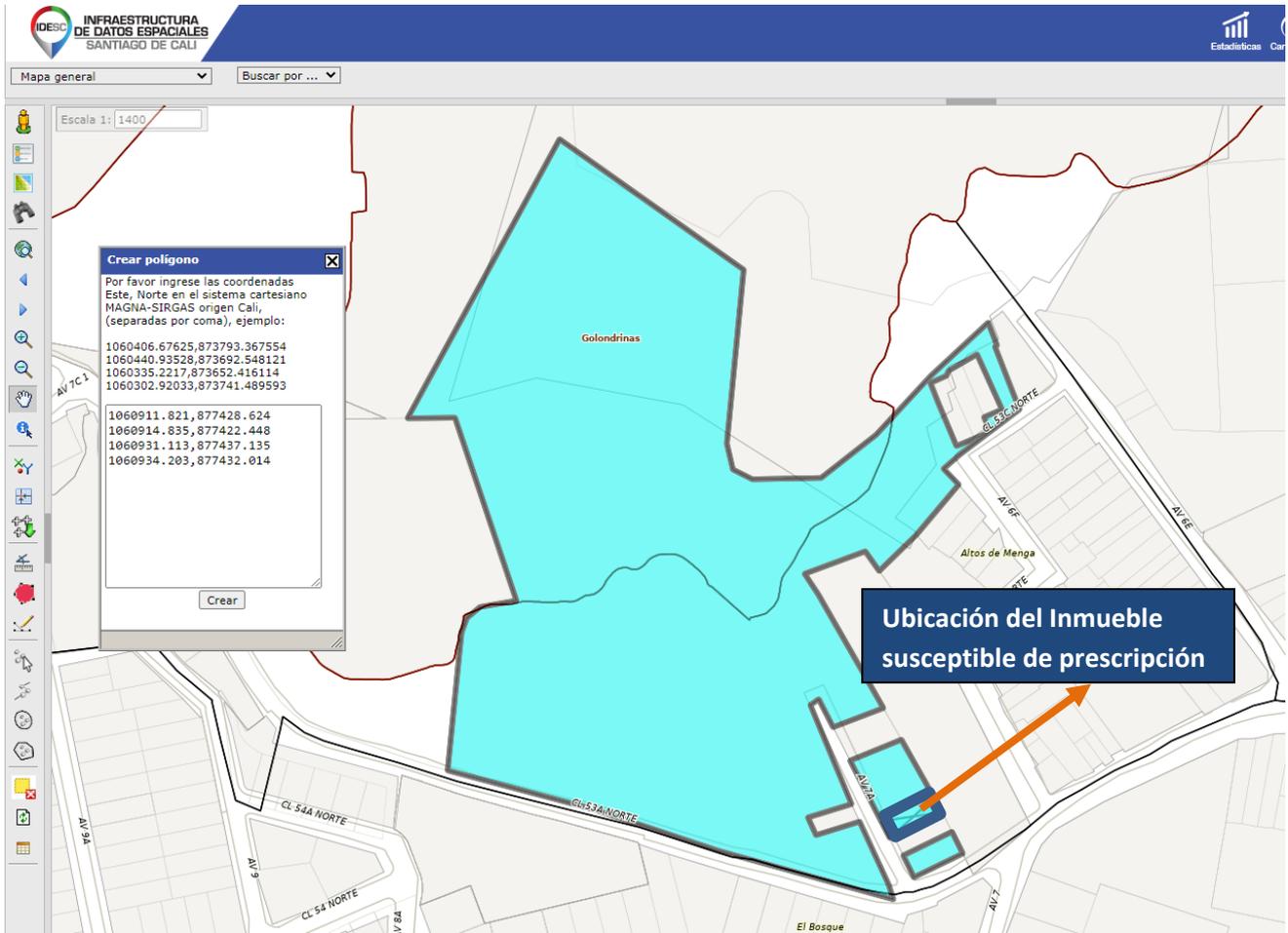
**Capa: Terrenos urbanos**

ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Fecha actualización	Área	Perimetro
520191	1091700010001	760010100029600320001500000001	A 7 B N 53 A	01	00	02	96	0032	0001	0001	2021-05-06	2060.65224844	440.725862294
520191	1091700010001	760010100029600320001500000001	A 7 B N 53 A	01	00	02	96	0032	0001	0001	2021-05-06	31254.7155573	1347.22211202



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

### 6.3 Coordenadas Magna-Sirgas - Ubicación del inmueble dentro del lote de mayor Extensión



Es importante anotar que, ante EMCALI, el inmueble se ubica en la dirección Avenida 7ª Norte No. 53A-18. Ver recibo de Emcali.

EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI - EMCALI E.I.C.E.										FACTURA DE VENTA No. TB - 12436995	
NIT: 890.399.003.4										SERVICIO DE TELECOMUNICACIONES	
A 7A N 53A N 18										TELÉFONO: 6544325	
LUZ MARINA MEZA										VALOR FACTURADO: \$22,220	
CICLO 40 RUTA 1901980 CALI										MES FACTURADO: NOVIEMBRE	
COMUNA BARRIO TIPO DE SERVICIO										PERIODO FACTURADO: 2003/09/28 A 2003/10/27	
Residencial										PAGUE SIN RECARGO HASTA: 25 NOV 2003	
ESTRATO 1										PAGUE CON RECARGO HASTA: 27 NOV 2003	
FACT. VENC. OFICIAL											
LECTURA ANTERIOR LECTURA ACTUAL CONSUMO MES CONSUMO 1 CONSUMO 2 CONSUMO 3										CONSUMO 4 CONSUMO 5 CONSUMO 6 PROMEDIO VALOR IMPULSO	
NORMAL 18,516 18,842 326 278 233 305										295 329 312 292 29.95	
INTERNET 0 0 0 0 0 0										0 0 0 0 0.00	
CONCEPTOS DE COBRO CANT. CARGO DEL PERIODO SALDO PENDIENTE CTAS. PEND.										CONCEPTOS DE COBRO CANT. CARGO DEL PERIODO SALDO PENDIENTE CTAS. PEND.	
CARGO - FIJO MES 1 8,295											
VALOR COMSUMO MES 1 10,969											
RECARGOS DEL MES EMC 1 374											

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

#### 6.4 Linderos Generales – Lote No. 2

Contenidos en la escritura pública No. 783 del dos (2) de marzo de 1.984 de la Notaria Diez (10) del círculo de Cali y registrada el siete (07) de marzo de 1.984, es importante mencionar que en la escritura pública hace mención al lote No. 1 y lote No. 2 y en el certificado de tradición especial hace referencia al Lote No. 2, por consiguiente, el inmueble a suscribir por pertenencia está dentro del lote No. 2.

#### 6.5. Linderos - Especiales

**Norte:** En extensión en 20.90 Metros con el predio ubicado en la Avenida 7A No. 53A-22.

**Sur:** En extensión en 20.90 con el predio ubicado en la Avenida 7A No. 53A-10.

**Oriente:** En extensión en 7.20 metros con el predio ubicado en la Avenida 7 No. 53A-01.

**Occidente:** En extensión en 7.20 metros con el predio ubicado en la Avenida 7A.

**Fuente:** [Levantamiento de linderos en la inspección judicial.](#)

#### 6.6 Cuadro de Áreas del Terreno

<b>Área Levantamiento Inspección Judicial M2</b>	150.48*
<b>Area Levantamiento Topógrafo M2</b>	147,49
<b>Forma:</b>	Regular
<b>Relación Frente - Fondo</b>	1 a 2.87

\* Área de terreno Adoptada

**6.7 Área construida:** Aproximadamente 180.00 M2. **Fuente:** [Medidas tomadas en la inspección judicial.](#)

**6.8 Topografía:** Plana.

**6.9 Vetustez:** La edad del inmueble se estima aproximadamente en 45 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 dos apartamentos, el primer piso esta arrendado, con uso habitacional y el segundo piso y tercer piso es utilizado con uso habitacional y es ocupado por la Sra. LUZ MARINA MESA PEÑA, que actúa en este Proceso Como Demandante.

**6.13 Distribución de las Construcciones**

**Casa de uso habitacional:** Se trata de una casa de tres pisos y está dividido en dos unidades habitacionales. Primera Unidad habitacional – Primer Piso, Segunda Unidad Habitacional Segundo Piso y tercer piso y se accede a ella desde la Avenida 7A Norte de la actual nomenclatura urbana de la ciudad Santiago de Cali

**Primer Piso:** Consta de Antejardín, sala-comedor, tres alcobas, cocina, zona de oficios y un baño.

**Segundo Piso:** Balcón, tres alcobas, sala-comedor y baño.

**Tercer Piso:** Cocina, zona de oficios y terraza.

**6.15 Registro Fotográfico**

**Primer Piso**





**Entrada Primer Piso**



**Placa**



**Antejardín**



**Sala - Comedor**



**Alcoba 1**



**Alcoba 2**



**Segundo Piso**





**Sala - Comedor**



**Alcoba 1**



**Alcoba 2**



**Alcoba 3**

**Tercer Piso**



**Frente Tercer Piso - Terraza**



**Escalera Acceso a Tercer Piso**



### 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 y pintado.
Pisos:	En baldosa de gres.
Techos:	En Eternit.
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

### 6.17 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.		

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

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

### 6.20 Identificación de los derechos de propiedad:

Los derechos de propiedad del inmueble ubicado en el barrio Alto de Menga – Avenida 7A Norte No. 53A-18 están plenamente determinados a nombre de **GUSTAVO LOAIZA LOPEZ y HERNANDO LONDOÑO**, según escritura pública No. 783 del dos (2) de marzo de 1.984 de la Notaria Diez (10) del círculo de Cali y registrada el siete (07) de marzo de 1.984 y certificado de tradición No. 370 - 171236 de la oficina de instrumentos públicos de Cali y certificado de tradición especial No. 370 – 171236 , de la oficina de instrumentos públicos de Cali documentos que reposan en el expediente.

Es importante en primera instancia anotar que el inmueble susceptible de pertenencia hace parte del lote de mayor extensión identificado con el certificado de tradición No. No. 370 – 171236 y que este lote de mayor extensión hace parte de otro lote de mayor extensión identificado con el certificado de tradición No. 370 – 89286 y en segunda instancia se debe de asentar que el lote de mayor extensión identificado con el certificado de tradición No. 370-171236, se han efectuado una gran cantidad de segregaciones parciales por la oficina de instrumentos públicos, formando predios independientes con área, ubicación y linderos especiales a los cuales se les ha asignado matrícula inmobiliaria individual, tal como lo exhibe el certificado de tradición citado anteriormente.

### 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 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. LUZ MARINA MESA PEÑA** tiene libre acceso a los tres pisos y es reconocido como la persona que tiene la posesión y el uso actual es residencial y en la visita de la inspección judicial actualmente el primer piso está arrendado; Primer piso esta arrendado a la Sra. **LEYDI RIVAS** con c.c. 1.113.688.649, mediante un contrato verbal con un canon de arrendamiento mensual por valor de \$ 600.000. 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, 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 valuados 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, enero 25 de 2.023

**AVALUADOR:**



**RODOLFO RUIZ CAMARGO**

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

**R.A.A. AVAL No. 16721061**



PIN de Validación: b1620a36



<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: b1620a36



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



### 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: b1620a36

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

## 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: b1620a36



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0085, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0087, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 64 B NO. 14 - 24 - CASA 97UNIDAD RESIDENCIAL PARAISO 1 BARRIO EL LIMONAR

Teléfono: 3108229855

Correo Electrónico: rodolforuizcamargosas@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Administrador de Empresas - Universidad Santiago de Cali

Especialista en Gerencia Financiera - Universidad Santiago de Cali

Magister en Gestión Empresarial - Universidad Libre

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16721061.**

**El(la) señor(a) RODOLFO RUIZ CAMARGO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b1620a36**



PIN de Validación: b1620a36



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal