

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
SANTIAGO DE CALI

- AUTO:** 2172.  
-**PROCESO:** VERBAL DE PERTENENCIA (MENOR CUANTÍA).  
-**DEMANDANTES:** LILIA MARITZA SATIZABAL SOLÍS y ALBA MARINA PEÑA SOLÍS.  
-**DEMANDADOS:** GLORIA FERNANDA BETANCOURT GONZÁLEZ, EDNA FERNANDA VILLADA BETANCOURT, JOHAN MARINO VILLADA BETANCOURT y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.  
-**RADICACIÓN:** 76001-40-03-002-2021-00607-00.

**CINCO (05) 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, notificación de los demandados Edna Fernanda Villada Betancourt y Johan Marino Villada Betancourt, emplazamiento y notificación a través de curadora *ad-litem* de la demandada Gloria Fernanda Betancourt González y 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. En mérito de lo expuesto, este Juzgado,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CÍTESE** a las partes del presente proceso para el día 07 del mes de marzo del año **2023** a las 2.00pm. 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 párrafo 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.

**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 las señoras ALBA MARINA PEÑA SOLIS, MARÍA LARA CORTES e IVETH SATIZABAL SOLÍS 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 las referidas testigos a la audiencia y que su inasistencia injustificada hará prescindir de las mismas.

### 3.2. PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA:

Sin lugar a decretar prueba alguna como quiera que los demandados Edna Fernanda Villada Betancourt y Johan Marino Villada Betancourt no contestaron la demanda, y ya que la curadora *ad-litem* designada para la representación de la demandada Gloria Fernanda Betancourt González y las personas que se crean con derecho a intervenir en este proceso no solicitó prueba alguna.

**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. 50 del expediente digital)

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE  
El Juez,  
  
DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

(76001-40-03-002-2021-00607-00.)

JPM

## DICTAMEN PERICIAL Rad. No. 2021-00607

Rodolfo Ruiz Camargo <rodolforuizcamargosas@hotmail.com>

Mié 26/10/2022 9:03

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

 2 archivos adjuntos (3 MB)

AVAL-16721061-20221001 (1).pdf; 2021-607 ALBA MARINA PEÑA SOLIS.pdf;

Buenos días

Envío dictamen pericial y certificado RAA

**Proceso:** Verbal declaración de Pertenencia  
**Demandante:** Lilia Maritza Satizabal Solís - Alba Marina Peña Solís  
**Demandado:** Gloria Fernanda Betancourt González, Edna Fernanda Villada Betancourt, Johan Marino Villada Betancourt y Personas Inciertas E Indeterminadas.  
**Radicación:** 76001-4003-002-2021-00607-00

Atentamente

RODOLFO RUIZ CAMARGO

## IDENTIFICACION INMUEBLE URBANO



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

**Dirección: Calle 74 No. 1D - 75 - Barrio: Petecuy I**

**Matricula Inmobiliaria: 370 – 567550**

**ID Predio: 713092 - No. Predial: W050400160000**

**N.P.N. 760010100060900020016000000016**

**Solicitante: Juzgado Segundo Civil Municipal**

**Proceso: Verbal Declaración de Pertenencia**

**Radicación: 76001-4003-002-2021-00607-00**

**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:** Lilia Maritza Satizabal Solís - Alba Marina Peña Solís  
**Demandado:** Gloria Fernanda Betancourt González, Edna Fernanda Villada Betancourt, Johan Marino Villada Betancourt y Personas Inciertas E Indeterminadas.  
**Radicación:** 76001-4003-002-2021-00607-00

**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. 2686 del Veintiuno (21) de Septiembre 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. 4173 del seis (6) de diciembre de 2.002 de la Notaria Novena (09) del círculo de Cali y registrada el veinte y cinco (25) de mayo de 2.004 y certificado de tradición No. 370 - 567550 de la oficina de instrumentos públicos de Cali y contrato de promesa de compra venta del catorce (14) de agosto del año 2.006 de la notaria octava (08) 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:** 23-09-2.022.

**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

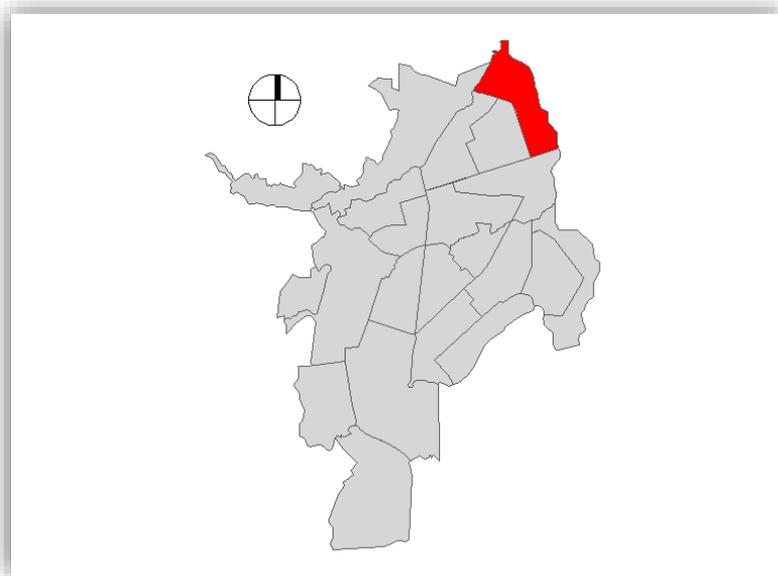
Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que éste actualmente es utilizado para su uso más probable, es decir, representa el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

#### 5.0 Identificación de las características físicas

<b>País:</b>	Colombia	<b>Departamento:</b>	Valle del Cauca
<b>Municipio:</b>	Cali	<b>Barrio:</b>	Petecuy I
<b>Comuna No.</b>	6	<b>Estrato No.</b>	2
<b>Dirección del Inmueble:</b>	Calle 74 No. 1D - 15	<b>Tipo de Inmueble</b>	Casa y Lote de terreno

#### 5.1 Información del Sector:

La Comuna 6 de la ciudad de Cali está ubicada en la parte nororiental de la ciudad, entre el Río Cali, la Avenida Simón Bolívar, la carrera 7 y el Río Cauca. Limita al oriente con el municipio de Palmira, al sur con la Comuna 7 y al occidente con las comunas 4 y 5



La comuna 6 cubre el 4,1% del área total del municipio de Santiago de Cali con 501,2 hectáreas, siendo el promedio de hectáreas por comuna de 550. Esta compuesta por 14 barrios, urbanizaciones o sectores, lo cual equivale al 4% del número total de barrios de la ciudad. En la tabla 1, se observa los barrios de la comuna 6 y el código de los mismos.

**Tabla 1**

<b>Código único de identificación por barrio</b>				
<b>Código único</b>	<b>Estrato moda</b>	<b>Barrio</b>	<b>Acuerdo</b>	
			<b>No.</b>	<b>dd-mm-año</b>
<b>COMUNA 6</b>				
0601	2	San Luís	007	01-02-1967
0602	2	Jorge Eliecer Gaitán	031	04-12-1967
0603	2	Paso del Comercio	005	31-01-1974
0604	3	Los Alcázares	015	10-05-1982
0605	2	Petecuy Primera Etapa	014	11-09-1984
0606	2	Petecuy Segunda Etapa	013	11-09-1984
0607	2	La Rivera Primera Etapa	097	09-03-1987
0608	3	Los Guadales	090	09-03-1987
0609	2	Petecuy Tercera Etapa	101	26-03-1987
0610	2	Ciudadela Floralia	037	23-09-1985
0695	3	Fonaviemcali		
0696	2	San Luís II		
0697	2	Urbanización Calimio		
0698	2	Sector Puente del Comercio		

La comuna 6 cuenta con un total de 33256 predios, de los cuales un total de 21485, es decir el 64.6% no se encuentran sometidos a régimen de propiedad horizontal, mientras que un 27.03% corresponden a predios en propiedad horizontal y un 3.58% son mejoras. Así mismo, el barrio con mayor proporción de predios reglamentados en propiedad horizontal es Los Alcázares, mientras que el barrio conformado en mayor proporción de predios no reglamentados en propiedad horizontal es Paso del Comercio, por su parte las mejoras representan el 18.12% de los predios del barrio Petecuy I.

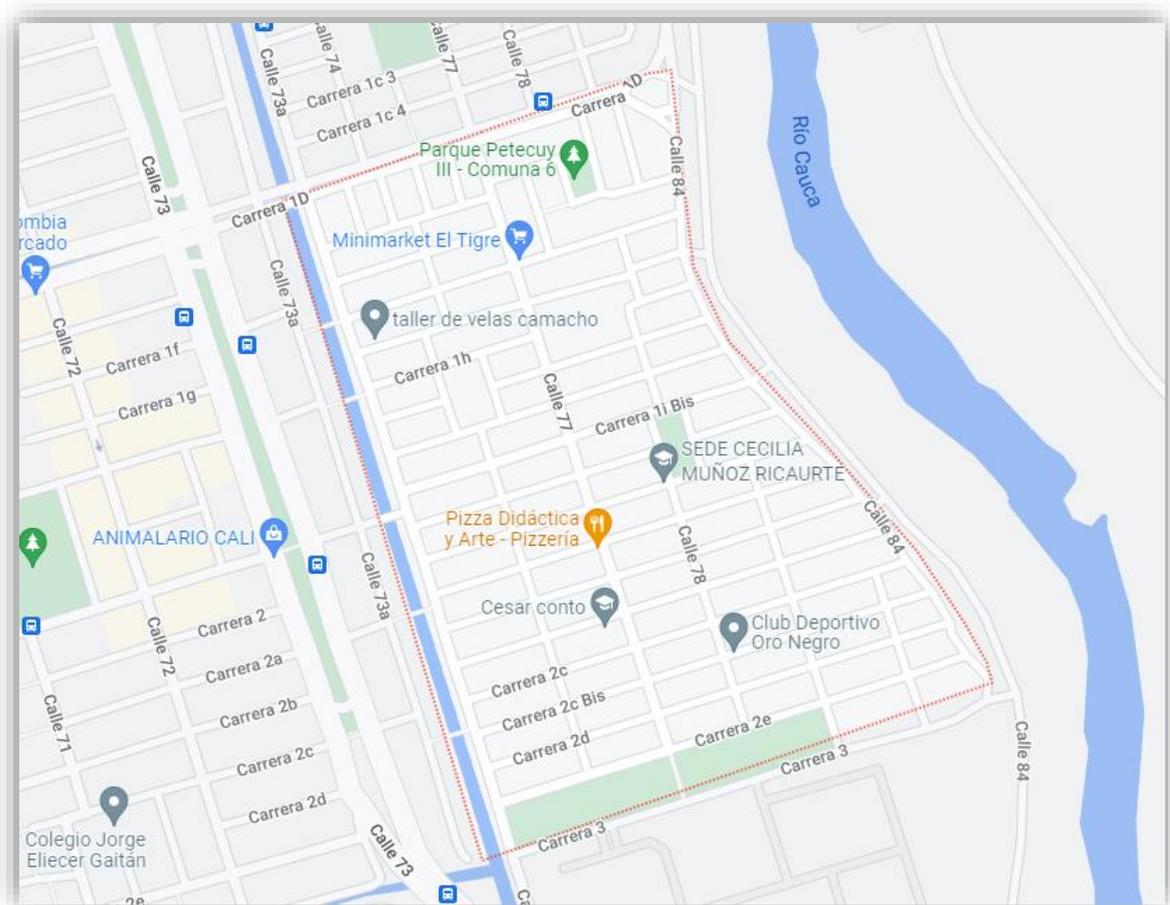
La destinación de la comuna 6 está compuesta en un 97.82% por predios con destinación habitacional y 1.28% de los predios de la comuna tienen destinos económicos de tipo comercial. Las destinaciones económicas restantes conforman el 0.92% de los predios de la comuna y las cinco principales son: uso público, lote urbanizado no construido o edificado, religioso, educativo 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 5.4% 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 6 contiene el 0.86%.

## **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 Petecuy 1 está en la UPU 2 – Rio Cauca 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: Unidades de planificación urbana										
Cod. UPU	Nombre	Adoptada	Acuerdo	Remove						
3	RIO CAUCA	Acuerdo 0432 de 2017	Ver más	X						
▲ Capa: Edificabilidad										
Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove				
3	1	Ver más	Ver más	Ver más		X				
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion adicional										
ID	Indice constr adicional	Resoluciones	Remove							
1318	1		X							
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion base										
ID	Indice constr. base	Remove								
1318	3	X								
▲ Capa: Tratamientos urbanísticos										
Nombre	Norma	Resoluciones	Remove							
CONSOLIDACIÓN 2 - CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)	Ver más		X							
▲ Capa: Areas de actividad										
Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIUU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove	
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más			Ver más	X	
▲ Capa: Manzanas catastrales										
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remove					
01	00	06	09	0002	X					
▲ Capa: Barrios y sectores										
Codigo	Nombre	Perimetro (m)	Área (m2)	Remove						
0609	Petecuy Tercera Etapa	1491.192	131964.839	X						
▲ Capa: Comunas										
Codigo	Nombre	Perimetro (m)	Área (m2)	Remove						
6	Comuna 6	12758.747	5384271.744	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 carrera 1D y la calle 73A y carrera 3 y se accede al inmueble por la calle 74.

#### 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 6.

#### 5.7 Topografía:

El sector es de pendientes menores al 3%.

#### 5.8 Legalidad de la Urbanización:

El sector está debidamente legalizado toda vez que por medio del Acuerdo 15 de agosto 11 de 1988, se estableció la sectorización del Municipio de Santiago de Cali, organizándose el área urbana en 20 Comunas y el área rural en 15 Corregimientos. El Acuerdo 0433 del 2017 crea la comuna 16 y mediante el acuerdo 69 de octubre de 2000, se delimita y clasifica el suelo en: Urbano, de Expansión Urbana, Suburbano y Rural.

El Inmueble urbano – Calle 74 No. 1D - 15, ubicado en el barrio Petecuy I 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 tres líneas pretroncales de este mismo sistema y son P21B - P21C - P42 - T31.

## 6. Información del Inmueble

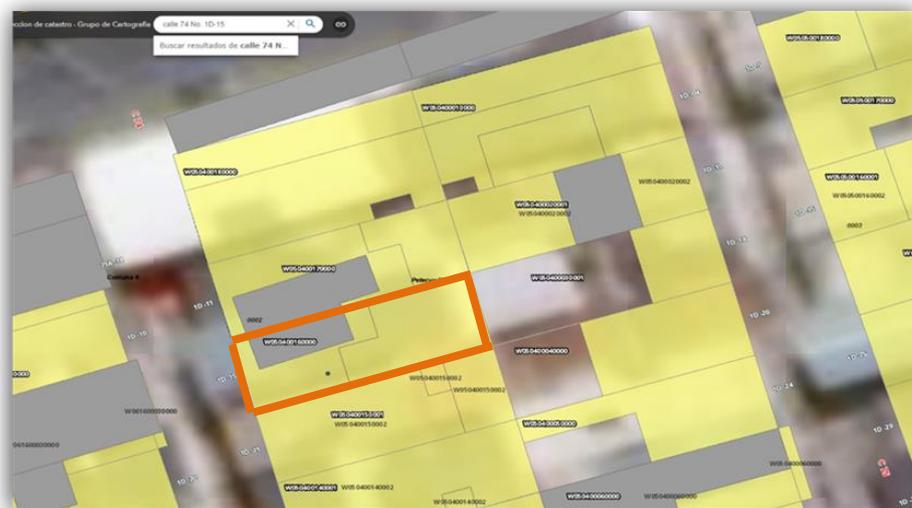
### 6.1 Aspectos Jurídicos

**Tipo de propiedad:** Predio Urbano y lote de terreno, Barrio: Petecuy I, calle 74 No. 1D - 15.

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

Buscar											
Búsqueda: CL 74 # 1D-15											
Capa: Nomenclatura domiciliaria											
	Dir. consulta 1	Dir. consulta 2	Dirección	Dir. anterior	Tipo vía	Estado	Fecha	Resolución	Observación	Unidad Res.	Fecha corte
	CL 74 1D 15		CL 74 # 1D - 15		Calle	Certificada	2021-08-21				2021-10-15

760010100060900020016000000016	
ID_PREDIO	713.092
NUM_MATRINMO	
DEFPAPRED	76
MUNIPRED	001
ZONA	01
SECTOR	00
COMUNA	06
BARRIO	09
MANZANA	0002
TERRENO	0016
CONDICION	0
EDIFPRED	00
PISOPRED	00
PREDIO	0016
NPN	760010100060900020016000000016
IDTERRENO	060900020016
NUMEPRED	W050400160000



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

### 6.3 Titulación

Descripción	I.D. Predio	Numero Predial Nacional (NPN)
Calle 74 No. 1D-15	713092	760010100060900020016000000016
No. Predial	I.D. Terreno	
W5040160000	060900020016	

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 2022**

---

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO		
0000713092	2022-10-25	2022-10-31	06090002001600000016	000058539828		
PROPIETARIO		IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL		
GLORIA FERNANDA BETANCOURT GONZALEZ		66678080	CL 74 # 1 D - 15	760006		
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
760010100060900020016000000016	57.725.000	06	2	01		CL 74 # 1 D - 15
Predio	W050400160000	Tarifa IPU 8.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 34.92000

**CONCEPTOS**

Año	Impuesto Predial	Interés x mora Impuesto Predial	C.V.C.	Interés x mora	Alumbrado	Interés x mora Alumbrado	Sobretasa	Interés x mora Sobretasa	Sanción Cheque	Costas	Total Vigencia

### 6.4 Linderos

**Noreste:** En extensión en 5.00 Metros con el predio ubicado en la calle 75 ahora Calle 74A con placa No. 1D - 14.

**Suroeste:** En extensión en 5.00 con la vía publica Calle 74.

**Noroeste:** En extensión en 15.00 metros con el predio ubicado en la calle 74 con placa No. 1D – 11.

**Sureste:** En extensión en 15.00 metros con el predio ubicado en la calle 74 con placa No. 1D - 21.

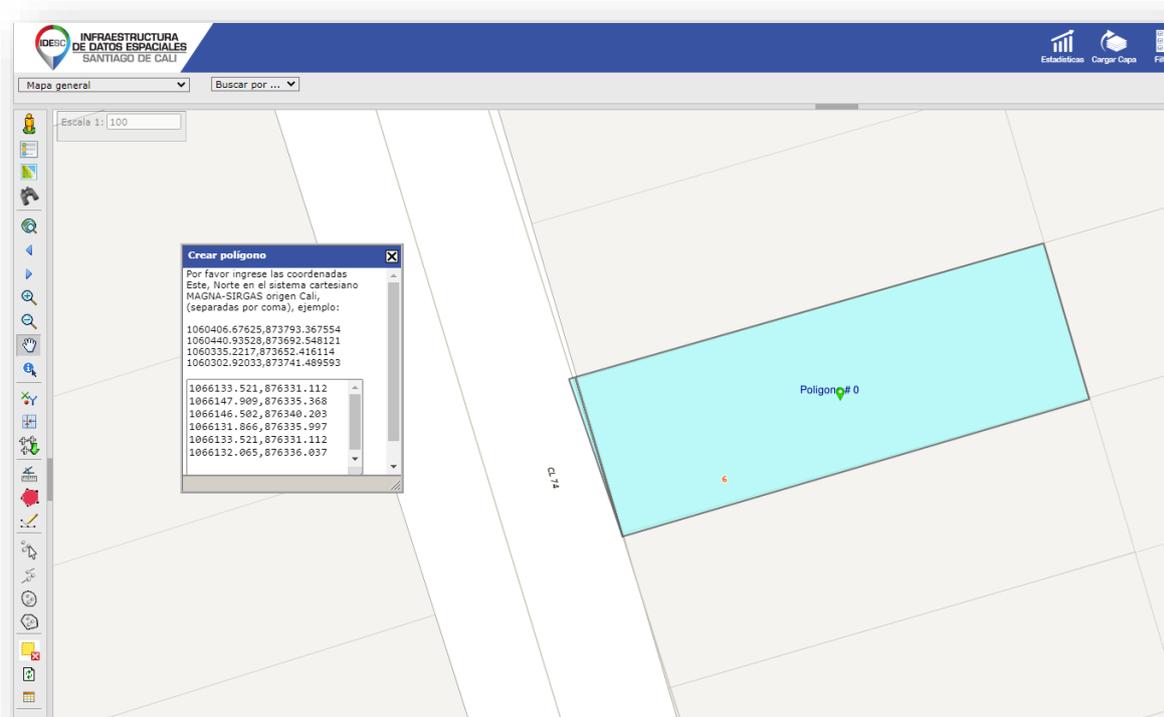
[Fuente: Levantamiento de linderos en la inspección judicial.](#)

## 6.5 Cuadro de Áreas del Terreno

<b>Área Lote Escritura en M2:</b>	75,00
<b>Área Promesa Compraventa M2:</b>	75,00
<b>Área Levantamiento Inspección Judicial M2</b>	75,00*
<b>Forma:</b>	Regular
<b>Relación Frente - Fondo</b>	1 a 3

\* Área de terreno Adoptada

## 6.7 Coordenadas MAGNA-SIRGAS Cali



**6.8 Área construida:** Aproximadamente 190.00 M2. Fuente: Medidas tomadas en la inspección judicial.

**6.9 Topografía:** Plana.

**6.10 Vetustez:** La edad del inmueble se estima aproximadamente en 24 años.

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

**6.12 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.

**6.13 Uso Actual:** El Inmueble está conformada por tres apartamentos con uso habitacional y se encuentran arrendados.

**6.14 Distribución de las Construcciones**

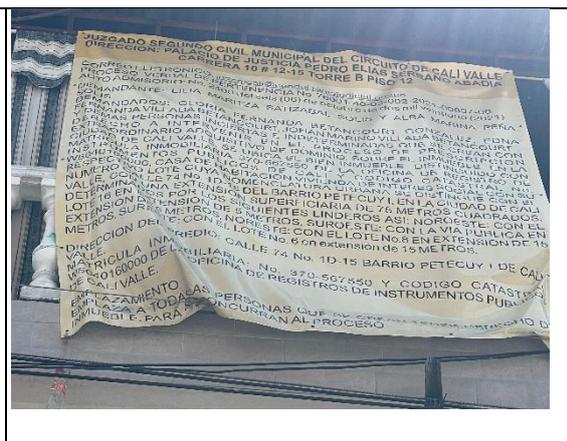
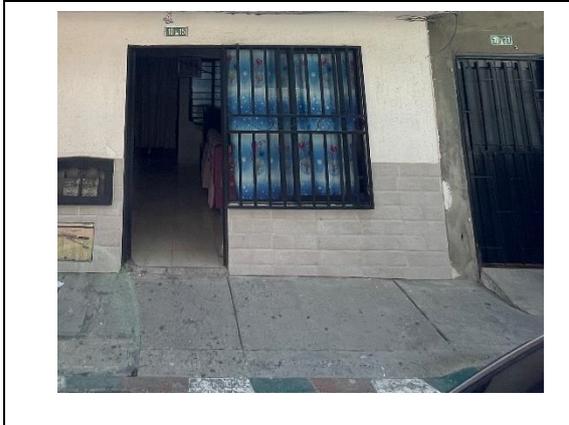
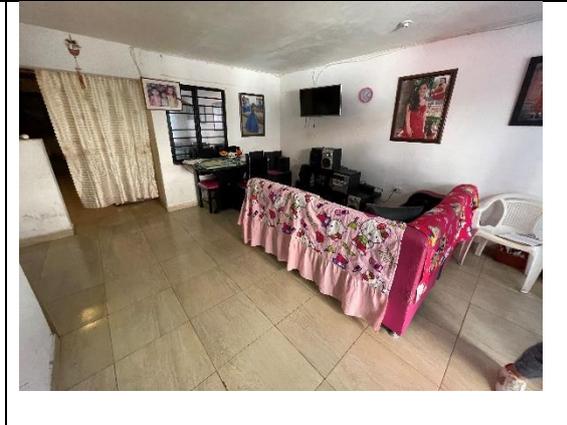
**Casa de uso habitacional:** Se trata de una casa de tres pisos y consta de tres apartamentos y en cada piso existe un apartamento y se accede a ella desde la calle 74 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad Santiago de Cali

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

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

**Tercer Piso:** Consta de sala-comedor, dos alcobas, sala de estar, cocina, zona de oficios y un baño.

**6.15 Registro Fotográfico**

	
<p><b>Perspectiva Externa del Inmueble</b></p>	<p><b>Valla</b></p>
	
<p><b>Entrada Primer Piso</b></p>	<p><b>Sala - Comedor</b></p>



**Alcoba 1**



**Alcoba 2**



**Alcoba 3**



**Baño**



**Zona de Oficios**



**Cocina**

**Segundo Piso**

<p style="text-align: center;"><b>Frente Segundo Piso</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Entrada Segundo Piso y Tercero</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Sala - Comedor</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Alcoba 1</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Alcoba 2</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Alcoba 3</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>Cocina</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Zona de oficios</b></p>

**Tercer Piso**

	
<p><b>Frente Tercer Piso</b></p>	<p><b>Escalera Acceso a Tercer Piso</b></p>
	
<p><b>Alcoba 1</b></p>	<p><b>Alcoba 2</b></p>
	
<p><b>Sala de Estar</b></p>	<p><b>Cocina</b></p>
	
<p><b>Zona de oficios</b></p>	<p><b>Terraza</b></p>

### 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 Petecuy – Calle 74 No. 1D - 15 están plenamente determinados a nombre de **GLORIA FERNANDA BETANCOURT GONZÁLEZ, EDNA FERNANDA VILLADA BETANCOURT, JOHAN MARINO VILLADA BETANCOURT**, según escritura pública No. 4173 del seis (06) de diciembre de 2.002 de la Notaria Novena (09) del círculo de Cali y registrada el veinticinco (25) de mayo 2.004, certificado de tradición No. 370-567550 de la oficina de instrumentos públicos de Cali y certificado de tradición especial No. 370-567550, 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 mantenimiento que permiten que el predio esté en condiciones de uso habitacional, estas facturas de gastos de mejoras y mantenimiento reposan en el expediente.

## 6.22 De Los Actos De Señor Y Dueño

En inspección judicial se pudo constatar que la **Sra. LILIA MARITZA SATIZABAL** 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 los tres pisos están arrendados; Primer piso esta arrendado aproximadamente siete (7) años a la Sra. **ROSA CASANOVA** con c.c. 29.961.232 mediante un contrato verbal con un canon de arrendamiento mensual por valor de \$ 380.000 pesos. El Segundo piso esta arrendado aproximadamente seis (6) años a la Sra. **MERY RODRIGUEZ ROMA** mediante un contrato verbal con un canon de arrendamiento mensual por valor de \$ 380.000 pesos y el tercer piso esta arrendado aproximadamente un (1) año a la Sra. **NANCY VELAZQUEZ LEYVA** con c.c. 1.107.049.217 mediante un contrato verbal con un canon de arrendamiento mensual por valor de \$ 330.000 pesos Además, como aparece en el expediente ha realizado pagos del impuesto predial, pago valorización municipal e instalación de Gas Domiciliario y 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 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**



PIN de Validación: a0f409fa



## 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: 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



- 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: 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