

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL  
SANTIAGO DE CALI

- AUTO:** 255.  
**-PROCESO:** VERBAL DE PERTENENCIA.  
**-DEMANDANTE:** ARNULFO RAMÍREZ (Q.E.P.D.).  
**-DEMANDADOS:** ANGELINA OSPINA VDA DE RAMÍREZ,  
EFRAÍN AMAYA OSPINA, ESTER JULIA  
AMAYA OSPINA, CARMEN AMAYA OSPINA,  
OFELIA AMAYA OSPINA y ROSALBINA  
AMAYA OSPINA (Q.E.P.D.).  
**-RADICACIÓN:** 76001-40-03-002-2016-00299-00.

**DOS (02) DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIUNO (2021)**

El perito que fuera previamente designado, en atención al auto de fecha 15 de julio del 2020, allega la correspondiente videograbación de la inspección judicial del bien inmueble que se pretende usucapir, sin embargo, y una vez revisado minuciosamente el expediente, el Despacho se percata que no se ha le ha dado el tramite pertinente al escrito de excepción previa que fuera presentado con anterioridad por parte de la apoderada judicial de los señores Luz Myriam, Víctor Hugo, Xiomara y Nohora Esther Ramírez Peña, ni mucho menos se observa que el Juzgado 12° Civil del Circuito haya dado respuesta al oficio No. 2257, por medio del cual se le solicitó información sobre el proceso verbal de pertenencia que fuera adelantado por el demandante bajo la rad. 2014-595, situaciones que a todas luces impedían que se prosiguiera con la diligencia de inspección judicial establecida en el numeral 9 del art. 375 del C. G. del P.

Por lo anterior, y con el fin de encausar el presente proceso, se dejará sin efectos el auto inicialmente dicho, con el fin de que se proceda, por secretaria, con el traslado del escrito que contiene la excepción previa, y la remisión del antedicho oficio al Juzgado 12° Civil del Circuito. Realizado lo anterior, y de ser el caso, se fijará fecha para la práctica de la diligencia de inspección judicial.

De otro lado, observa el suscrito que no se ha cumplido correctamente con las disposiciones del numeral 7 del art. 374 de nuestra codificación procesal, pues se establece en el mencionado numeral que la parte demandante "...deberá instalar una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado...", misma la cual no ha sido fijada bajo el argumento de que la misma "*ha sido robada en tres ocasiones*", situación que, si bien puede ser cierta, impide que se den por cumplidos la totalidad de los requisitos establecidos en el antedicho numeral, por lo cual se

procederá a requerirle a la parte demandante que proceda nuevamente con la instalación de la valla en un lugar visible en donde se impida el hurto de la misma y allegue al expediente los respectivos registros fotográficos.

Por último, y en lo que respecta al dictamen pericial, es claro que el mismo no se afecta de ninguna manera por la irregularidad procesal inicialmente descrita, por lo que será puesto en conocimiento de las partes para lo que estimen pertinente en los términos del artículo 228 de nuestra codificación procesal.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Juzgado,

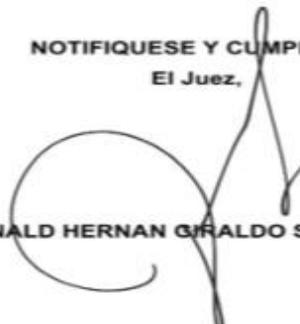
### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DEJAR SIN EFECTOS** el auto No. 201 de fecha 15 de julio del 2020, mediante el cual se ordenó la práctica de inspección judicial virtualmente, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Por secretaria, **PROCÉDASE** a correr traslado del escrito que contiene la excepción previa propuesta por la apoderada judicial de los señores Luz Myriam, Víctor Hugo, Xiomara y Nohora Esther Ramírez Peña. Asimismo, **REMÍTASE** nuevamente el oficio No. 2257, por medio del cual se le solicitó al Juzgado 12° Civil del Circuito información sobre el proceso verbal de pertenencia que fuera adelantado por el demandante bajo la rad. 2014-595

**TERCERO: REQUERIR** a la parte demandante con el fin de que proceda nuevamente con la instalación de la valla que trata el numeral 7 del art. 374 de nuestra codificación procesal, en un lugar visible en donde se impida el hurto de la misma y allegue al expediente los respectivos registros fotográficos.

**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.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE  
El Juez,  
  
DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

## IDENTIFICACION DE INMUEBLE URBANO



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

**Dirección: Carrera 11 Bis No. 16-02**

**Barrio: Sucre**

**Matricula Inmobiliaria: 370 – 618104**

**N.P.N: 760010100090900380001000000001**

**Solicitante: Juzgado Segundo Civil Municipal**

**Proceso: Declarativo Pertenencia**

**Radicación: 76001-4003-002-2016–00299-00**

**Municipio de Cali**

**Departamento del Valle del Cauca**

**Octubre de 2.020**

## JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

**Proceso:** Declarativo Pertenencia  
**Demandante:** Arnulfo Ramírez  
**Demandado:** Angelina Ospina Vda. de Ramírez, Efraín Amaya Ospina, Ester Julia Amaya Ospina, Carmen Amaya Ospina y Otros.  
**Radicación:** 76001-4003-002-2016–00299-00

**RODOLFO RUIZ CAMARGO**, mayor y vecino del municipio de Cali, identificado con C.C. 16.721.061, en mi calidad de **PERITO AVALUADOR**, nombrado y debidamente posesionado en el proceso de la referencia, respetuosamente presento el dictamen de identificación de predio urbano, solicitado como prueba dentro de la demanda instaurada por **Arnulfo Ramírez**, dentro del proceso Declarativo de Pertenencia del Inmueble Urbano – Carrera 11 Bis No. 16-02, Barrio: Sucre, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 370 - 618104.

Conforme a lo establecido en el artículo 226 del CGP el perito adjunta la siguiente información para el conocimiento del despacho y de las partes.

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” 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.

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.

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 avalúo fue solicitado por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali, mediante auto interlocutorio No. 201 del 15 de julio del 2.020.

### **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:

- Descripción completa y detallada del inmueble.
- Visual de la fachada, donde se pueda observar de forma clara y precisa la nomenclatura, linderos y fijación de la valla.
- Registro Fotográfico actual del inmueble.
- Reconocimiento e identificación de la persona que se encuentra en el inmueble y que atiende la diligencia.

### **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, mediante escritura pública No. 754 del 29 de octubre de 1.931 de la notaria primera y 1.574 del 11 de septiembre de 1.939, de la notaria segunda del círculo de Cali y registro inmobiliario No. 370-618104 de la oficina de instrumentos públicos de Cali.

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

**4.1. Fecha de visita o verificación al bien inmueble:** 24-09-2020.

**4.2. Fecha del informe y de aplicación del valor:** 30-10-2020

**5. Bases de la valuación - tipo y definición de valor:**

**5.1. Bases de la valuación:**

La base de esta valuación es el Valor de Mercado que tendría la vivienda que más adelante se describirá.

**5.2. Definición y tipo de valor:**

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor de mercado del inmueble, entendiéndose como **El Valor de Mercado:** Según el **International Valuation Standards Board – IVSB**, organismo dependiente del **International Valuation Standards Council - IVSC**, se entiende por **Valor de Mercado** “la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción”.

**5.3 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.

**6.0 Identificación de los derechos de propiedad:**

Los derechos de propiedad del predio lote de terreno y casa – Carrera 11 Bis No. 16-02 - Barrio: Sucre, están plenamente determinados a nombre de Angelina Ospina V. de Ramírez, escritura pública No. 1.574 del 11 de septiembre de 1.939, y el certificado de tradición identificado con Matricula Inmobiliaria No. 370-618104 que reposa en el expediente.

**7.0 Identificación de las características físicas**

País:	Colombia
Departamento:	Valle del Cauca
Municipio:	Cali
Dirección del Inmueble:	Carrera 11 Bis No. 16-02
Barrio:	Sucre
Comuna	No. 9





**7.1 Información del Sector:**

Esta comuna cuenta con 11.736 predios construidos, y representa el 2,5% del total de la ciudad. Está conformada por 11.834 viviendas, lo cual corresponde al 2,4% del total de viviendas de la capital vallecaucana. Así, el número de viviendas por hectárea es 40,8, cifra similar a la densidad de viviendas para el total de la ciudad que es de 41,6 viviendas por hectárea.

**COMUNA 9**



**7.2 Localización:**

La comuna 9 se encuentra en el centro de la ciudad. Delimitada por el norte con la comuna 3, por el sur con la comuna 10, por el oriente con la comuna 8, y por el occidente con la comuna 19. (Ver Mapa 3-1). La comuna 9 cubre el 2,4% del área total del municipio de Santiago Cali con 501,16 hectáreas, que, en términos comparativos, corresponde aproximadamente al área promedio por comuna de la capital.

La comuna 9 está compuesta por 10 barrios. Esta comuna cuenta con el 4% de barrios de toda la ciudad. Por otro lado, esta comuna posee 383 manzanas, es decir el 2,8% del total de manzanas en toda la ciudad.

Código único de identificación por barrio				
Código único	Estrato moda	Barrio	Acuerdo	
			No.	dd-mm-año
<b>COMUNA 9</b>				
0901	3	Alameda	049	28-08-1964
0902	3	Bretaña	049	28-08-1964
0903	3	Junín	049	28-08-1964
0904	3	Guayaquil	049	28-08-1964
0905	3	Aranjuez	049	28-08-1964
0906	3	Manuel María Buenaventura	049	28-08-1964
0907	3	Santa Mónica Belalcázar	049	28-08-1964
0908	3	Belalcázar	049	28-08-1964
0909	1	Sucre	049	28-08-1964
0910	2	Barrio Obrero	049	28-08-1964

### 7.3 Usos predominantes

El Censo Económico del 2005 nos permite caracterizar económicamente esta comuna. En el 2005, el 7,2% de las unidades económicas de la ciudad se encontraban en esta comuna, de las cuales 64,9% pertenecían al sector comercio, 19,8% al sector servicios y 12,2% a industria. Esta composición es consecuente con el total de la ciudad donde el comercio predomina, representando el 60,4% de todas las unidades económicas. Así, esta comuna presenta una vocación hacia el comercio mayor a la de la ciudad.

Esta vocación es corroborada, al analizar el trabajo generado por esas unidades económicas. Para esta comuna se encontró que el 52,9% de los puestos de trabajo son generados por el sector comercio, mientras que para el total de la ciudad el sector genera únicamente el 36,4% de los puestos de trabajo.

De esas unidades económicas, el 94,07% corresponde a micro empresas, 5,53% a pequeñas, y el 0,38% a medianas (Las empresas fueron clasificadas según el número de empleados). Por otro lado, si se emplea el pago de parafiscales como una medida de la formalidad de la unidad económica, se encuentra que en esta comuna el 64,2% de las unidades económicas son informales.

Por otro lado, el 2,86% de las unidades económicas de esta comuna corresponden a puestos móviles y el 16,15% a viviendas con actividad económica. Al comparar estos porcentajes con lo observado para el total de Cali, sobresale el hecho de que en esta comuna se presenta un porcentaje ligeramente menor de puestos móviles, así como un porcentaje menor de viviendas con actividad económica que en el total de la ciudad.

Finalmente, si bien la comuna se caracteriza según el censo económico de 2005 por su vocación comercial, es importante anotar que en ella se concentra el 32,69% de las unidades económicas recicladoras de desperdicios.

Adicionalmente, esta comuna se caracteriza por las actividades de curtiembres y preparación de cueros (Calzado) con un 25% de las unidades económicas dedicadas a esta actividad en la ciudad. En lo referente al sector servicios, esta comuna cuenta con el 17,9% de las unidades dedicadas al suministro de losservicios de electricidad, gas y agua.

#### 7.4 Normatividad urbanística del sector:

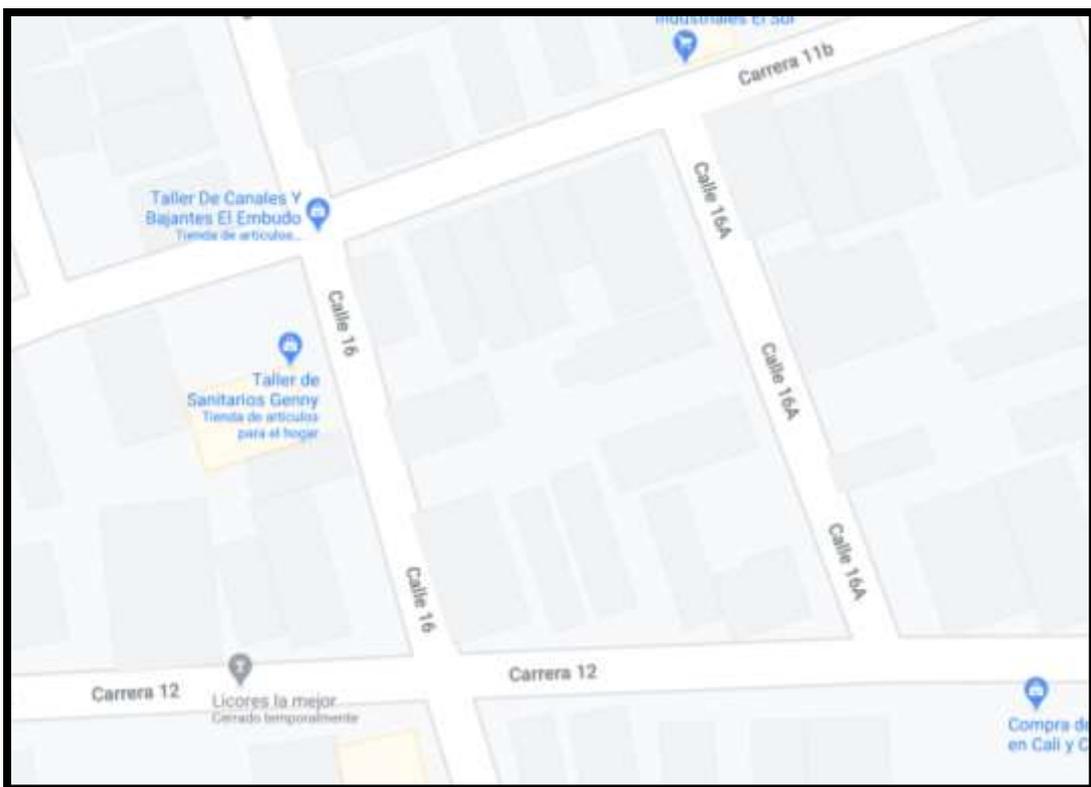
El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación urbana y el inmueble está en la UPU 6 – Centro.

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación urbana y el inmueble está en la UPU 6 – Centro.

Según el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Santiago de Cali (Acuerdo N° 0373 de 2014) el sector donde se ubica el inmueble objeto del avalúo, se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

Resultado								
Exportar Selección								
▲ Capa: Edificabilidad								
Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove		
2.2	2.5	Ver más	Ver más	Ver más			X	
▲ Capa: Edificabilidad indice de construcción base								
ID	Indice constr. base				Remove			
3447	2.2						X	
▲ Capa: Unidades de planificación urbana								
Cod. UPU	Nombre				Remove			
6	CENTRO						X	
▲ Capa: Areas de actividad								
Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIDU	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Remove
DE CORREDOR	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CORREDORES URBANOS	USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 3	Ver más	Ver más	Ver más		X
▲ Capa: Barrios y sectores								
Codigo	Nombre	Área	Perimetro				Remove	
0909	Suro	498281.041	2921.864				X	
▲ Capa: Comunas								
Codigo	Nombre	Área	Perimetro				Remove	
9	Comuna 9	2899408.489	7963.949				X	

#### 7.5 Vías de Acceso:



Carrera 12, carrera 10, calle 16 y carrera 11B.

**7.6. Elementos:**

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

**7.7 Estado de conservación:**

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

**7.8 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 3.

**7.9 Estrato socioeconómico:**

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 3 (estrato moda), cualidad que comparte con el total de la ciudad, donde el estrato moda es el 3., el estrato 3 es aquel que presenta una mayor proporción del total de lados de manzanas de esta comuna. Es más, en los estratos 2 y 3 se concentra el 90% de todos los lados de manzanas de la comuna.

**7.10 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 3 y mediante el acuerdo 69 de octubre de 2000, se delimita y clasifica el suelo en: Urbano, de Expansión Urbana, Suburbano y Rural.

**7.11 Topografía:**

El sector es un sector de pendientes inferiores al 3% considerándose un sector de relieve plano.

**7.12 Servicio de transporte público:**

La comuna cuenta con unas redes viales completas las cuales se han ido mejorando con el tiempo, presentándose en la actualidad un alto porcentaje de vías en buen estado, especialmente las vías principales. Los corredores viales de la comuna 3 son:

- Corredor Urbano Principal como es la Carrera 10 y carrera 15.
- Corredor Urbano Secundario como es la Calle 13 y Calle 15
- Corredor de Transporte Masivo o Vías Colectoras como la Calle 15 y la carrera 10.

**7.13 Edificaciones importantes del sector:**

Entre los sitios destacados que tiene la comuna 3 son: Estación Mio, Estación de policía Fray Damián, Iglesia San Pascual entre otros, en fin el inmueble está rodeado de locales comerciales y restaurantes.

**8. Información del Inmueble**

**8.1 Tipo de Bien Inmueble**

Se trata de un lote de terreno de un piso en ubicación esquinera y el inmueble esta levantada en su totalidad con muros, paredes internas y externas en adobe, repellados, estucados y pintados, fachada en adobe estucado y pintada, pisos de concreto, paredes estucadas y pintadas., está subdividido en tres unidades que se distinguen así:

**Local 1 – Calle 16 # 11 B – 09 – Canales y Bajantes “El Embudo”:**



**Local 2 – Calle 16 # 11 B – 05**



	
<p><b>Corredor – Entrada a los cuartos</b></p>	<p><b>Cuarto 1 – Area trabajo 1</b></p>
	
<p><b>Mezanni ubicado sobre cuarto 1</b></p>	<p><b>Area de Trabajo 2</b></p>
	
<p><b>Cocina</b></p>	<p><b>Baño</b></p>
	
<p><b>Patio</b></p>	<p><b>Alcoba 1</b></p>
	
	<p><b>Alcoba 2</b></p>

Local 3 – Carrera 11 B No. 16-02 / 06



Entrada Esquina – Placa 16-02

Entrada Carrera 11 Bis - Placa 16-06

Lavadero

Baño

### Valla

La valla no existe debido a la inseguridad alrededor del inmueble ha sido robada en tres ocasiones, según lo informado por el Sr. Victor Hugo Ramirez Peña, identificado con c.c. 16.620.850.

### 8.2 Estado de Conservación del inmueble

#### Escala de Estados de conservación Ross - Heidecke

1. Excelente	Nuevo o muy bueno
1.5. Muy Bueno	Estado muy bueno
2. Bueno	Estado bueno
2.5. Normal	Estado de desgaste normal
3. Regular	Necesitado de reparaciones sencillas
3.5. Deficiente	Necesitado de reparaciones
4. Malo	Necesitado de reparaciones importantes
4.5. Muy Malo	Necesitado de reparaciones mayores
5. Ruina	Estado de demolición

En Inspección judicial realizada se observó que el inmueble necesita de reparaciones importantes, por ende, su calificación es 4.0 Malo.

### **8.3. Uso actual:**

En inspección previa realizada el día 24 de septiembre de 2.020, se encontró que el predio tiene uso comercial y que el inmueble se encuentra actualmente arrendado, teniendo origen sus pagos por canones de arrendamiento por valor de Seiscientos mil pesos (\$ 600.000) percibidos por el local 1 y local 2 pagados por la Sra. María Dioseney Arteaga y para el local 3 un pago de arrendamiento de Trescientos treinta mil pesos (\$ 330.000) pagados por el Sr. Elías López., arrendamientos que son recibidos y cobrados por la Sra. Vanessa Ramírez en calidad de hija de la Sra. María Purificación Gómez Sánchez y por la Sra. María Purificación Gómez Sánchez en calidad de esposa del Sr. Arnulfo Ramírez (Q.E.P.D.). Ver Anexo 1.

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

**8.4. Ubicación:** Se verifico que es un lote de terreno con una construcción de un piso, ubicado en la carrera 11 Bis No. 16-02.

**8.5 Terreno:** 10 de frente X 12 de fondo = 140 M2 aproximadamente.

**8.6 Área Construida:** 120 M2 aproximadamente

### **8.6. Linderos**

**Norte:** Con la carrera 11 Bis.

**Oriente:** En 10.00 metros con el lote de propiedad que es o era de propiedad de Enrique Larrahondo, hoy 16-14 de la carrera 11B.

**Sur:** En 12,00 con el lote de propiedad que es o era de propiedad de Lucio Zúñiga de la misma manzana, hoy 11 B – 13 de la calle 16.

**Occidente:** Con la calle 16.

**8.7. Topografía:** Plana.

**8.8. Forma:** Irregular.

**8.9. Estado de la construcción:**

Construcción usada.

**8.10. Estructura:**

El predio presenta sistema de sustentación vigas y columnas en adobe, más las correspondientes vigas de amarre y de carga en el mismo material, los cuales soportan la estructura de la cubierta, mampostería en ladrillo de adobe, con losas de adobe en la cubierta y otras áreas en tejas de zinc.

**8.11. Condiciones de iluminación:**

La condición de iluminación del predio es buena.

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

**8.13. Servicios públicos domiciliarios:**

<b>Acueducto:</b>	Si.	<b>Telefonía:</b>	Si.
<b>Alcantarillado sanitario:</b>	Si.	<b>Gas domiciliario:</b>	No.
<b>Alcantarillado pluvial:</b>	Si.	<b>Aseo:</b>	Si.
<b>Energía:</b>	Si.		

**8.14 Reconocimiento e identificación de la persona que se encuentra en el inmueble y que atiende la diligencia.**

En la inspección judicial fui atendido por el Sr. Víctor Hugo Ramírez Peña, identificado con c.c. 16.620.850, que hace parte de la parte demandada y actúa como nieto de la Sra. Esther Julia Amaya Ospina.

El Sr. Víctor Hugo Ramírez Peña, identificado con c.c. 16.620.850, que hace parte del proceso como parte demandada en calidad interesados o indeterminados o otros hace aporte de pago de recibo predial. Ver anexo 2.

**9. Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas:**

**9.1 Problemas de estabilidad y suelos:** no se suministraron estudios de suelos ni se evidencian problemas de estabilidad de suelos.

**9.2. 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.

**9.3 Servidumbres, cesiones y afectaciones viales**

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

#### **9.4 Seguridad**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación se encuentra medianamente afectado por problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

#### **9.5 Problemáticas socioeconómicas**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación presenta medianamente problemáticas socioeconómicas.

#### **9.6 Comportamiento de la oferta y la demanda**

Se observa una baja oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.

### **10. 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.

### **11. 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 consideracion del Juzgado y las partes las aclaraciones o complementaciones pertinentes.

Cali, octubre 30 de 2020

**AVALUADOR:**



**RODOLFO RUIZ CAMARGO**  
T.P. No. 31020 C.P.A.E  
R.A.A. AVAL No. 16721061

Anexo 1

No. \_\_\_\_\_ Por \$ 210.000  
10 enero de 2020  
Recibi (mos) de José R Lopez  
La suma de Docientos diez mil  
pesos  
Para Arrend de local  
Atto(s) S.S. Ma J. G.

No. \_\_\_\_\_ Por \$ 240.000  
10 Marzo de 2022  
Recibi (mos) de Maria Diesseney Alvarado  
La suma de Docientos cuarenta mil  
pesos  
Para Arriend de casa  
Atto(s) S.S. Ma J. G.

No. \_\_\_\_\_ Por \$ 210.000 =  
10 Feb de 2020  
Recibí (mos) de Josi R Lopez  
La suma de Docientos Diez mil  
pesos  
Para Arriendo de Local  
Atto(s) S.S. ya P.Y.

No. \_\_\_\_\_ Por \$ 210.000  
10 Marzo de 2020  
Recibí (mos) de Josi R Lopez  
La suma de Docientos Diez mil  
pesos  
Para Arriendo de Local  
Atto(s) S.S. ya P.Y.

No. \_\_\_\_\_ Por \$ 240.000  
10 Abril de 2020  
Recibi (mos) de Man. Diogeney Arteaga  
La suma de doscientos cuarenta mil  
pesos  
Para Amiando de Casa  
Atto(s) S.S. \_\_\_\_\_

No. \_\_\_\_\_ Por \$ 600.000  
Mayo 7 junio 10 de 2020  
Recibi (mos) de Man. Diogeney Arteaga  
La suma de seis cientos mil pesos  
Para Amiando de Casa + Locub  
Atto(s) S.S. Vanessa Ramiro





PIN de Validación: be0e0b8d



**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		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	06 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	06 Jun 2018	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	26 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	26 Feb 2020	Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: be0e0b8d



<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 06 Jun 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen de Transición</p>
<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 06 Jun 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen de Transición</p>
<p><b>Categoría 10 Semovientes y Animales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 26 Feb 2020</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 06 Jun 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen de Transición</p>
<p><b>Categoría 12 Intangibles</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 06 Jun 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen de Transición</p>
<p><b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b></p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Daño emergente, Lucro cesante, Daño moral, Servidumbres, Derechos</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 26 Feb 2020</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen</p>



PIN de Validación: be0e0b8d



herenciales y litigiosos

- Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , 27 Ago 2018  
Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Académico  
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 vigente 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 vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente 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 vigente 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

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: rodolforuizcamargos@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.

Página 3 de 4



PIN de Validación: be0e0b8d



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**

**be0e0b8d**

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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