

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTIAGO DE CALI

-AUTO: 212.
-PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.
-DEMANDANTE: HELMAR HERNANDO CORREA PERLAZA.
-DEMANDADA: FLOR MARÍA MORALES VIUDA DE PALACIO.
-RADICACIÓN: 76001-40-03-002-2019-00756-00.

PRIMERO (01) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

Teniendo en cuenta que ya se encuentra vencido el término de traslado de la demanda, y que ya fueron surtidas las actuaciones previas como la publicación de la valla, emplazamiento y notificación a través de curadora *ad-litem* de la demandada 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 28 del mes de Febrero del año **2022** 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 parágrafo del citado art., se **ADVIERTE** a las partes que, de considerarlo viable y procedente, el Juez proferirá la respectiva sentencia en la misma audiencia.

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

3.1. PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE:

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

TESTIMONIALES: CÍTESE y HÁGASE comparecer a este Despacho a los señores JAIRO BUITRAGO MACÍAS, HÉCTOR FABIO GÓMEZ y ALEXANDER CALDERÓN RÍOS con el fin de que rindan testimonio frente a todo cuanto le conste en relación a los hechos que sustentan esta demanda y demás asuntos concernientes al presente trámite judicial.

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

3.2. PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA:

DOCUMENTALES: TÉNGASE como prueba los documentos referidos en la contestación de la demanda a los cuales se les dará el valor legal probatorio al momento de proferir sentencia.

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

(76001-40-03-002-2019-00756-00.)

JPM

DICTAMEN PERICIAL Rad. No. 2019-756

Rodolfo Ruiz Camargo <rodolforuizcamargosas@hotmail.com>

Lun 24/01/2022 8:17

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 y Certificado RAA

Proceso: Verbal Declaración de Pertenencia
Demandante: Helmar Hernando Correa Perlaza
Demandado: Flor María Morales Viuda de Palacio.
Radicación: 76001-40-03-002-2019-00756

Atentamente

RODOLFO RUIZ CAMARGO

IDENTIFICACION INMUEBLE URBANO



Tipo de Inmueble: Local Comercial

Dirección: Carrera 10 No. 16-62

Barrio: Sucre

Matricula Inmobiliaria: 370 – 227536

N.P.N: 760010100090900240010500000001

Solicitante: Juzgado Segundo Civil Municipal

Proceso: Verbal de Pertinencia Mínima Cuantía

Radicación: 76001-40-03-002-2019-00756

Municipio de Cali

Departamento del Valle del Cauca

Enero de 2.022

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI

Proceso: Verbal Declaración de Pertenencia
Demandante: Helmar Hernando Correa Perlaza
Demandado: Flor María Morales Viuda de Palacio.
Radicación: 76001-40-03-002-2019-00756

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 el **Sr. HELMAR HERNANDO CORREA PERLAZA**, dentro del proceso Verbal de pertenencia, Local Comercial, Carrera 10 No. 16-62, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 370 – 227536.

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 urbanos 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 R.A.A.

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. 1619 del día 2 de agosto de 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 ubicación, linderos, construcciones, mejoras, antigüedad, actos de posesión y demás circunstancias que interesen al proceso.

3. Responsabilidad del valuador:

El evaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma según escritura pública No. 1158 del diez y seis (16) de marzo de 1.995 de la Notaria Sexta (06) del círculo de Cali, registrada el veinte y siete (27) de marzo de 1.995 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: 15-10-2021

4.2. Fecha del informe y de aplicación del valor: 17-01-2022

4.3 Marco Legal de la Valuación

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

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

4.4 Mayor y mejor uso

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

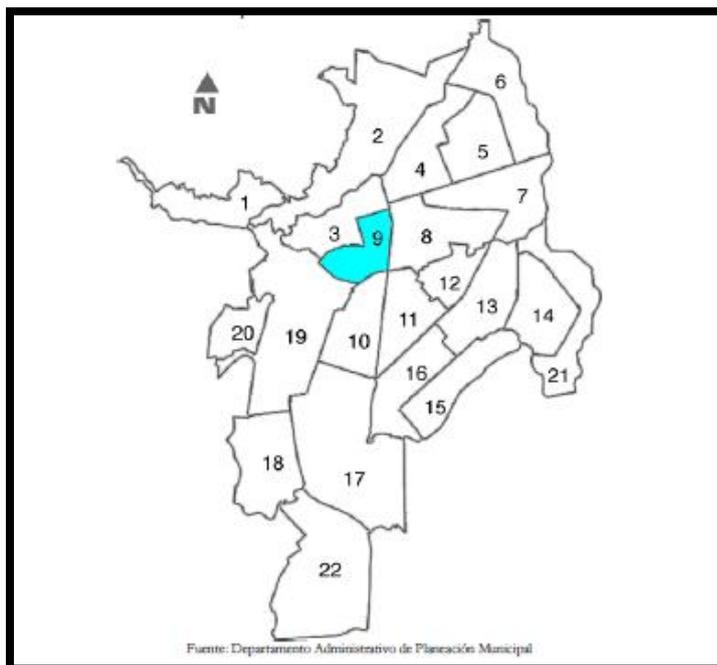
5.0 Identificación de las características físicas

País:	Colombia	Departamento:	Valle del Cauca
Municipio:	Cali	Barrio:	Sucre
Comuna No.	9	Estrato No.	1
Dirección del Inmueble:	Carrera 10 No. 16-62	Tipo de Inmueble	Local Comercial

5.1 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



5.2 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. 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	Estrato moda	Barrio	Acuerdo	
			No.	dd-mm-año
COMUNA 9				
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

Está compuesta por 10 barrios y 4.233 manzanas. Se caracteriza por incluir dentro de sus linderos barrios tradicionales como Alameda, Junín, Aranjuez, Obrero, Sucre, entre otros. La mitad de sus barrios pertenecen al llamado 'Centro' de la ciudad, el lugar de mayor concentración comercial formal, además de comercios informales.

La mayor parte de sus terrenos ya están construidos, con un total de 11.736 predios; A excepción de las zonas verdes del **Instituto Técnico Antonio José Camacho**, institución educativa de carácter oficial. Sólo hay unos pocos parques en los barrios Alameda y Obrero. La gran mayoría de las construcciones son viviendas unifamiliares de uno o dos pisos, alternadas con lotes y viviendas abandonadas y pequeños comercios y bodegas.

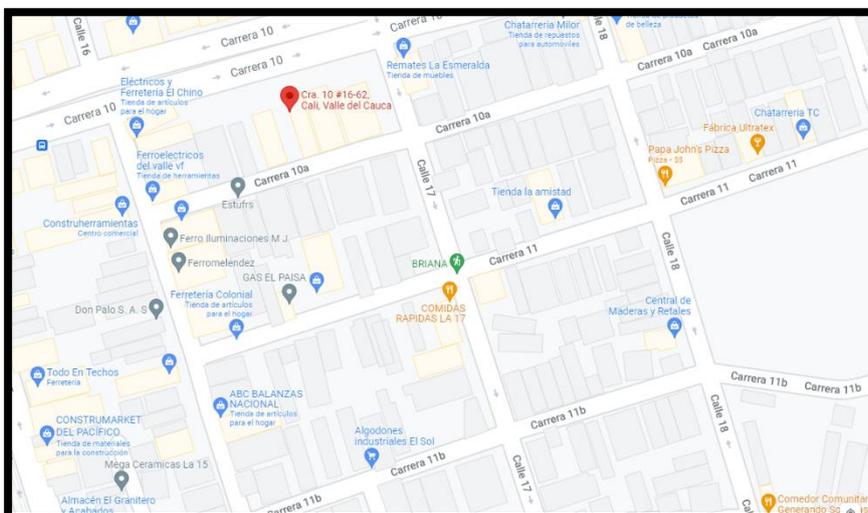
5.3 Normatividad urbanística del sector:

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.

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	1,5	Ver más	Ver más	Ver más		<input checked="" type="checkbox"/>			
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion base										
🔍	ID	Indice constr. base						Remove		
	3667	2,2						<input checked="" type="checkbox"/>		
▲ Capa: Unidades de planificacion urbana										
🔍	Cod. UPU	Nombre						Remove		
	6	CENTRO						<input checked="" type="checkbox"/>		
▲ Capa: Areas de actividad										
🔍	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CITIU	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		<input checked="" type="checkbox"/>	
▲ Capa: Barrios y sectores										
🔍	Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remove					
	0909	Sucre	496191.041	2921.864	<input checked="" type="checkbox"/>					
▲ Capa: Comunas										
🔍	Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remove					
	9	Comuna 9	2899408.689	7983.949	<input checked="" type="checkbox"/>					
Seleccionar por zona de influencia (Buffer)										

5.4 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 15, Carrera 10 y calle 15.

5.5 Elementos:

Andenes:	Si.	Vías Pavimentadas:	Si.
Iluminación Pública:	Si.	Sardineles:	Si.

5.6 Estado de conservación:

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

5.7 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 17.

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 Local comercial – Carrera 10 No. 18-62, ubicado en el barrio Sucre NO se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal.

5.9 Topografía:

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

5.10 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 17 son:

- Corredor Urbano Principal como es la Carrera 10 y la carrera 15.
- Corredor Urbano Secundario como es la Calle 15 y calle 25.
- Corredor de Transporte Masivo o Vías Colectoras como la carrera 10 y carrera 15.

5.11 Edificaciones importantes del sector:

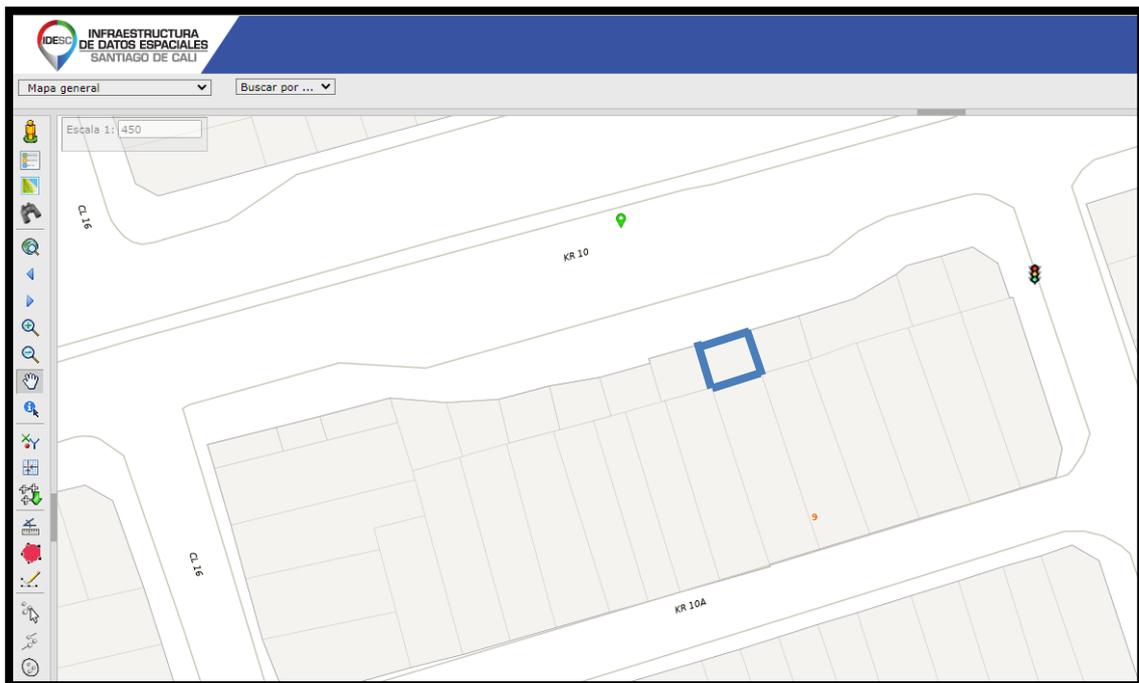
Entre los sitios destacados que tiene la comuna 9 son: Centro Comercial Petecuy, en el entorno hay restaurantes, moteles, zona gastronómica, transporte público, paraderos del mío, buenas vías con fácil acceso, almacenes de cadena y locales comerciales al por mayor y al menudeo.

6. Información del Inmueble

6.1 Aspectos Jurídicos

Tipo de Bien Inmueble: Local comercial, ubicado en el barrio Sucre.

6.2 Identificación de las Características Jurídicas - Mapa Catastral



6.3 Titulación

DESCRIPCION	NUMERO PREDIAL	NUMERO PREDIAL NACIONAL
Carrera 10 No. 16 - 62	A028500100001	760010100090900240010500000001



Capa: Nomenclatura domiciliaria											
@	Dir. consulta 1	Dir. consulta 2	Dirección	Dir. anterior	Tipo vía	Estado	Fecha	Resolución	Observación	Unidad Res.	Fecha corte
🔍	KR 10 16 62				Carrera	Por Certificar	2017-12-26				2021-10-15

6.4 Linderos

Norte: En 6.55 metros con la carrera 10.

Sur: En 6.55 metros con el inmueble marcado con el numero 16-63 de la carrera 10A.

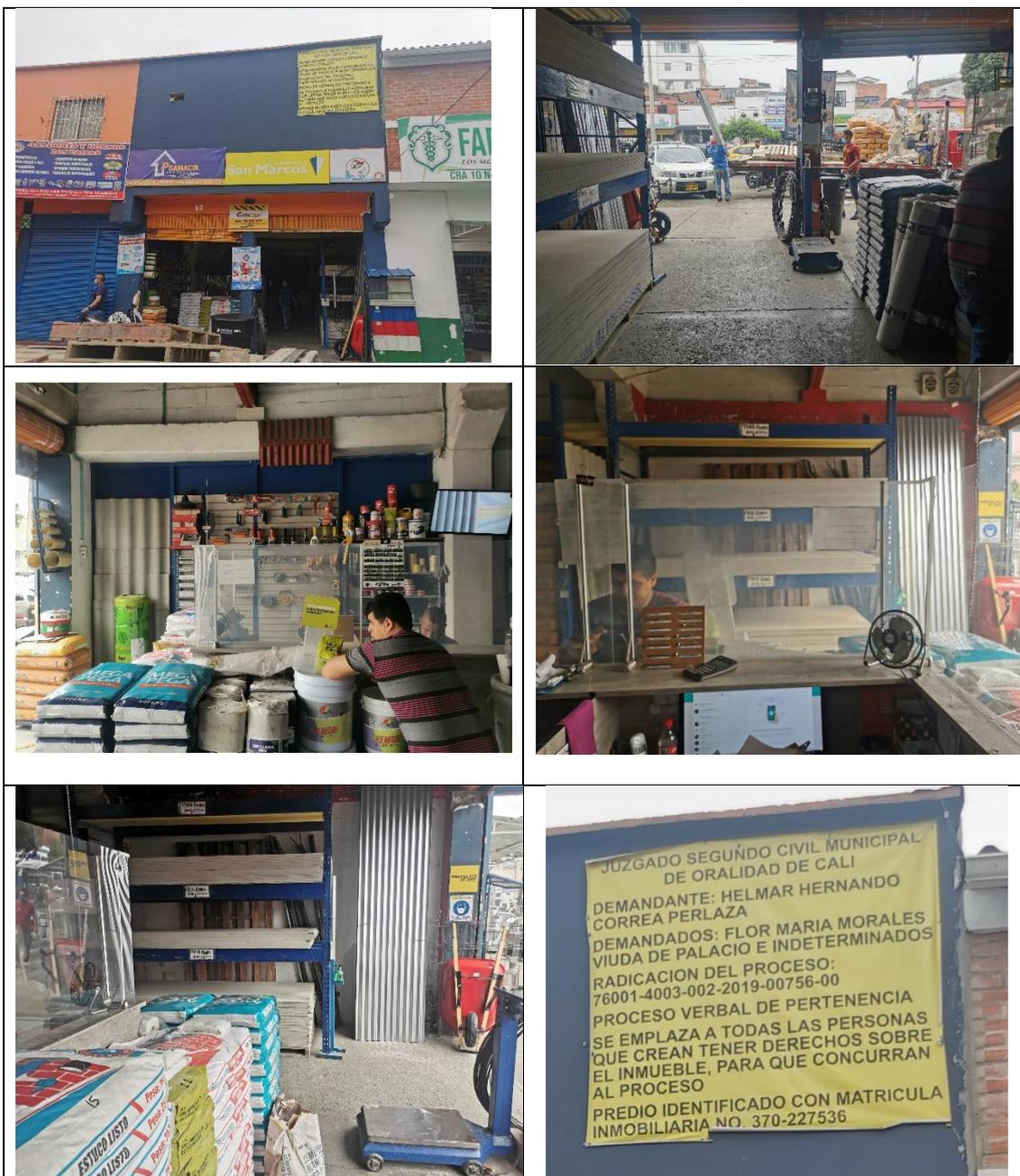
Oriente: En 6.00 metros con el predio demarcado con el No. 16-68.

Occidente: En 6.00 metros con el predio demarcado con el numero 16-60 de la carrera 10 de la actual nomenclatura urbana de Cali.

6.5 Uso actual:

El local comercial se encuentra actualmente destinado al desarrollo de actividades mercantiles de venta de insumos y materiales utilizados para construcción.

6.6 Registro Fotográfico



6.7 Topografía: Plana.

6.8 Forma: Regular.

6.9 Área Construida aproximada: 6.55 X 6.00: 39.30 M2.

6.10 Vetustez: La edad del inmueble se estima en 15 años.

6.11 Estado de la construcción: Construcción usada.

6.12 Estado de conservación: Estado clase 1, El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

6.13 Estructura: Estructura en mampostería estructural con sus correspondientes columnas y vigas de amarre con losa de entre piso de ferro concreto.

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

6.15 Condiciones de ventilación: Eficiente condición de ventilación.

6.16 Servicios públicos domiciliarios:

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

6.17 Identificación de los derechos de propiedad:

Los derechos de propiedad del inmueble ubicado en el barrio Sucre, Carrera 10 No. 16 - 62 están plenamente determinados a nombre de **FLOR MARIA MORALES VDA. DE PALACIO**, según el certificado de tradición que reposa en el expediente, con matrícula inmobiliaria 370-227536 y certificación especial donde se encontró como propietarios inscritos con derecho real de dominio a la Sra. **FLOR MARIA MORALES VDA., DE PALACIO**, mediante escritura 1.158 del diez y seis de marzo (16) de marzo de 1.995 de la notaria Sexta (6) de Cali, registrada el 27 de marzo de 1.995.

6.18 Mejoras

Las mejoras consisten en la construcción de vigas y mampostería en bloques de cemento estructural, paredes pintadas y estucadas y piso en concreto y techo de metaldeh según lo observado en la visita de la inspección judicial y constatado con el acta de declaración bajo juramento No. 228 de la notaria octava del Circulo de cale del veinte y ocho (28) de mayo del 2.007 que reposa en el expediente.

6.19 De Los Actos De Señor Y Dueño

En inspección judicial se pudo constatar que el Sr. Helmar Hernando Correa Perlaza tiene libre acceso al local comercial y es reconocido como la persona que tiene la posesión y lo ocupa desarrollando su actividad comercial de venta de insumos y materiales utilizados en la construcción y en el expediente se anexa contrato de protocolización acta procesal extraprocesal mediante escritura pública No. 1.657 de la notaria octava del círculo de Cali., estando conforme a sus actos de señor y dueño.

Por todo lo anteriormente expuesto, es evidente que este es un bien inmueble que se encuentra debidamente registrado en la oficina de Instrumentos Públicos de Cali y que hace parte de la zona urbana de Cali, igualmente NO se encuentra sometido a régimen de propiedad Horizontal hechos que permiten establecer que el predio objeto de estudio no hace parte de un bien de uso público y por hacer parte declarada del POT 2014 como área urbana del Municipio de Cali 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 alta 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, enero 17 de 2.022

AVALUADOR:



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



PIN de Validación: ba720b41



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



PIN de Validación: ba720b41



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



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



PIN de Validación: ba720b41



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

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 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.



PIN de Validación: ba720b41



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

ba720b41

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 ocho (08) días del mes de Enero del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal