

**informe caracterización predio calle 66 No 52-31 expediente
76736400300120220007500**

Esteban Velasquez Cobo <estebanvelasquezcobo@hotmail.com>

Vie 21/07/2023 11:12

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Sevilla <j01cmsevilla@cendoj.ramajudicial.gov.co>

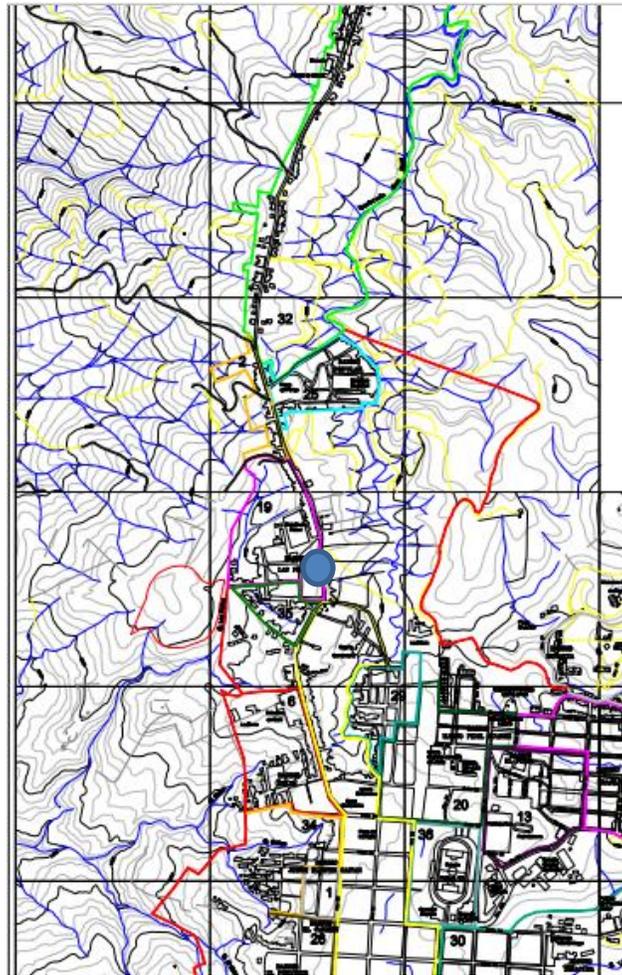
 1 archivos adjuntos (3 MB)

PREDIO calle 66 No 52-31.pdf;

Esteban Alejandro Velasquez Cobo.
Arquitecto.
cel 3148214252.



INFORME CARACTERIZACIÓN



SEVILLA VALLE DEL CAUCA



JURAMENTO

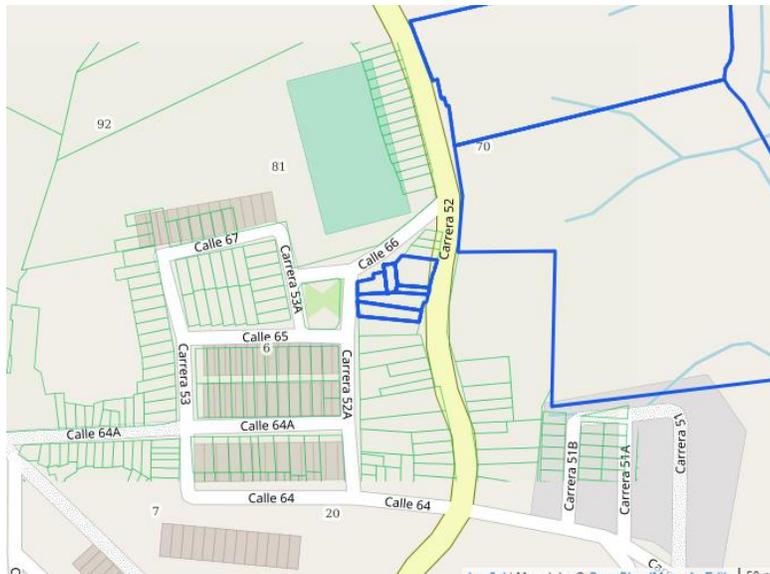
En cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 226 del Código General del Proceso.

El suscrito **ESTEBAN ALEJANDRO VELÁSQUEZ COBO**, manifiesta bajo la gravedad de juramento que se rinde el presente dictamen, de manera independiente y corresponde al conocimiento profesional como arquitecto y perito.



GENERALIDADES

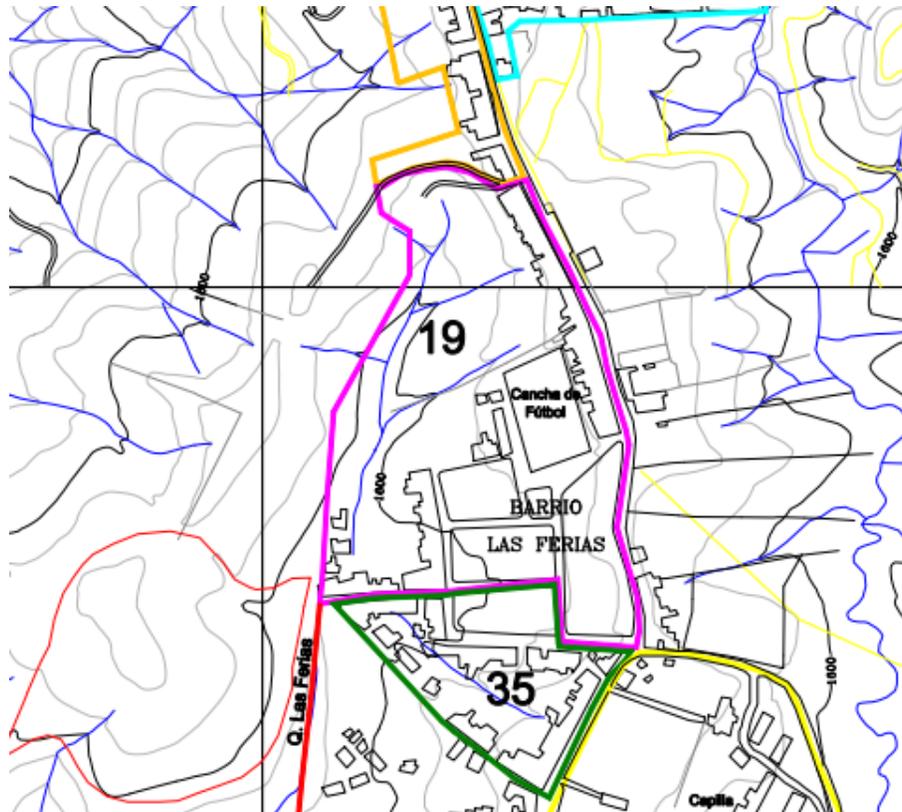
LOCALIZACIÓN DENTRO DEL MUNICIPIO



Fuente: <https://geoportal.valleavanza.com/>

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO calle 66 No 52-31
BARRIO LAS FERIAS
PLANO BARRIAL



LINDEROS DE PREDIO

NORTE

CON LA CALLE 66 antes calle 67

SUR

CON EL PREDIO



767360100000000350003000000000
76736010000350003000
K 52 64 101
Habitacional
224 m ²
114 m ²



**ORIENTE
CON LOS PREDIOS.**



767360100000000350001000000000

76736010000350001000

K 52 64 117

Habitacional

285 m²

168 m²



767360100000000350002000000000
76736010000350002000
K 52 64 111
Habitacional
64 m ²
64 m ²



OCCIDENTE CON EL PREDIO



767360100000000350028000000000

76736010000350028000

C 67 52 37

Institucional

130 m²

0 m²



INFORMACIÓN DEL PREDIO

Fuente: <https://geoportal.valleavanza.com/>

INFORMACIÓN RELEVANTE DE ÁREA CERTIFICADO DE TRADICIÓN SUMINISTRADO

SNR INSTITUCIÓN DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SEVILLA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1 - Turno 2022-382-1-3011

Nro Matrícula: 382-14207

Impreso el 25 de Marzo de 2022 a las 10:55:29 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 382 SEVILLA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: SEVILLA VEREDA: SEVILLA
FECHA APERTURA: 24/11/1988 RADICACION: 58-3100 CON: ESCRITURA DE 23/11/1988
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 01-0-035-027-01
COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
UNA CASA DE HABITACION Y SU CORRESPONDIENTE SOLRA QUE MIDE QUINCE METROS DE FRENTE, POR TREINTA METROS DE CENTRO (15 X 30 M.) VER. LINDERO CONSTITUIDOS POR ESCRITURA 733 DE FECHA 09-07-46 DE LA NOTARIA DE SEVILLA.- SEGUN DECRETO 1711 DE 1984.- A) MEJORAS CONSISTENTES EN UNA CASA DE HABITACION, CON SERVICIOS DE AGUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ENERGIA CONSTRUIDA EN PAREDES DE MATERIAL, PISO DE CEMENTO Y TECHOS DE ETERNIT Y TEJA DE BARRO, DICHA MEJORA SE ENCUENTRA PLANTADA EN LOTE DE TERRENO DESPRENDIDO DE MAYOR EXTENSION, QUE MIDE 5,00 X 9,70 METROS, DICHA MEJORA SE ENCUENTRA UBICADA EN LA CALLE 69 DISTINGUIDA EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL NUMERO 62 A-41 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA EN LA VIA DE ACCESO AL BARRIO LAS FERIAS, VTE LINDEROS SEGUN ESCRITURA PUBLICA N. 1335 DE FECHA 23-11-88 OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DE SEVILLA SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO DE 1.984.-

LINDEROS TÉCNICAMENTE DEFINIDOS:
AREA Y COEFICIENTE
AREA:
AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA
COEFICIENTE:
COMPLEMENTACIÓN:

DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública



INFORMACIÓN RELEVANTE DE ÁREA RECIBO PREDIAL SUMINISTRADO

INC. 000.100.527-0
 Dirección: Calle 51 No. 50-10
 Línea de atención: (57-2) 219 6903 - Fax: (57-2) 219 6903

508592

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Predial **Tipo** **Sector** **Manzana** **Predio** **Parta** **Uso** **Estrato**
 01 00 0035 0027 001 *REDIOS URBANOS NO ESTRATIFIC

Matricula Estado Jurídico: ACTIVO Área Terreno Mts 0 Área Construida Mts 60
 Nit o CC Propietario: 6465935 No. Propietarios 1 Último Pago
 Nombre Propietario: RAMIREZ BALLESTEROS SAUL Avalúo Actual \$8,934,000 Avalúo Anterior \$8,674,000
 División de Predio: C 67 52 31 Sector Tasa de Interés 2.2630%

CÓD	CONCEPTO	Vig. Ant.	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
1005	Predial Unificado	150,660	38,535	39,690	40,880	42,105	43,370	44,670	399,910
1006	Sobretasa Ambiental - CVC	43,151	5,780	5,954	6,132	6,316	6,506	6,701	80,540
1008	Sobretasa Bomberil	25,780	5,010	5,160	5,314	5,474	5,638	5,807	58,183
1011	Factura Predial	42,400	0	0	0	0	0	0	42,400
1505	Interés Predial Unificado	398,470	59,038	49,323	38,483	26,146	14,277	3,027	588,764
1506	Interés Sobretasa Ambiental - CVC	123,107	8,855	7,399	5,772	3,922	2,141	454	151,650
1508	Interés Sobretasa Bomberil	76,063	7,675	6,412	5,002	3,399	1,856	393	100,800
TOTAL DEUDA		859,631	124,893	113,938	101,583	87,362	73,786	61,052	1,422,247

PAGA ENE-2002 HASTA DIC-2019 **PAGA ENE-2002 HASTA DIC-2019**

31-10-2019	\$1,422,247	DESCUENTO	\$0	VALOR A PAGAR	\$1,422,247
					\$292,873
					\$1,129,374

Banco de Bogotá 588 Sevilla
 Srv 2121 00058803 Usu9073 T96
 CCTE****2336 23/10/19 08:49 H.NO
 MUNICIPIO DE SEVILLA CEO 2051
 Us:000000508592
 Valor Efectivo: 1,129,374.00
 Vr. Cheq: 0.00
 Valor total: 1,129,374.00

FACTURA VALIDA HASTA: 31 de Octubre de 2019
 ESTA FACTURA PRESTA MÉRITO EJECUTIVO
 Sevilla - Capital Cafetera De Colombia



PROPÓSITO DEL INFORME

Dada la designación del suscrito, para apoyo de la labor judicial, cuya finalidad específicamente es caracterizar el predio, identificado con matrícula inmueble No **382-14207** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la Ciudad de Sevilla.

La importancia de dicha caracterización facilitara al juez, la ubicación del predio respecto a su entorno inmediato y finalmente comprobar la veracidad de la información jurídica actual.



ASPECTOS JURÍDICOS.

- **Matrícula Inmobiliaria.**
- **382-14207**
- **Escritura principal**
- **ESCRITURA**
- **No 541 23/10/2019**
- **Numero Catastral**
- **76736010000350027000**
- **Gravámenes.**
- El estado de los gravámenes o deudas actuales del predio no son de responsabilidad de este estudio.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

DEL LOTE

- Forma: IRREGULAR
- Topografía: inclinada
- De acuerdo con el levantamiento realizado en la visita la construcción tiene un área aproximada de 57m², comparándola con el área descrita en el certificado catastral 60m², es una diferencia muy pequeña que para la presente caracterización.



CONSTRUCCIÓN.

Se trata de una construcción, según se visualiza aparentemente construida bajo parámetros NSR 2010, siendo un sistema aporticado con columnas y vigas, con muros en ladrillo. Además, posee instalaciones eléctricas que visualmente cumplen con normativas RETIE.

La vivienda se encuentra en obra blanca con buenos acabados, con poca vetustez, en el momento de la visita su instalaciones hidráulicas y sanitarias funcionaron correctamente. La vivienda de características unifamiliar de un piso cuenta con la siguiente distribución: sala-comedor, cocina, tres habitaciones, una de ellas funciona como estudio, patio de ropas, baño, y un pequeño patio exterior.



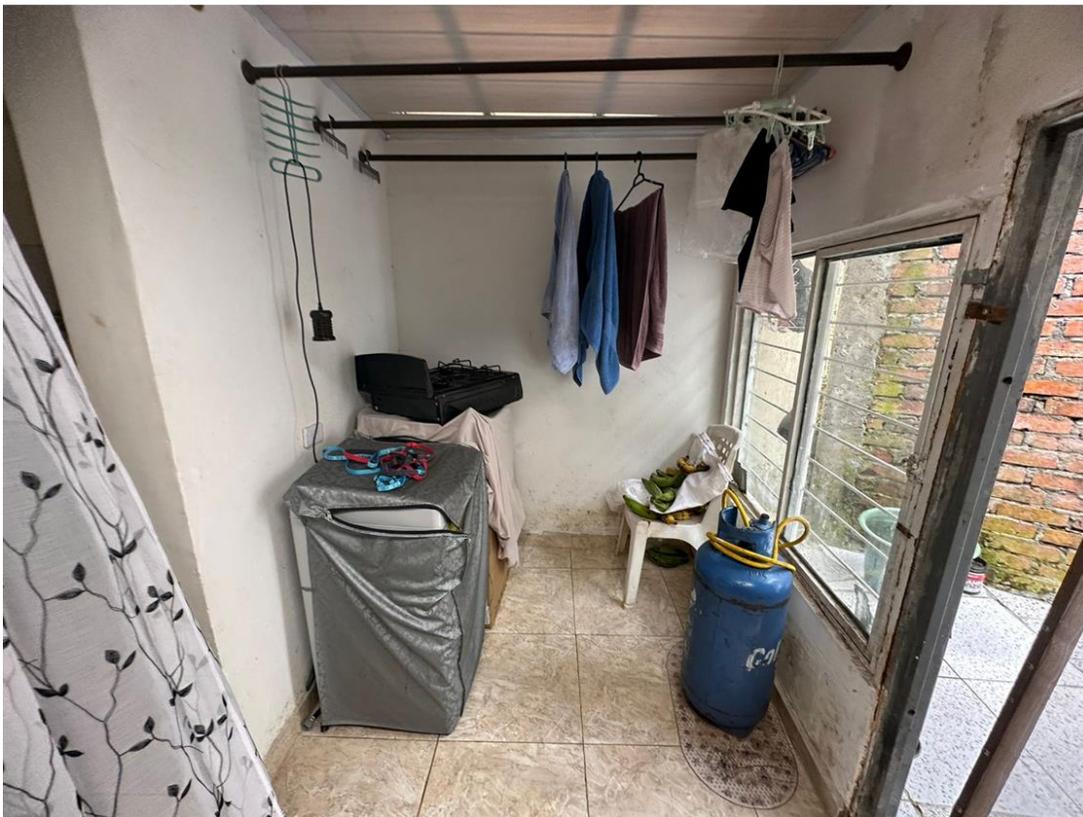
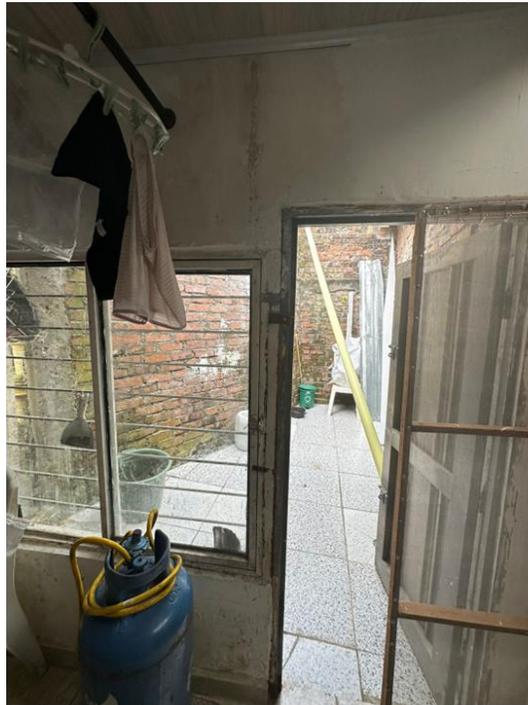
FOTOGRAFIÁS















CONCLUSIONES

1. Se verifico la ubicación del predio en visita técnica realizada con la información jurídica suministrada, encontrando una vivienda unifamiliar de un piso en material en obra blanca con buenos acabados.
2. Para tener una guía adicional cartográfica del lugar, se utilizó la plataforma de tu valle avanza, siendo esta la más indicada por manejar la información de catastro multipropósito.



Acreditaciones

1. Identidad del perito

ESTEBAN ALEJANDRO VELÁSQUEZ COBO

C.C. 1.115.183.500

RESIDENCIA/ CAICEDONIA- VALLE

CALLE 3 No 10-47. B EL SURCO

Teléfono 3148214252.

ARQUITECTO DE PROFESIÓN CON MATRICULA A233172010-1115183500.

PERITO CON AVAL ANA. CORPORACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES. I.D AVAL-1115183500.

OTRA CERTIFICACIÓN.

CORPOLONJAS DE COLOMBIA

SEMINARIO INTEGRAL DE AVALUOS-2015.

2. En el momento no cuento con publicaciones relacionadas con la materia de peritaje, de igual forma en el numeral 4 del artículo 226, se refiere a este ítem como opcional.
3. Lista de casos en los que he participado como perito en los últimos años con su debida descripción, juzgado, nombre de las partes, certificaciones anexas a continuación.



OLGA LORENA CORREA MUÑOZ
ABOGADA

OLGA LORENA CORREA MUÑOZ, mayor de edad y con domicilio en el Municipio de Caicedonia Valle, abogada titulada en ejercicio, inscrita con tarjeta profesional No 236.162 del consejo nacional de la judicatura con la cedula de ciudadanía No 66.962.143 de Caicedonia Valle

CERTIFICO

Caicedonia Valle . 10 de Octubre 2019

Que el Arquitecto ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO, mayor de edad y con domicilio en el Municipio de Caicedonia Valle, identificado con cedula de ciudadanía No 1,115,183,500, de Caicedonia , ha elaborado avalúos para realización de mis procesos en los últimos 5 años , a continuación los relacionaremos con su respectivos procesos.

-REFERENCIA. CESACION DE EFECTOS CIVILES DE MATRIMONIO Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DE LOS SEÑORES EDINER MORALES Y ESPERANZA MORENO SALAZAR.

RADICADO 2014-0086-00

ASUNTO LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL BIENES INMUEBLES. (JUZGADO SEVILLA)

-PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

RADICADO 2014-00319

DEMANDANTE MARIA ENERIEL DIAZ BUSTAMANTE

DEMANDADO HEREDEROS INDETERMIANDOS SEÑOR FRANCISCO DIAZ PUERTA.

(JUZGADO CAICEDONIA).

-REFERENCIA PROCESO VENTA DE BIEN COMUN

DEMANDANTE LUCELLY RAMIREZ VALENCIA

DEMANDADO JHON FREDY DOMINGUEZ FORONDA

RADICADO 2016-00080-00

(JUZGADO CAICEDONIA)

-REFERENCIA VENTA DE BIEN COMUN

RADICADO 2018-0075-000

DEMANDANTE DORA ELISA SANTAMARIA RAMIREZ

DEMANDADOS JOSE IGNACIO MELO RAMIREZ, GRACIELA MELO RAMIREZ,

GILDARDO RAMIREZ Y ROSA EVELIA RAMIREZ DE CASTAÑEDA

(JUZGADO CAICEDONIA)

Olga Lorena Correa M.
OLGA LORENA CORREA MUÑOZ

Abogada

C.C. 66962.143. Caicedonia

T.P.A. 236.162. C.S.J



DIEGO STIVEN ARIAS HERNANDEZ, mayor de edad identificado con C.C. 1.115.187.565 de Caicedonia Valle, portador de la T.P. 247.219 del Consejo Superior de la Judicatura, abogado en ejercicio profesional.

CERTIFICA

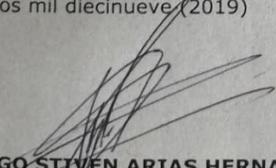
Que el Arquitecto **ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO**, mayor de edad y con domicilio en el Municipio de Caicedonia Valle, identificado con cedula de ciudadanía N° 1.115.183.500 de Caicedonia, desde hace tres (03) años Ha venido Realizando avalúos en distintas oportunidades a lo largo del tiempo, desempeñándose en los mismos por su compromiso y profesionalismo al momentos de presentar los correspondientes informes de avalúo y atender dudas respecto de los mismos, como los que se pueden referenciar a continuación:

- Primero:**
- Dependencia Judicial:** Juzgado Civil del Circuito Sevilla V.
 - Proceso:** Divisorio o Venta de Bien Común
 - Demandante:** Blanca Nidia Arias de López
 - Apoderado:** Diego Stiven Arias Hernández
 - Demandado:** José Ever Arias Hernández
 - Radicado:** 2017-00049-00
- Segundo:**
- Dependencia Judicial:** Juzgado Cuarto de Familia Armenia Q.
 - Proceso:** Sucesión Intestada y liquidación de la sociedad conyugal
 - Causante:** María Nieves Zapata
 - Cónyuge demandante:** Rafael María Rodríguez Martínez
 - Demandado:** Anatilde Urrea De Zapata
 - Apoderado:** Diego Stiven Arias Hernández
 - Radicado:** 2018-00186-00

Así mismo el Arquitecto **VELASQUEZ COBO**, ha realizado avalúos comerciales para calcular el aumento de los cánones de arrendamiento, de establecimientos de comercio sobre los cuales existía la duda respecto del mismo

- Primero:**
- Propietaria del Inmueble:** María de Jesús Díaz
 - Ubicación del Inmueble:** carrera 51 con calle 55 N°55-01 Sevilla Valle

Para constancia se expide esta certificación a los diez (10) días del mes de octubre de dos mil diecinueve (2019)


DIEGO STIVEN ARIAS HERNANDEZ,
C.C. 1.115.187.565 DE Caicedonia Valle,
T.P. 247.219 del C.S.J.



BLANCA LUZ MERY JIMENEZ
ABOGADA
UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA – ARMENIA QUINDIO

BLANCA LUZ MERY JIMENEZ, mayor de edad y con domicilio en el municipio de Caicedonia Valle, abogada titulada en ejercicio, inscrita con la tarjeta profesional número 104.188 del Consejo Superior de la Judicatura, identificada con la cedula de ciudadanía número 29.330.173 expedida en Caicedonia Valle.

HAGO CONSTAR:

Que el Arquitecto **ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO**, mayor de edad y con domicilio en el municipio de Caicedonia Valle, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.115.183.500, expedida en Caicedonia Valle, mediante contrato de trabajo de prestación de servicios profesionales, realizo dieciséis (16) **AVALUOS COMERCIALES**, en el mes de septiembre de 2018, a dieciséis (16) predios, entre ellos lotes, viviendas y apartamentos, de propiedad de los causantes los señores **JOSE ANGEL PEÑA PEÑA** y **MARIA LIGIA VALENCIA LONDOÑO**, lo anterior como anexo para proceso de Sucesión intestada de los antes nombrados y la cual en la actualidad, se adelanta ante La Notaria Única del Circulo de Caicedonia Valle.

Para constancia y validez firmo la presente en Caicedonia Valle, a los nueve (9) días del mes de octubre de Dos Mil Diecinueve (2019)

BLANCA LUZ MERY JIMENEZ
C.C.Nro. 29.330.173 Caicedonia Valle
T.P Nro . 104.188 del C. S.J.



BLANCA LUZ MERY JIMENEZ
ABOGADA
UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA – ARMENIA QUINDIO

BLANCA LUZ MERY JIMENEZ, mayor de edad y con domicilio en el municipio de Caicedonia Valle, abogada titulada en ejercicio, inscrita con la tarjeta profesional número 104.188 del Consejo Superior de la Judicatura, identificada con la cedula de ciudadanía número 29.330.173 expedida en Caicedonia Valle.

HAGO CONSTAR:

Que el Arquitecto **ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO**, mayor de edad y con domicilio en el municipio de Caicedonia Valle, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.115.183.500, expedida en Caicedonia Valle, mediante contrato de trabajo de prestación de servicios profesionales, realizo un AVALUO COMERCIAL, en el mes de abril de 2018, a la vivienda multifamiliar más lote de mi propiedad ubicado en la calle 10 Nro. 10 – 28 de Caicedonia Valle, lo anterior como anexo para Proceso Divisorio, que estaré presentando próximamente, ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Caicedonia Valle.

Para constancia y validez firmo la presente en Caicedonia Valle, a los nueve (9) días del mes de octubre de Dos Mil Diecinueve (2019)

BLANCA LUZ MERY JIMENEZ
C.C.Nro. 29.330.173 Caicedonia Valle
T.P Nro . 104.188 del C. S.J.

4. No he sido designado en procesos periciales anteriores o en curso de las mismas partes y /o apoderados.



5. Yo, ESTEBAN ALEJANDRO VELÁSQUEZ COBO, no me encuentro en las causales de exclusión contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.
6. Yo, ESTEBAN ALEJANDRO VELÁSQUEZ COBO, declaro que los métodos utilizados para elaboración pericial utilizados siempre he utilizado los mismos métodos, de acuerdo con lo establecido en la resolución No 620 de 2008, expedida por el INSTITUTO DE AGUSTIN CODAZZI, POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS PROCEDIMIENTOS PARA AVALUOS ORDENADOS DENTRO DEL MARCO DE LA LEY 388 DE 1997.





PIN de Validación: b7420aef



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) ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1115183500, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1115183500.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO 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
22 Jun 2018

Regimen
Regimen 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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
24 Sep 2021

Regimen
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CAICEDONIA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 3 #10-47

Teléfono: 3148214252

Correo Electrónico: estebanvelasquezcobo@hotmail.com



PIN de Validación: b7420ac1



Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad la Gran Colombia.
Especialista en gestión de Proyectos y Desarrollo-Universidad la Gran Colombia

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) ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1115183500.

El(la) señor(a) ESTEBAN ALEJANDRO VELASQUEZ COBO 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

b7420ac1

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 Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal





ESTEBAN ALEJANDRO VELÁSQUEZ COBO
C.C. 1.115.183500 de CAICEDONIA -VALLE
ANA AVAL-1115183500.

El perito designado para la realización del anterior estudio valuatorio deja constancia que no tiene interés actual en la persona solicitante de este avalúo, ni en el inmueble avaluado.



DOCTOR

OSCAR CAMACHO CARTAGENA

JUEZ-SEVILLA

Mediante la presente, me dirijo a su despacho para hacer entrega del informe
caracterización del predio **DIRECCION DEL INMUEBLE**
Tipo Predio: URBANO 1) CALLE 66 No 52-31

PROCESO verbal especial

DEMANDANTE VICTOR MANUEL SUAREZ GONZALEZ

DEMANDADO EDUVINA CARDONA VIUDA DE RIVAS

RADICADO 76736400300120220007500

Sin otro en particular.

ARQ

ESTEBAN ALEJANDRO VELÁSQUEZ COBO