

Radicación informe

HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO <avaluos.integrales.hab@hotmail.com>

Lun 25/09/2023 15:16

Para: Juzgado 19 Civil Circuito - Valle del Cauca - Cali <j19cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; claudiavictoria0815 <claudiavictoria0815@gmail.com>; anamaria_cabrera36@hotmail.com <anamaria_cabrera36@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (5 MB)

23-0151C8 Saavedra Galin2022-208 CC19.pdf;

SEÑORES

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI.

RADICADO:

Cordial saludo al despacho, adjunto al presente estoy radicando el dictamen solicitado y se envía copia a las partes.

Atte.

HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO

Perito Avaluador RAA

Celular: 3155665224

Miembro De La Lonja De Propiedad Raíz de Cali y Valle Del Cauca



IDENTIFICACIÓN DE PREDIO URBANO N.P.H



MATRICULA INMOBILIARIA

370-513243

NUMERO PREDIAL NACIONAL

76-001-01-00-08-03-0022-0031-0-00-00-0031

NUMERO PREDIAL CATASTRAL

D081700310000

IDE PREDIO

274977

DIRECCIÓN

Calle 31 # 17D-37 Cali.

DESTINATARIO

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

76-001-31-03-019-2022-00208-00

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR AL INFORME.
3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE LA VISITA Y APLICACIÓN DE VALOR.
5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.
6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.
7. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO.
8. LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN PARTICULAR DEL PREDIO.
9. NOMENCLATURA SUMINISTRADA.
10. LINDEROS.
11. ÁREA.
12. BIENES DEL MUNICIPIO.
13. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL PREDIO.
14. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.
15. ESTRATO SOCIOECONÓMICO.
16. TOPOGRAFIA.
17. SERVICIOS PÚBLICOS Y DOTACIÓN.
18. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.
19. ACABADOS.
20. EDAD DE LAS MEJORAS.
21. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
22. USO ACTUAL.
23. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.
24. CORRESPONDENCIA ENTRE EL BIEN OBJETO DE DICTAMEN Y EL QUE SE PRETENDE REIVINDICAR.
25. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
26. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL DICTAMEN.

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

PROCESO: Verbal de pertenencia

DEMANDANTE: Eder Leal / 317-8408181

C.C. 16.711.143

Apoderado: Claudia Inés Victoria Lara

Tel. 315-5753995

claudiavictoria0815@gmail.com

DEMANDADO: Herederos Indeterminados señora Flor de María Ortiz de
Personas inciertas e indeterminadas

Apoderado:

Curador : Ana María Cabrera Ordoñez

Tel. 317-8579020

anamaria_cabrera36@hotmail.com

RADICADO: 76-001-31-03-019-2022-00208-00

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. Ingeniero Mecánico con Especialización en Avalúos de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas de Bogotá, certificado mediante régimen Académico por el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios de Bogotá en las trece categorías existentes en el RAA, y mediante régimen de transición por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas. Afiliado a la Lonja De Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, actualmente miembro del Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, cuenta con cursos de avalúos inmobiliarios en Corpolonjas Bogotá y Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Normas NIIF para Avalúo de Maquinaria Planta y Equipo, curso avanzado para valoración de Maquinaria, Planta y Equipo, Curso de Valoración de Servidumbres en la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, curso internacional R.N.A para valoración de embarcaciones y artefactos, Valoración de Intangibles Especiales Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

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, entidad competente para recaudar la información de los peritos avaluadores 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 identificación de predios urbanos en los últimos 10 años.

El perito ha sido designado dentro de diferentes procesos en juzgados Civiles Municipales, juzgados Civiles del Circuito y Tribunal Superior de Cali Sala Civil y Administrativa para la identificación y valoración de predios urbanos en procesos ejecutivos, de pertenencia y reivindicatorios; se anexan los últimos procesos en los que se han rendido los dictámenes.

Radicación 76-001-40-03-008-2022-00434-00 Dictamen radicado el 20 de septiembre de 2023, proceso pertenencia barrio El refugio, se realiza la identificación del inmueble en planos, parte demandante María del Rosario Rada Isaza, parte demandada Constructora Catiburi en liquidación.

Radicación 76-001-31-03-009-2019-00205-00 Dictamen rendido el día 11 de septiembre de 2023, proceso de pertenencia barrio Miraflores de, se establece la identidad del bien, la posibilidad de subdivisión del inmueble y sus mejoras, demandante Hugo Arned Cardona Perea, parte demandada Eudosia Pera Vda. de Calle.

Radicación 76-001-40-03-011-2020-00384-00 Dictamen radicado el 14 de agosto de 2023, proceso pertenencia barrio León XIII, se realiza la identificación del predio, las mejoras sin que se pueda establecer la identidad, parte demandante Carmen Tapiero Malambo, parte demandada Jairo Alfonso Osorio.

Radicación 76-364-40-89-001-2022-00022-00 Dictamen radicado el 03 de agosto de 2023, proceso resolución de contrato, sector Paisaje de las Flores área expansión urbana de Jamundí; se avalúa el predio, las mejoras y se tasan los frutos civiles, parte demandante Constructora Bolívar, parte demandada Jesús Evelio Muñoz Ariza.

Radicación 76-001-40-03-007-2018-00669-00 Dictamen radicado el 17 de julio de 2023, proceso pertenencia Ciudadela Chiminangos, se identifica el predio en reconvencción se valoran frutos civiles; parte demandante Diana Carolina Gómez Castellanos, parte demandada Luis Fernando Gómez y Otros.

Radicación 76-001-40-03-007-2022-00296-00 Dictamen radicado el 07 de julio de 2023, proceso pertenencia barrio Alfonso López, se identifica el predio, demandante Luz Stella Salazar Carvajal, parte demandada Joaquín Carvajal Martínez y Otros.

Radicación 76-364-40-89-001-2021-01053-00 Dictamen radicado el 26 de junio de 2023, proceso pertenencia corregimiento de Guachinte municipio de Jamundí, se solicita carta catastral Histórica predio fiscal, demandante Luz Angela Tovar Caicedo, parte demandada Argemiro Soto Arredondo.

Radicación 76-001-40-03-008-2021-00141-00 Dictamen rendido el 23 de junio de 2023, proceso de pertenencia barrio Alto Nápoles de Cali, se establece la identidad del bien, demandante Inés Ramírez Naranjo y parte demandada José Fernando Orozco Osorio.

Radicación 76-001-31-03-005-2016-00313-00 Dictamen radicado el 21 de junio de 2023, proceso pertenencia, se establece identidad en un predio de 25 hectáreas y se solicita concepto a la autoridad ambiental, demandante Yosavi & G SAS, parte demandada Carmen Elena Córdoba De Reyes.

Radicación 76-001-31-03-005-2018-00080-00 Dictamen rendido el día 20 de junio de 2023, proceso de pertenencia con reconvención Parcelaciones de Pance, se establece la identidad del bien y sus mejoras, demandante María Cristina Caicedo Burrows, parte demandada Banco GNB Sudameris S.A.

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 el presente dictamen no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente para identificación de predios urbanos.

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

El presente dictamen fue
solicitado por:

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE
ORALIDAD DE CALI

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR AL INFORME.

Mediante Oficio No. 1167 del día 12 de septiembre de 2023 el despacho resuelve **PRIMERO. SEÑALAR** para el **CUATRO DE OCTUBRE del año 2023** a las 9:30 AM. como fecha y hora en la cual se llevará a cabo la INSPECCION JUDICIAL, al inmueble materia de la presente Litis, el cual se encuentra ubicado, según el escrito de la demanda y/o reforma, en la en la calle 31 # 17D37

SEGUNDO: DESIGNAR como perito al Auxiliar de la Justicia: HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO (...). Quien deberá tomar posesión del cargo dentro de los cinco (05) días siguientes al recibo de la comunicación. Líbrese la correspondiente comunicación al perito, advirtiéndose que dentro de la diligencia se practicará el correspondiente dictamen, el cual podrá ser controvertido en el desarrollo de la misma. De igual manera se le solicita que en el respectivo informe tenga en cuenta las contradicciones entre la OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI y la OFICINA DE CATASTRO DE SANTIAGO DE CALI, e informar expresamente si hay identidad en el inmueble pretendido en la demanda y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria y demás documentos. Para los efectos de la práctica del dictamen, las partes deberán facilitar el acceso al inmueble objeto de usucapión al auxiliar de la justicia designado, en aras de cumplir cabalmente la labor encomendada. Finalmente, al auxiliar de la justicia designado se le hace saber que debe asistir a la audiencia programada y rendir informe de su labor, en el que consten especialmente la ubicación, los linderos y cabida del predio.

3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

El perito evaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble identificado y/o evaluado, a la propiedad identificada o el título legal de la misma.

El perito evaluador no revelará información sobre la valoración a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y de ser necesario solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

A excepción del objeto del dictamen por parte de la entidad solicitante, se prohíbe la publicación parcial o total de este informe de valoración, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valoración, al nombre y afiliaciones profesionales del evaluador sin el consentimiento escrito del evaluador.

Las descripciones de hechos presentados en este informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE LA VISITA Y APLICACIÓN DE VALOR.

4.1. FECHA DE SOLICITUD DEL INFORME:	13/09/2023
4.2. FECHA DE VISITA AL PREDIO:	20/09/2023
4.3. FECHA RADICACION :	25/09/2023

5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.

Los derechos de propiedad del inmueble solicitado en pertenencia fueron establecidos con el Certificado Especial de tradición que reposa en el plenario, **expedido el día 08 de agosto de 2022** para la matrícula inmobiliaria:

370-513243

Se encontró como propietaria inscrita con derecho real de dominio a:

Flor de María Ortiz

Por haberlo adquirido así:

Escritura pública No. 4.139 del 26 de noviembre de 1951 de la Notaria 1 de Cali

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DEL CIRCULO DE CALI, EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 375 NUMERAL 5 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO: CERTIFICA

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION.

Que revisadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria **370-513243**, asignado al **Inmueble ubicado en la Calle 28 # 21 - 37 Barrio Saavedra Galindo Municipio de Cali**, se encontró como propietaria inscrita con derecho real de dominio a la **Señora FLOR DE MARIA ORTIZ**, en el predio descrito anteriormente, por haberlo adquirido así:

Mediante Escritura Pública N° **4139** del 26 de Noviembre de 1951 de la Notaria 1 de Cali, registrada el 19 de Diciembre de 1951.

Esta Oficina expide el certificado de tradición correspondiente al folio de Matrícula Inmobiliaria No. **370-513243**, para que haga parte integrante de esta **Certificación**, el cual exhibe la real situación jurídica del inmueble en él inscrito, conforme a lo estipulado en el Artículo 49 de la Ley 1579 de 01 de Octubre de 2.012. **Nota:** El predio soporta vigente el registro de Afectación a Vivienda Familiar.

Se expide a petición del interesado, en Santiago de Cali, a los Ocho (08) días del mes de Agosto del año Dos Mil Veintidós (2022) Derechos \$39.000 Decreto 2280 de 2008 y Resolución 02170 de 28 de Febrero de 2022 de la SNR. Radicación 2022-351281.



6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| 6.1. País: | Colombia |
| 6.2. Departamento: | Valle del Cauca |
| 6.3. Municipio: | Santiago de Cali. |
| 6.4. Dirección: | Calle 31 # 17D-37 Cali. |
| 6.5. Barrio: | Saavedra Galindo |
| 6.6. Sector: | Comuna 8 |
| 6.7. Unidad planificadora: | No. 5 Villanueva |

7. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Santiago de Cali fue fundado en 1536 por Sebastián de Belalcázar y erigido en municipio a través de la Ley 131 de 1863. La Ley 1933 de 2018 categoriza al municipio como Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios.

Por medio del Acuerdo 15, de agosto 11 de 1988, se estableció la sectorización del Municipio de Cali, dividiéndose el área urbana en 20 Comunas y el área rural en 15 Corregimientos. El Acuerdo 10, de agosto 10 de 1998 crea la Comuna 21. El Acuerdo 134 de agosto 10 de 2004 crea la Comuna 22.

Mediante el Acuerdo 69 de octubre 26 de 2000, se delimitó y clasificó el suelo en: urbano, de expansión urbana y rural (suburbano y de protección). En el perímetro urbano se incluye la comuna 21 y la antiguamente Poligonal F o Brisas de los Álamos, la cual se incorpora a la comuna 2.

Mediante el Acuerdo 373 de diciembre 1 de 2014, se delimitó y clasificó el suelo en: urbano, de expansión urbana y rural (suburbano y de protección).

Limites Municipales

Al norte: Municipios de La Cumbre y Yumbo

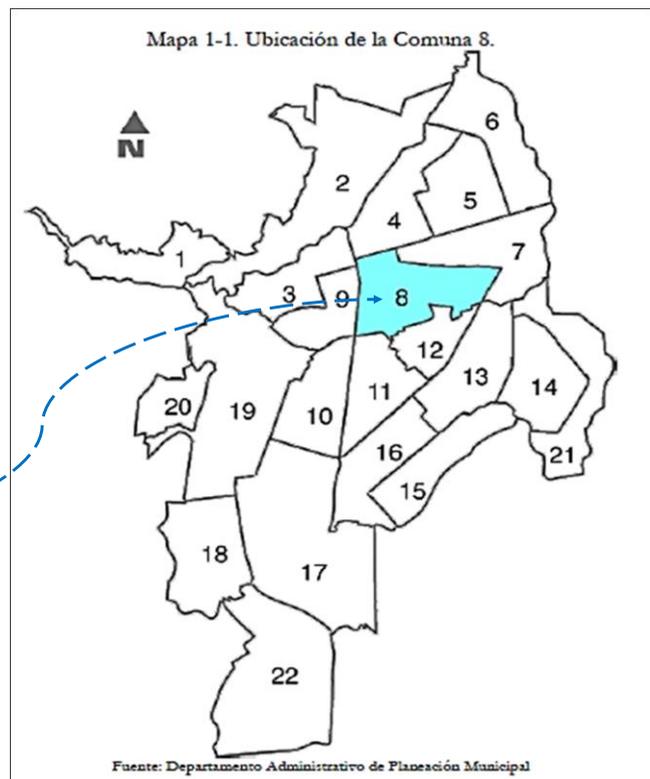
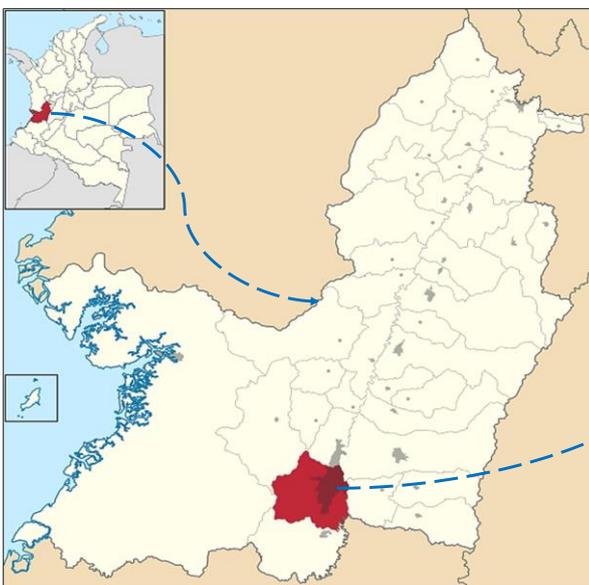
Al oriente: Municipios de Palmira, Candelaria y Puerto Tejada

Al sur: Municipio de Jamundí

Al occidente: Municipios de Buenaventura y Dagua

COMUNA 8

El predio objeto de dictamen se encuentra ubicado en la comuna 8 de la ciudad de Cali, esta comuna se encuentra en el centro – nororiente de la ciudad. Limita por el sur con la comuna 11 y por el sureste con la comuna 12; por el nororiente con la comuna 7; por el norte con la comuna 4 y por el occidente con la comuna 9. La comuna 8 cubre el 4,4% del área total del municipio de Santiago Cali con 526,7 hectáreas.



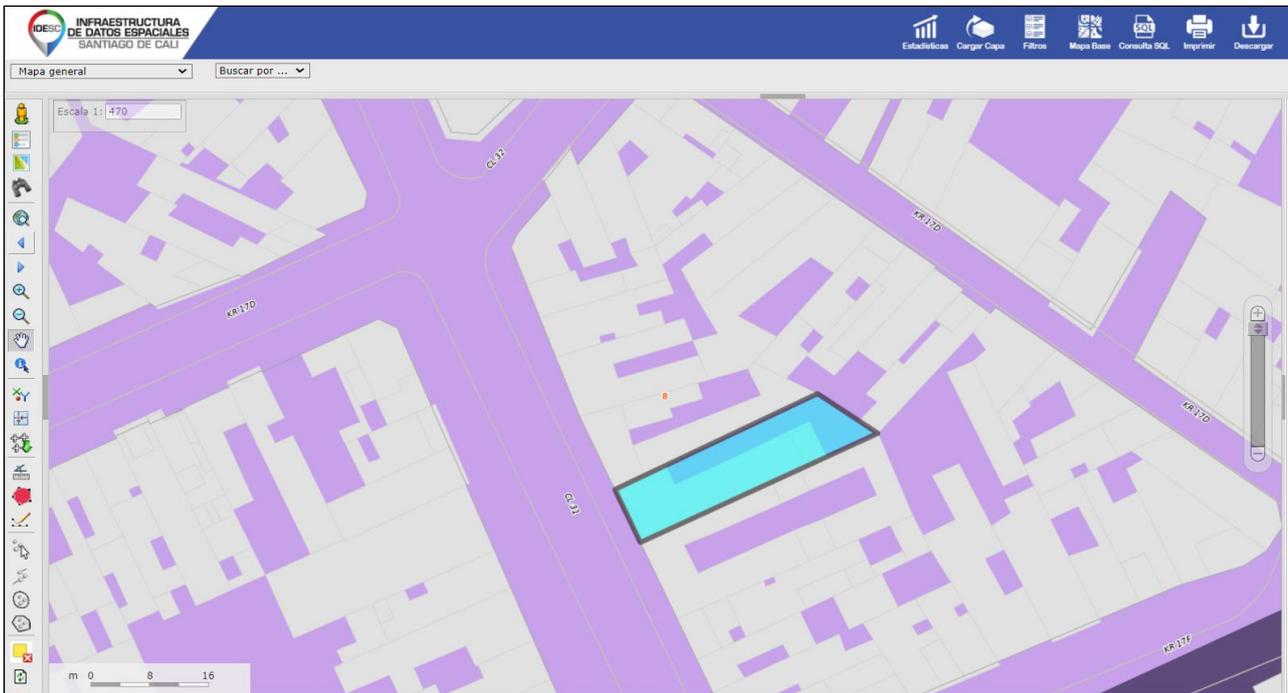
#	COMUNA 8			
	Código	Barrio, urbanización o sector.	Acuerdo	dd-mm-aa
1	0801	Primitivo Crespo	049	28-08-1964
2	0802	Simón Bolívar	049	28-08-1964
3	0803	Saavedra Galindo	049	28-08-1964
4	0804	Uribe Uribe	049	28-08-1964
5	0805	Santa Mónica Popular	049	28-08-1964
6	0806	La Floresta	049	28-08-1964
7	0807	Benjamín Herrera	049	28-08-1964
8	0808	Municipal	049	28-08-1964
9	0809	Industrial	049	28-08-1964
10	0810	El Troncal	049	28-08-1964
11	0811	Las Américas	049	28-08-1964
12	0812	Atanasio Girardot	049	28-08-1964
13	0813	Santa Fe	041	06-08-1970
14	0814	Chapinero	049	28-08-1964
15	0815	Villa Colombia	049	28-08-1964
16	0816	EL Trébol	049	28-08-1964
17	0817	La Base	010	04-03-1969
18	0818	Urbanización La Nueva Base	049	28-08-1964

DATOS GENERALES				EDUCACIÓN				SERVICIOS PÚBLICOS				
Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor	
Área bruta (1)	ha	526.7	Educación preescolar (8)	Número	44	Suscriptores acueducto (10) ²	Número	29,297	Suscriptores alcantarillado (10) ²	Número	29,304	
Población (1)	Personas	98,979	Establecimientos ³	Personas	1,599	Residencial	Número	28,424	Residencial	Número	27,072	
Densidad bruta	Habi/ha	187.9	Educación primaria (6)	Número	36	Comercial-industrial	Número	2,795	Otros	Número	78	
Viviendas (1)	Unidades	28,474	Establecimientos ³	Personas	8,862	Otros	Número	78	Suscriptores energía (10)	Número	30,446	
Densidad bruta	Viv/ha	54.1	Educación secundaria y media (6)	Número	20	Residencial	Número	27,072	Residencial	Número	27,072	
Estrato moda (1)	Número	3	Establecimientos ³	Personas	8,145	Comercial-industrial	Número	3294	Comercial-industrial	Número	80	
Barrios (1)	Número	18	SEGUROIDAD	Variables	Unidad	Valor	Otros	Número	78	Suscriptores gas natural (11)	Número	26,599
Urbanizaciones y sectores (1)	Número	0	Inspecciones, Comisaría, C.J. (7) ¹	Número	-	Residencial	Número	25,849	Comercial-industrial	Número	750	
Manzanas (2)	Número	686	Estaciones de policía (8) ¹	Número	1	Líneas telefónicas (10) ⁴	Telex100 Hab	21.5	Otros	Número	297	
Predios construidos (2)	Número	20,283	Centro Atención Inmediata (8) ¹	Número	-	Suscriptores aseo (12)	Número	31,044	Producción per cápita R. S.	ton/Hab	0.31	
Avalúo	Millones de \$	2,676,820	Estaciones de bomberos (9) ¹	Número	1	Residencial	Número	31,044				
Lotes (2)	Número	358	Violencia (7)	Variables	Unidad	Valor	Comercial-industrial	Número	3,761			
Avalúo	Millones de \$	26,672	Homicidios Comunes	Muertes	46							
SALUD				Homicidios Accidentes Tránsito	Muertes	15						
Variables	Unidad	Valor	Suicidios	Muertes	6							
Puestos de salud (3) ¹	Número	1	Muertes Accidentales	Muertes	3							
Centros de salud y CAB (3)(4) ¹	Número	1										
Centro hospital (3) ¹	Número	1										
Hospitales y clínicas (1) ¹	Número	1										
Defunciones generales (5)	Número	760										

TURISMO Y CULTURA ¹				ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS (13) ¹				PREPARÓ			
Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor	Departamento Administrativo de Planeación					
Hoteles y similares (13)	Número	-	Bancos	Número	14	FUENTES					
Cantidad	Número	-	CONSTRUCCIÓN ²				(1) Departamento Administrativo de Planeación				
Habitaciones	Número	-	Variables	Unidad	Valor	(2) Departamento Administrativo de Hacienda					
Camas	Número	-	Licencias de construcción (14)	Número	123	(3) Redes de salud					
Salas para conferencias	Número	-	Área aprobada a construir	m ²	19,583	(4) Comfandi					
Capacidad	Número	-	Área a construir vivienda	m ²	12,577	(5) Secretaría de Salud Pública					
Salas de cine (13)	Número	-	Unidades de vivienda aprobadas	Número	168	(6) Secretaría de Educación					
Sillas	Número	-	SISBEN III - Julio 2016 (15)				(7) Secretaría de Seguridad y Justicia				
Teatros (13)	Número	-	Variables	Unidad	Valor	(8) Policía Metropolitana de Cali					
Sillas	Número	-	Población registrada	Personas	54,612	(9) Cuerpo de Bomberos Voluntarios					
Grupos de teatro (13)	Número	-	Hombre	Porcentaje	45.9	(10) EMCALI					
Salas para conferencias (13)	Número	-	Mujer	Porcentaje	54.1	(11) Gases de Occidente					
Capacidad	Número	-	Grupos de edad (años)	Porcentaje		(12) Emsiva en liquidación: Ciudad Limpia, Promovale, Promocal, Emas					
Salas de exposición (13)	Número	-	Niños (0 - 14)	Porcentaje	20.5	(13) DAP - Cali en cifras 2020					
Bibliotecas (13)	Número	1	Jóvenes (15 - 24)	Porcentaje	18.4	(14) Curadurías Urbanas / Camacool Valle / DAP					
INVERSIÓN PÚBLICA (1)(2)				Adultos (25 - 59)	Porcentaje	48.1					
Variables	Unidad	Valor	Mayores (60 y +)	Porcentaje	13.0						
Presupuesto final	Millones de \$	2,560					NOTAS				
Ejecución	Millones de \$	2,373					1 Información correspondiente a 2018				
								2 Información correspondiente a 2020			
								3 Se refiere al número de establecimientos con ese nivel educativo			

8. LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN PARTICULAR DEL PREDIO.

La localización particular del inmueble se realiza con la identificación catastral suministrada en la presentación de la demanda correspondiente al numero predial catastral y/o numero predial nacional. Se anexa salida grafica tomada del geo portal de Catastro Cali que permite localizar el inmueble a partir del numero predial catastral aportado, identificándolo **como Lote 31 de la manzana 22 de la comuna 8.**



Búsqueda: D081700310000

Capa: Terrenos

ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área
274977	D081700310000	760010100080300220031000000031	01	00	08	03	0022	0031	0031	CL 31 # 17 D - 37			282.639532885

Para dar cumplimiento a lo solicitado en la prueba por el despacho, respecto de *las contradicciones entre la OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI y la OFICINA DE CATASTRO DE SANTIAGO DE CALI*, para dar respuesta al presente interrogante en la nomenclatura del predio que se encuentra registrada en el certificado especial de tradición y la nomenclatura registrada en catastro se consulta la base de datos de planeación municipal que nos permite verificar en planos del sector la nomenclatura que se tenía para la época de registro del inmueble.

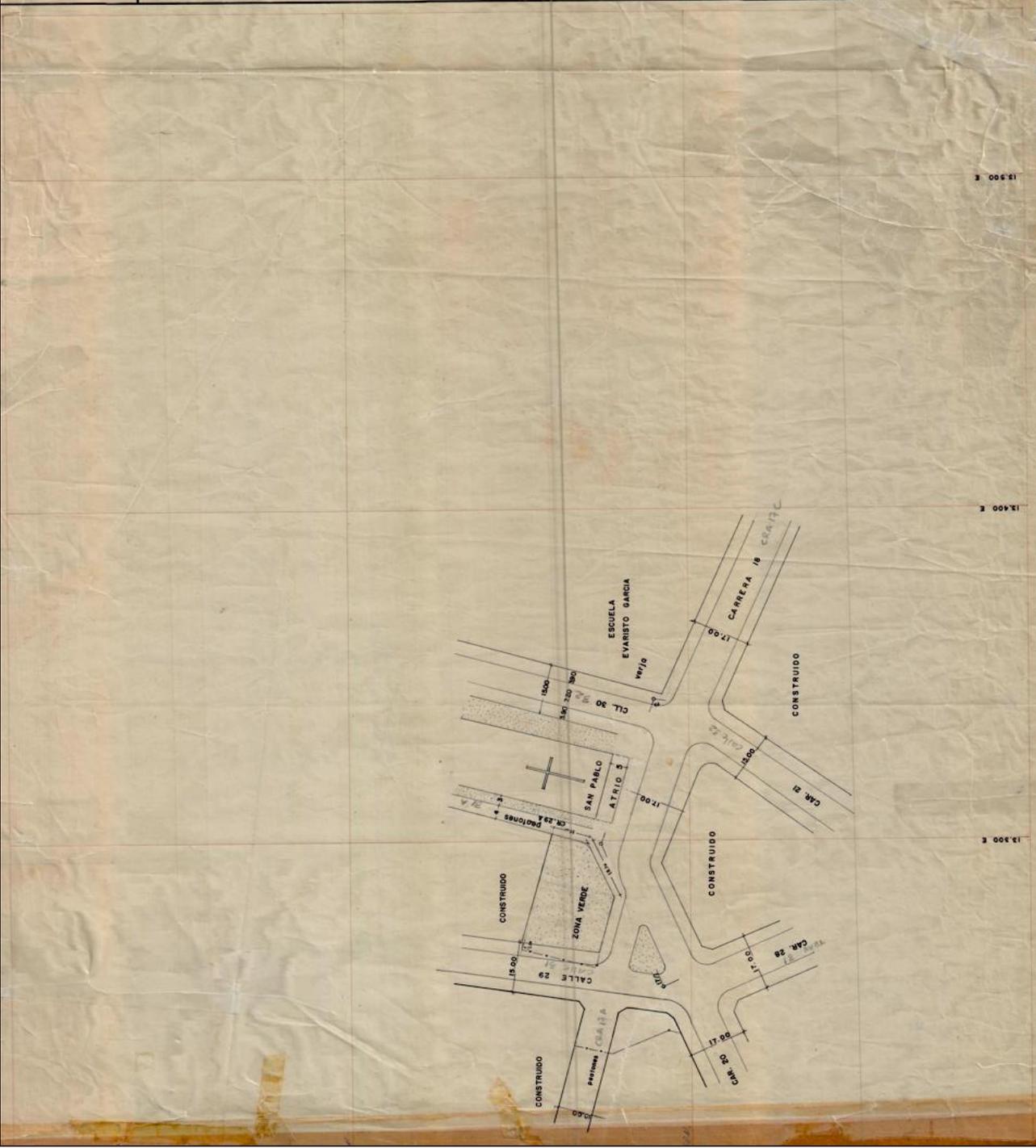
CALI

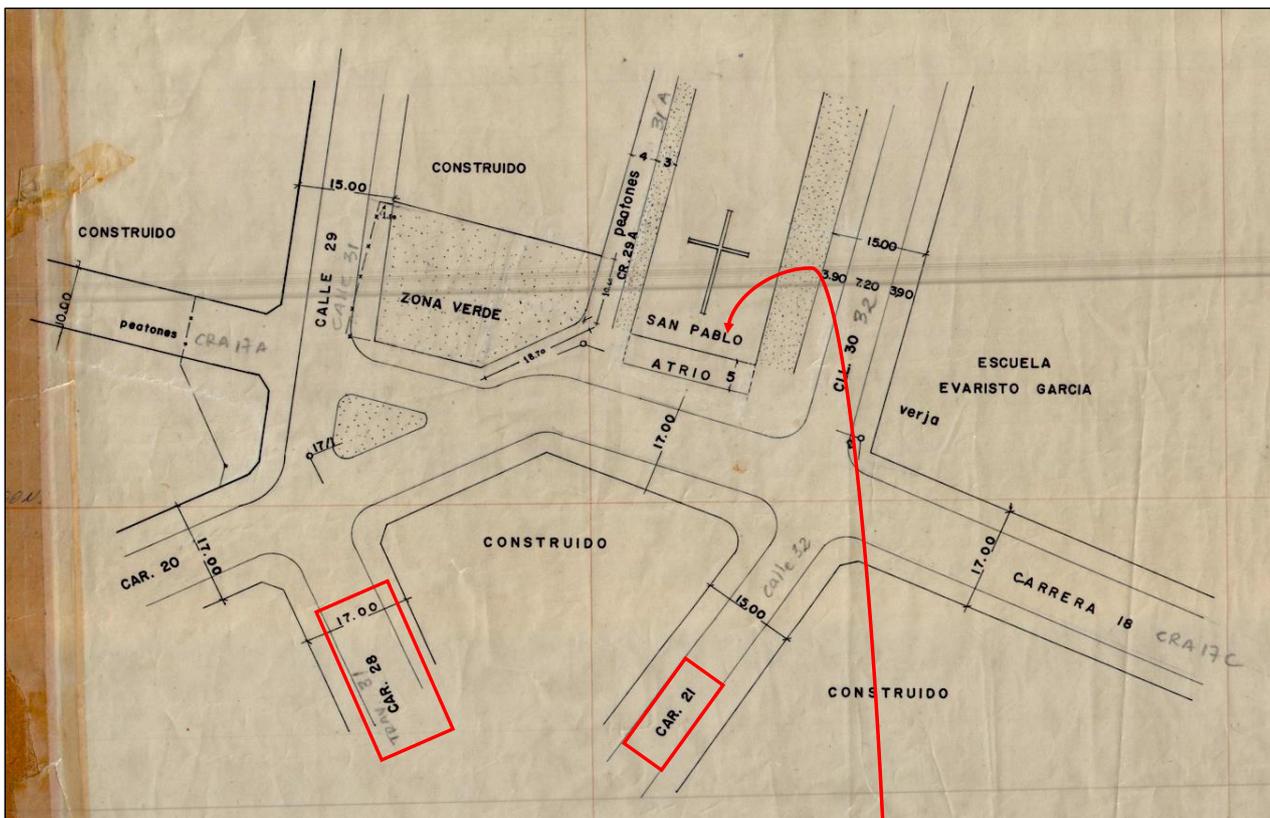
PLAN REGULADOR

BARRIO LA FLORESTA

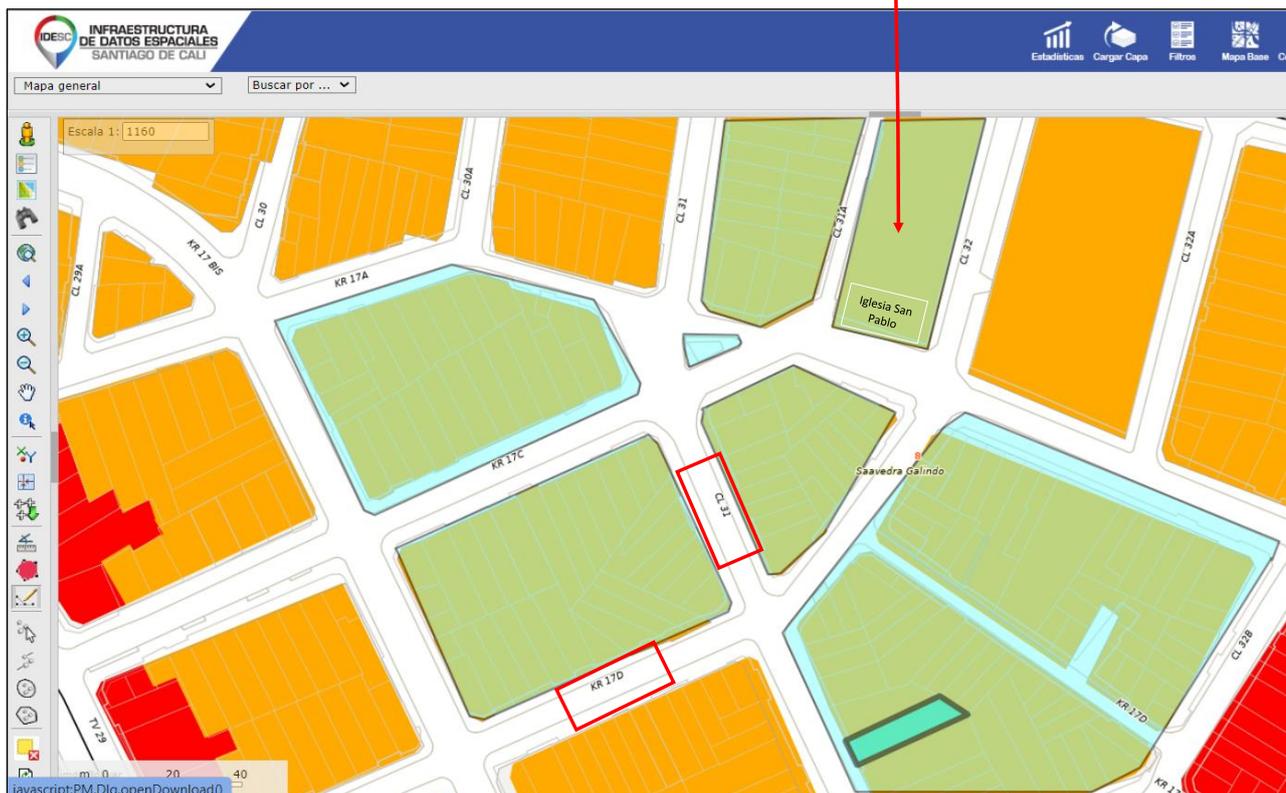
SECTOR DE LA IGLESIA
DE SAN PABLO.

ESCALA 1:500	DIBUJO	LINDO MILLER P.
MAYO DE 195	DIRECTOR	ARC. E. F. G. B.
LEVANTO	ARC. E. F. G. B.	
C. CALDERON		





NOTA: Revisada la configuración espacial de la división predial actual y el plano que existe en las oficinas de planeación para el año 1950, encontramos que el frente del predio estaba definido como carrera 28 y delimitado por la calle 21 concordante con la información del certificado especial de tradición y en la actualidad la nomenclatura a migrado a calle 31 delimitado por la carrera 17D.



9. NOMENCLATURA SUMINISTRADA.

A continuación se registra la nomenclatura suministrada en la presentación de la demanda y la misma se contrasta con la nomenclatura reportada en los documentos anexos del inmueble y la verificada en terreno.

Nomenclatura suministrada	Calle 31 # 17D-37 Cali.
Nomenclatura EP	Calle 28 # 21-37 Barrio Saavedra Galindo
Nomenclatura folio MI	Calle 28 # 21-37 Barrio Saavedra Galindo
Nomenclatura planeación IDESC	Calle 31 # 17D-37 Cali.
Nomenclatura impuesto predial	Calle 31 # 17D-37 Cali.
Nomenclatura verificada en terreno	Calle 31 # 17D-37 Cali.

NOTA: Luego de realizar la verificación en planos para la época de registro del inmueble y verificada la localización del predio se encuentra que existe total concordancia con la nomenclatura suministrada en la presentación de la demanda, escritura y la verificada en terreno.

Certificado generado con el Pin No: 220908485164712559

Nro Matrícula: 370-513243

Página 1 TURNO: 2022-417585

Impreso el 8 de Septiembre de 2022 a las 10:39:19 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 05-09-1995 RADICACIÓN: 1995-240480 CON: CERTIFICADO DE: 30-08-1995
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA NO.4139 DE 26 DE NOVIEMBRE DE 1.951 NOTARIA 1 DE CALI.-DCRETO 1711/84. AREA:273M2(M.T. 60 FOLIO 297)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIDA METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**

La guarda de la fe pública

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 28 #21-37 BARRIO SAAVEDRA GALINDO

Se vende a "ADONOR" el 10 de María
Q. K. 12, una casa de habitación si.
Tuca en el barrio Saavedra Galindo de
esta Ciudad, distinguida con el No. 21-37
de la Calle 28, entre Carreras 21 y 22,
Construida de paredes de bahareque,
Cubierta con techo de tejas de barro, con
copiarla en

10. LINDEROS.

Los linderos del predio solicitado en prescripción son tomados de la presentación de la demanda.

III. HECHOS Y FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA

PRIMERO: Mi poderdante el señor **EDER LEAL**, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, ejerce posesión en forma quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño sobre el predio casa de habitación y lote de terreno situado en el municipio de Santiago de Cali, Valle del Cauca, en la calle 31 # 17D-37 / calle 31 # 17D-43 43 ANTES ;antes TV 31 # 17D- 37 / Y TV 31 # 17D-43 identificado por los siguientes linderos: **Norte:** con propiedad que es o fue de CLAUDIO GARCIA **Sur:** CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE LOS HEREDEROS DE MIGUEL CORTES PANEZO Y RAFAELA CORTES ; **ORIENTE:** con propiedad que es o fue de RUBEN COLLAZOS , **Occidente :** calle 28 antes, hoy calle 31 : y registrado bajo el número de matrícula inmobiliaria 370-513243,

De conformidad con el artículo 83 del Código General del Proceso, se anexan los linderos actualizados, con su magnitud y dirección ajustados considerando la actual división predial y nomenclatura vigente.

LINDEROS ACTUALIZADOS LOTE 31 DE LA MANZANA 22 COMUNA 8	
NOROESTE:	En línea recta en extensión de 31,00 metros con el lote # 32 de la misma manzana de numero predial D081700320000 identificado con el # 17D-31 de la misma calle 31.
SUROESTE:	En línea recta en extensión de 8,20 metros con vía pública calle 31 de la actual nomenclatura urbana de Cali.
NORESTE:	En línea recta en parte en extensión de 5,00 metros con el lote # 11 de la misma manzana de numero predial D081700110000 identificado con el # 32-50 de la carrera 17D y en parte línea recta en parte en extensión de 5,00 metros con el lote # 12 de la misma manzana de numero predial D081700120000 identificado con el # 32-52 de la carrera 17D.
SURESTE:	En línea recta en extensión de 36,00 metros con el lote # 30 de la misma manzana de numero predial D081700300000 identificado con el # 17D-55 de la misma calle 31.

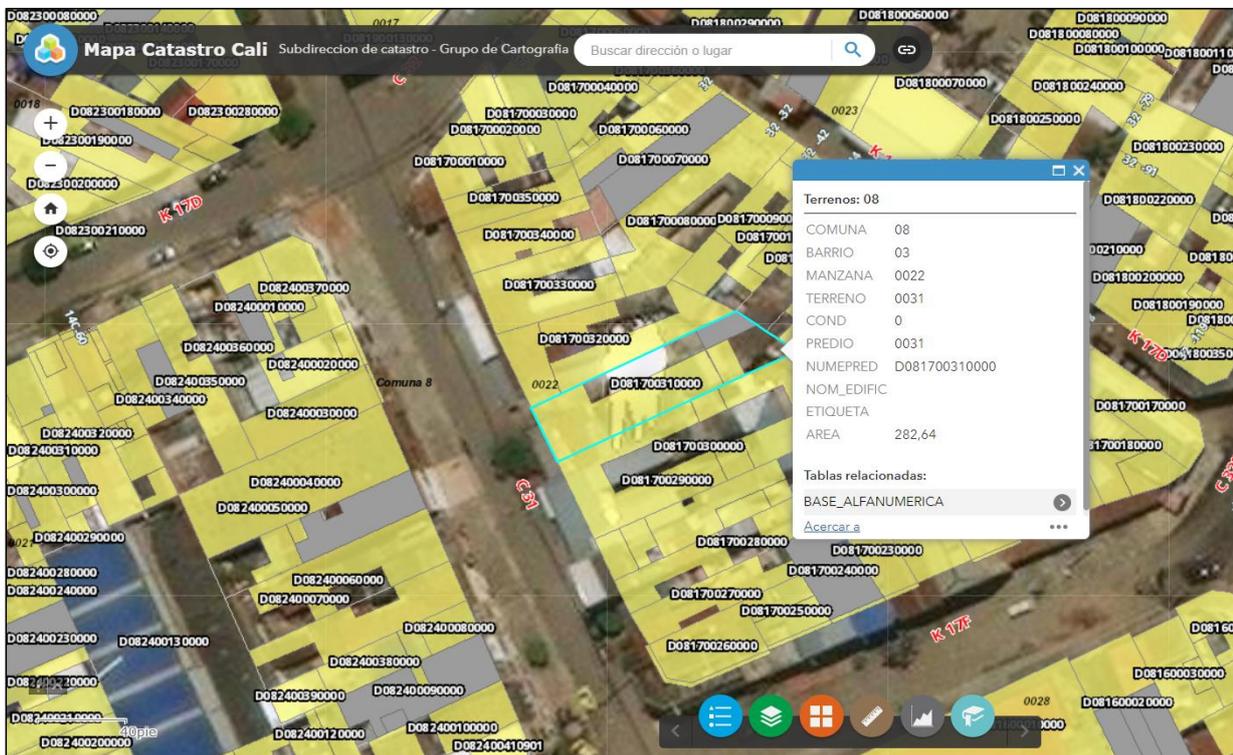
11. ÁREA.

En visita realizada el día **20 septiembre de 2023** se verifica la dimensión del frente y la profundidad del inmueble con cinta métrica, dispositivo laser y odómetro para calcular la cabida superficial también se complementa con el geo portal de catastro y planeación municipal.

Frente m	8,20
Fondo m	34,40
Área predio m ²	282,08
Área construida primer piso m ²	233,74
Área construida segundo piso m ²	222,22

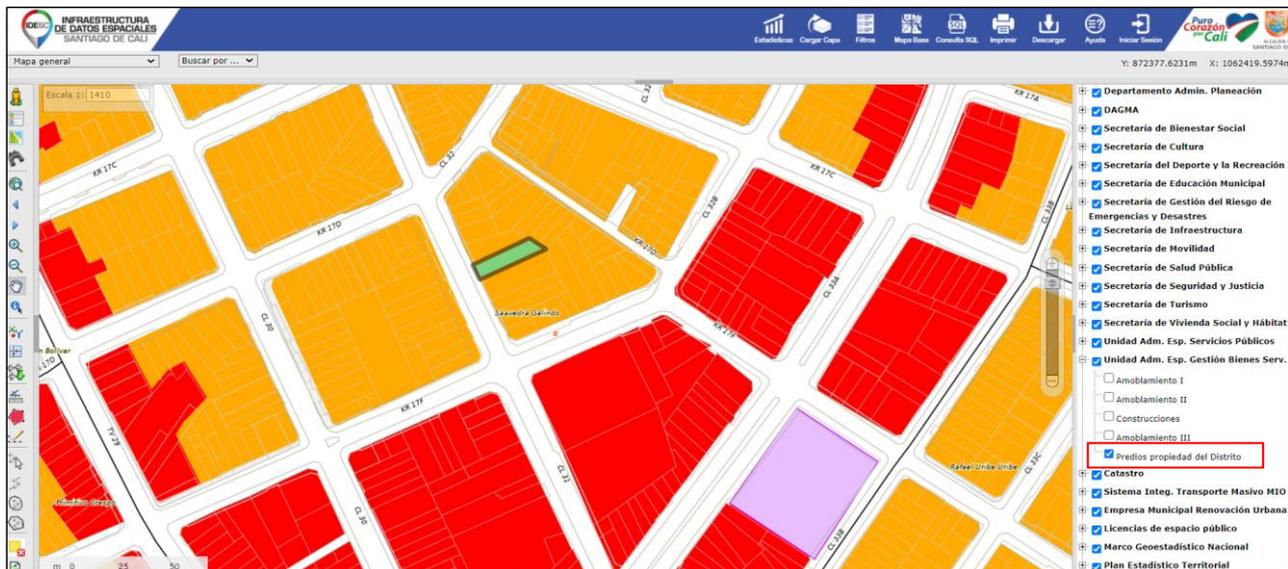
Patio intermedio
20,8
Patio trasero
27,54
Patio segundo piso
11,52

ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro	Remover
274977	D081700310000	7600101000803002200310000000031	01	00	08	03	0022	0031	0031	CL 31 # 17 D - 37			282.639532885	85.1662641670	



12. BIENES DEL MUNICIPIO.

Se elabora el cruce de capas de la división predial del sector del **barrio Saavedra Galindo** y la capa de predios de propiedad del Distrito de Cali que se encuentra habilitada en el Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC en la cual se evidencia que el predio no hace parte de los bienes del Distrito confrontado con las zonas sombreadas de color violeta que son los predios que se encuentran inventariados como bienes del Distrito en el sector.



Se anexa salida grafica que evidencia que el inmueble solicitado en prescripción no se encuentra dentro del inventario de los bienes del Distrito consultada en el geo portal IDESC de Planeación Distrital.

13. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL PREDIO.

Se consulta y anexa la normatividad urbanística del sector aplicable al predio de conformidad con el geo portal IDESC de la oficina de Planeación.

Resultado															
Exportar Selección															
▲ Capa: Unidades de planificación urbana															
Cod. UPU		Nombre							Remove						
5		VILLANUEVA							✖						
▲ Capa: Tratamientos urbanísticos															
Nombre		Norma					Resoluciones		Remove						
RENOVACION URBANA 2 - REACTIVACION (R2)		leng_form_toolQuery_url							✖						
▲ 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		leng_form_toolQuery_url	leng_form_toolQuery_url	leng_form_toolQuery_url		leng_form_toolQuery_url	✖						
▲ Capa: Construcciones															
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento		Barrio / Sector geog.		Manzana	Terreno	Condición	Predio	No. pisos	Remove				
01	00	08		03		0022	0031		0031	2	✖				
▲ Capa: Terrenos															
ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio / Conjunto residencial	Fecha actualización	Área	Perímetro	Remove
274977	D081700310000	760010100080300220031000000031	01	00	08	03	0022	0031	0031	CL 31 # 17 D - 37			282.639532885	85.1662641670	✖
▲ Capa: Manzanas catastrales															
Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento		Barrio / Sector geog.		Manzana	Remove								
01	00	08		03		0022	✖								
▲ Capa: Barrios y sectores															
Codigo	Nombre	Perímetro (m)		Área (m2)		Remove									
0803	Saavedra Galindo	2526.234		261842.978		✖									
▲ Capa: Comunas															
Codigo	Nombre	Perímetro (m)		Área (m2)		Remove									
8	Comuna 8	12187.367		5270329.500		✖									

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación urbana, el inmueble objeto de dictamen se encuentra ubicado en el **barrio Saavedra Galindo** que hace parte de la **UPU No. 5 Villanueva**. Este sector conforme al POT 2014 es un área de **Actividad Predominante**. Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Santiago de Cali (ACUERDO N.º 373 DE 2014) el área donde se ubica el inmueble objeto de estudio y avalúo, se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las áreas de actividad se clasifican en:

1. Área de actividad residencial neta.
- 2. Área de actividad residencial predominante.**
3. Área de actividad mixta.
4. Área de actividad industrial.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80) metros cuadrados.

Artículo 315. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana. Son modalidades del tratamiento urbanístico de renovación urbana las siguientes:

1. Renovación Urbana 1 – Redesarrollo (R1).
2. Renovación Urbana 2 – Reactivación (R2).
3. Renovación Urbana 3 – Cambio de patrón (3).

Artículo 317. Renovación Urbana - Reactivación (R2). Sectores de la ciudad con capacidad urbanística (infraestructura vial, de equipamientos, de espacio público, tamaño medio de predios, estratos medios) para soportar mayores edificabilidades, en los cuales se busca densificar y aprovechar dicha capacidad urbanística.

14. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.

El sector presenta una red vial dotada de vías principales de alto flujo de tráfico con buenas condiciones de acceso y buenas condiciones para las vías principales e internas. Sector con buenas prestaciones de transporte público.

<https://www.google.com/maps/dir/3.4477952,-76.530822/3.4211043,-76.5207197/@3.4357285,-76.521158,14.74z/data=!4m2!4m1!3e0?entry=ttu>

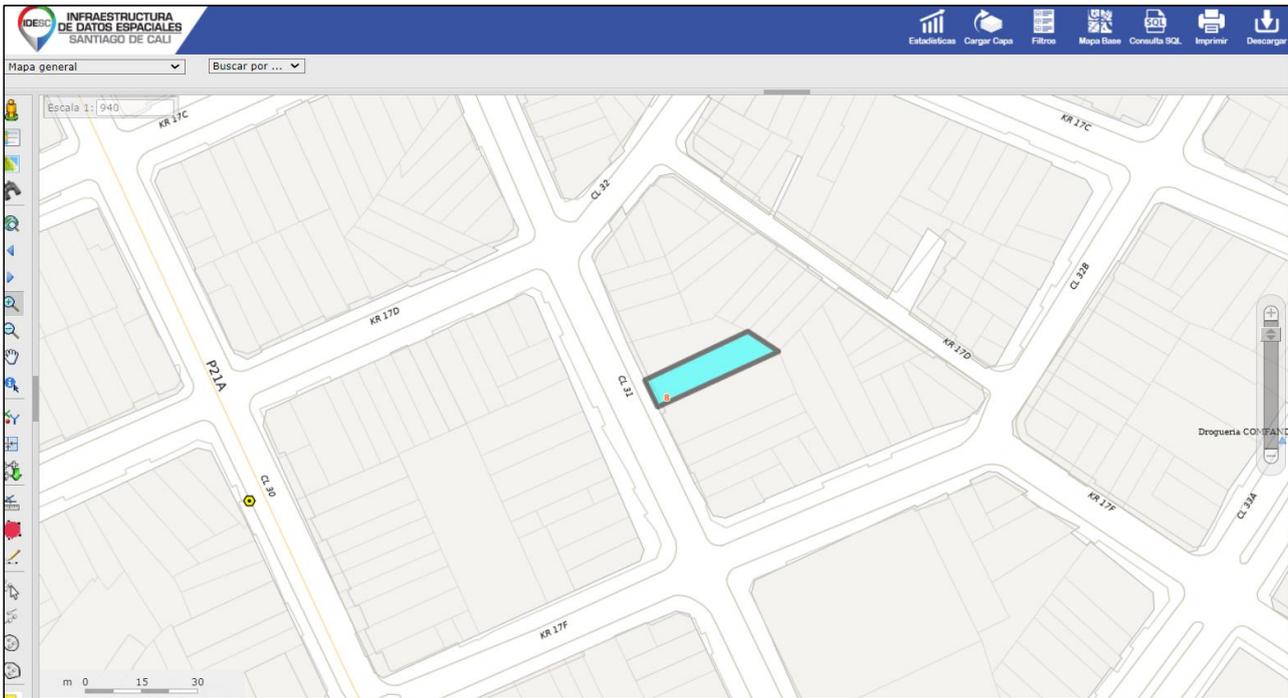
El inmueble tiene acceso directo al servicio de transporte público MIO por la , calle 30 y carrera 23 con amplia oferta de servicio de taxis y transporte intermunicipal sobre la calle 34.

Calle 30

P21A

Carrera 23

P74, P21C



15. ESTRATO SOCIOECONÓMICO.

El estrato socioeconómico del predio se establece a partir de la información que se encuentra consignada en recibo de impuesto predial aportado.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
 Nit: 890399011-3
 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
 DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2021

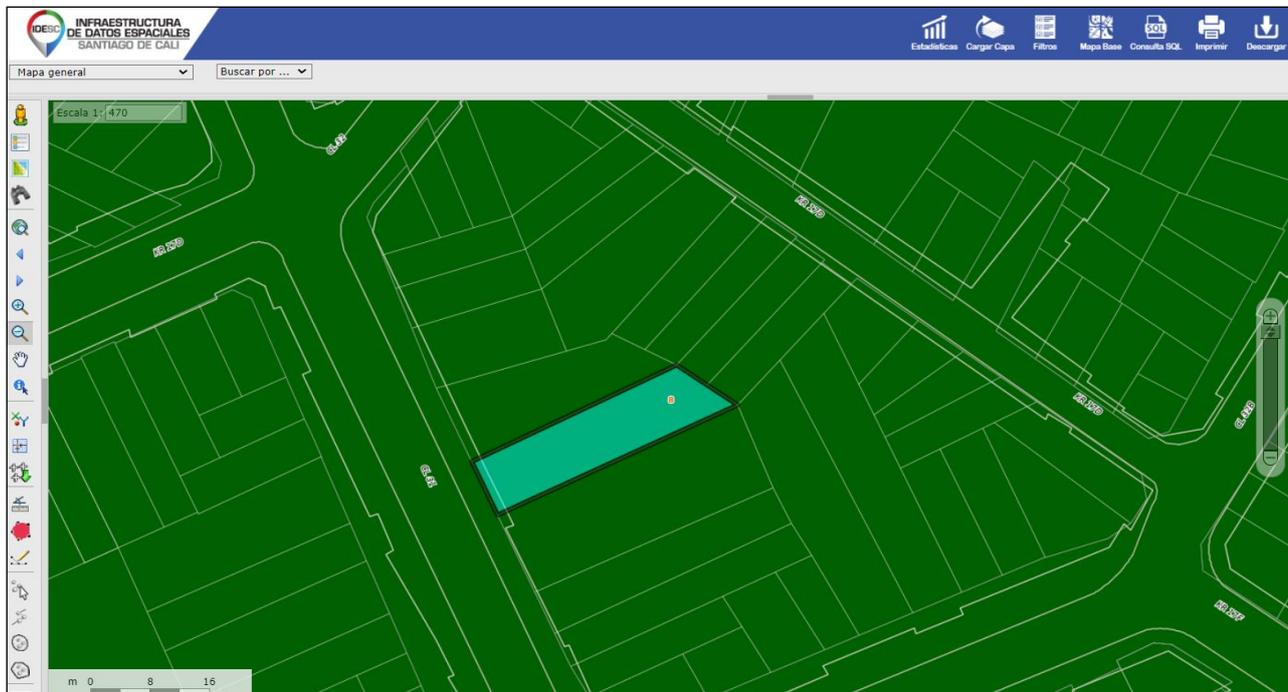
ID PREDIO 0000274977	FECHA DE EXPEDICIÓN 2021-08-10	FECHA DE VENCIMIENTO 2021-08-31	OBJETO CONTRATO 08030022003100000031	No. DOCUMENTO 000057220323
PROPIETARIO FLOR DE MARIA ORTIZ DE SALAS	IDENTIFICACION 38431632	DIRECCIÓN PREDIO CL 31 # 17 D - 37	CODIGO POSTAL 760010	
NÚMERO PREDIAL NACIONAL 760010100080300220031000000031	AVALUO 153.499.000	COMUNA 08	ESTRATO 2	ACTIVIDAD 01
P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA CL 31 # 17 D - 37			
Predio: D081700310000	Tarifa IPU: 8.00 X 1000	Tarifa CVC: 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos: 3.70 %
Tasa Interés: 23.86				

CONCEPTOS

ESTRATO DEL INMUEBLE: 2

16. TOPOGRAFIA.

El predio esta se encuentra localizado en un sector con un rango de pendientes comprendido entre el 0% y el 3% que lo hacen ser considerado como un terreno plano.



17. SERVICIOS PÚBLICOS Y DOTACIÓN.

SERVICIO	SECTOR	PREDIO
ACUEDUCTO	Disponible	Instalado
ENERGIA	Disponible	Instalado
ALCANTARILLADO	Disponible	Instalado
GAS DOMICILIARIO	Disponible	Instalado
RECOLECCIÓN DE BASURAS	Frecuente	Frecuente
TRANSPORTE PÚBLICO	Frecuente	Limitada disponibilidad masivo integral, gran oferta de taxis

18. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

Se trata de un lote de terreno de localización medianera en la manzana junto con una construcción aproximada a los 60 años de construcción de dos pisos de altura conformada por dos unidades habitacionales conformada por las siguientes dependencias primer piso: seis habitaciones patio intermedio, dos baños con ducha, cocina, patio trasero y salón de trabajo; segundo piso: hall de entrada, seis habitaciones, balcón, cocina, vacío común, patio trasero zona de oficios y salón posterior.

19. ACABADOS.

PISOS:	Presenta una combinación de enchape para pisos en cerámica, mortero, baldosín y tablón.
MUROS:	Muros en ladrillo confinado en parte con repello, estuco y vinilo y en parte en obra negra con presencia de construcción liviana.
ESTRUCTURA:	Construcción tipo tradicional con presencia de vigas y columnas combinada con muros de carga.
CUBIERTA:	En parte teja de barro, teja de fibrocemento y teja metálica sobre estructura de madera y en parte losa de concreto reforzado.
ILUMINACIÓN:	Tipo tradicional incrustada y lámparas fluorescentes
COCINA:	Tipo tradicional con mesón en concreto con enchape en azulejos
BAÑOS:	Con batería sanitarias corrientes y ducha con cortina
CARPINTERIA:	En su mayoría en madera para interior y en lamina de hierro configurada para exteriores.

20. EDAD DE LAS MEJORAS.

En visita realizada al inmueble **el día 20 de septiembre de 2023** el señor Eder Leal relaciona las diferentes adecuaciones que realizo para alquilar el primer piso.

Estructura metálica hace un año y medio.
Enchape piso y pared hace un año y medio.
Cambio total alcantarillado primer piso hace año y medio.
Reubicación de baños al patio intermedio año y medio.

21. REGISTRO FOTOGRÁFICO.



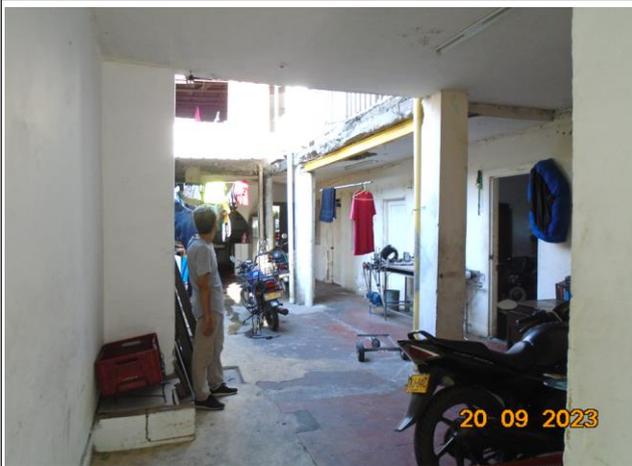
Fachada



Valla reglamentaria



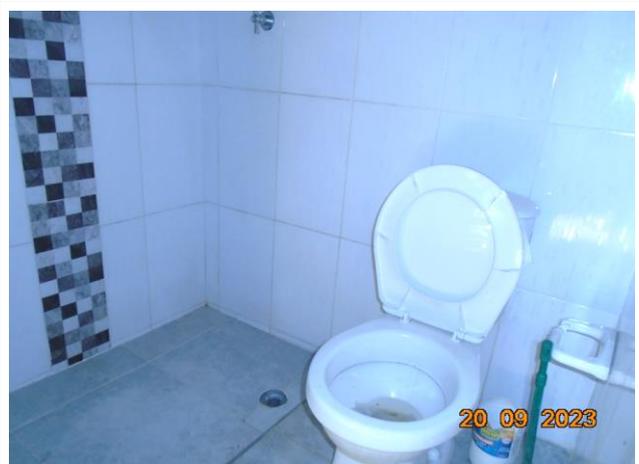
Nomenclatura



Pasillo ingreso primer piso



Corredor de habitaciones



Baños con ducha



Cocina

Cuarto



Salón de proceso masa



Patio trasero



Cuarto



Ingreso segundo piso



Hall de entrada



Habitación con balcón



Cocina



Corredor de habitaciones



Patio trasero



Cubierta frente



Salón posterior



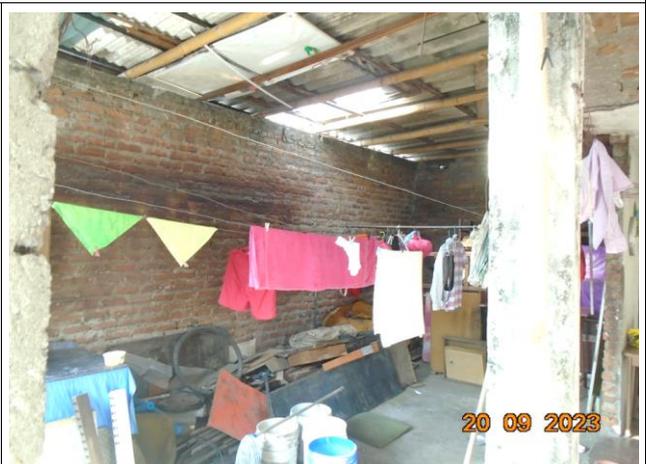
Baño y ducha



Zona oficinas



Habitaciones



Taller parte posterior

22. USO ACTUAL.

El inmueble tiene actualmente un uso mixto para vivienda e industria de bajo impacto que no riñe con el uso de norma.

23. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

1 Expediente digital completo.

24. CORRESPONDENCIA ENTRE EL BIEN OBJETO DE DICTAMEN Y EL QUE SE PRETENDE REIVINDICAR.

De conformidad a todo lo anteriormente expuesto en el dictamen, sustentado en la verificación que se realizó al **inmueble el día 20 de septiembre de 2023**, aunado a toda la documentación que reposa en el expediente, las consultas realizadas en el Sistema de infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC y el plano encontrado en los archivos de Planeación municipal; **el perito puede dar fe que existe total concordancia en la ubicación espacial del inmueble, el inmueble coincide en nomenclatura, numero predial catastral, numero predial nacional, ID predio y cabida superficial descrita en la presentación de la demanda cumpliéndose así con la plena identidad del bien.**

25. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

- 1- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
- 2- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- 3- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- 4- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- 5- El evaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- 6- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien valorado.
- 7- El evaluador ha tenido acceso para la realización de una visita o verificación personal al bien inmueble.
- 8- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

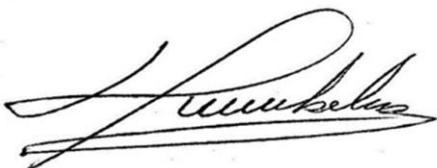
9- El evaluador manifiesta no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifiesta no haber sido propietario parcial o total de la(s) misma(s), ni está interesado directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

26. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL DICTAMEN.

1- El evaluador manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

2- El evaluador manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Sírvase dar el respectivo trámite al presente escrito señor Juez.



Humberto Arbeláez Burbano
C.C. 16.777.135