Radicacion Informe

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

Mié 7/07/2021 2:51 PM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j11cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (5 MB)

21-0133 C3 San Antonio 2019-333-CC11.pdf;

SEÑORES.
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI
RADICADO: 76-001-31-03-011-2019-00333-00

Saludos cordiales, adjunto al presente estoy radicando el dictamen solicitado en el proceso de la referencia.

Atte.

HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO
Perito Avaluador RAA
Celular: 3155665224
Miembro De La Lonja De Propiedad Raíz de Cali y Valle Del Cauca

IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS N.P.H

TIPOS DE INMUEBLES

LOTES DE TERRENO CON CONSTRUCCIÓN EN ÁREA URBANA

MATRICULAS INMOBILIARIAS

370-11118	370-6989

NÚMERO PREDIAL NACIONAL DE LOS INMUEBLES

76-001-01-00-03-03-0011-0006-0-00-00-0006	76-001-01-00-03-03-0011-0007-0-00-00-0007

NÚMERO PREDIAL MUNICIPAL

A011400060000	A011400070000

DIRECCIONES

Carrera 5 # 4-50	Carrera 5 # 4-56

CIUDAD

CALI

DESTINATARIO

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI
76-001-31-03-011-2019-00333-00

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR AL INFORME.
3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.
4. VIGENCIA DEL AVALÚO.
5. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE LA VISITA Y APLICACIÓN DE VALOR.
6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.
7. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO.
8. LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN PARTICULAR DE LOS INMUEBLES.
9. USOS PREDOMINANTES.
10. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DE LOS PREDIOS.
11. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.
12. ESTRATO SOCIOECONÓMICO.
13. ELEMENTOS DE AMOBLAMIENTO Y URBANISMO.
14. LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.
15. TOPOGRAFÍA.
16. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.
17. SERVICIOS PÚBLICOS Y DOTACIÓN.
18. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.
19. ACABADOS.
20. USO ACTUAL.
21. LINDEROS.
22. ÁREA Y FORMA.
23. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
24. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS.
25. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.
26. SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.
27. SEGURIDAD.
28. PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS.
29. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.
30. CORRESPONDENCIA ENTRE LOS BIENES OBJETO DE LA PERICIA Y LOS BIENES QUE SE PRETENDEN ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN.
31. DE LOS ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO.
32. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
33. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

PROCESO:	Verbal de Pertenencia.		
DEMANDANTE:	Isabel Romero Tenorio. Otros.	C.C.	31.241.998
DEMANDADO:	Personas Inciertas e indeterminadas.		
RADICADO:	76-001-31-03-011-2019-00333-00		

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 debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. certificado por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas en las categorías de inmuebles Urbanos, inmuebles Rurales, inmuebles Especiales, Maquinaria y equipo; con alcance en Intangibles Especiales en las cuatro categorías de régimen de transición, el perito también se encuentra acreditado en las categorías de Recursos naturales y suelos de protección, Obras de infraestructura, Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos, Semovientes y animales, Activos operacionales y establecimientos de comercio, Intangibles, Intangibles especiales Maquinaria y Equipos Especiales por vía académica mediante Técnico Laboral en Avalúos, Actualmente adelantando estudios de especialización en Valoración con la Universidad Distrital Francisco José de Caldas de Bogotá, 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 y valoración inmuebles urbanos en los últimos 10 años.

El perito ha sido designado dentro de diferentes procesos en juzgados Civiles Municipales y juzgados Civiles del Circuito 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.

76-001-40-03-003-2017-00852-00	76-001-40-03-007-2019-00552-00
76-001-40-03-011-2019-00896-00	76-001-40-03-007-2019-00001-00
76-001-31-03-005-2018-00439-00	76-001-40-03-008-2019-00403-00

El perito no ha sido designado en de ningún otro proceso 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 el presente dictamen no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente para valoración de predios urbanos.

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

El presente informe fue solicitado por: JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

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

En inspección judicial realizada el día 25 de junio de 2021 el Seño Juez solicita al perito se realice debida individualización de cada uno de los inmuebles especificando su cabida superficiaria, área construida y linderos particulares de cada uno de los inmuebles que fueron objeto de inspección toda vez que en la actualidad los inmuebles se encuentran físicamente unidos y se requiere realizar su individualización.

3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

El perito avaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble identificado y/o avaluado, a la propiedad identificada o el título legal del mismo.

El perito avaluador no revelará información sobre la valuación 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.

De conformidad con el DECRETO 1170 DE 2015 Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística en su **Artículo 2.2.2.3.13 Actuación del Avaluador**. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como 'las lonjas y los avaluadores no serán responsables de la veracidad 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 avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas. (Decreto 1420 1998, Artículo 14 Derogado)

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

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

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

4. VIGENCIA DEL AVALÚO.

De conformidad con el DECRETO 1170 DE 2015 Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística, en lo establecido en su Articulo 2.2.2.3.18 Vigencia de los avalúos. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

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

5.1. FECHA DE SOLICITUD DEL INFORME: 25/06/2021

5.2. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 29/06/2021

5.3. FECHA DE APLICACIÓN DE VALOR: 7/07/2021

6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

6.1. PAÍS DE UBICACIÓN:	Colombia
6.2. DEPARTAMENTO:	Valle del Cauca
6.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:	Santiago de Cali.
6.4. DIRECCIÓN BIENES INMUEBLES:	Carrera 5 # 4-50
	Carrera 5 # 4-56
6.5. BARRIO:	San Antonio
6.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR:	Comuna 3
6.7. UNIDAD PLANIFICADORA URBANA:	No. 9 Manzana del Saber.

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).

https://www.cali.gov.co/documentos/1704/capitulos-de-cali-en-cifras/

Limites Municipales

Al norte: Municipios de La Cumbre y Yumbo

Al oriente: Municipios de Palmira, Candelaria y Puerto Tejada

Al sur: Municipio de Jamundí

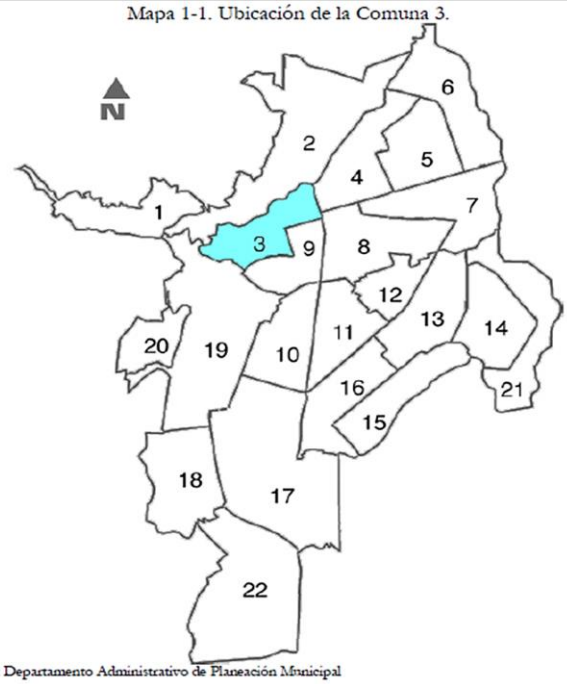
Al occidente: Municipios de Buenaventura y Dagua

COMUNA 3

La comuna 3 se encuentra en el occidente de la ciudad. Limita por el sur y sur occidente con la comuna 19, por el sur oriente con la comuna 9, por el nororiente con la comuna 4 y por el norte con la comuna 2 (Ver Mapa 1-1). La comuna 3 cubre el 3,1% del área total del municipio de Santiago Cali con 370,5.

COMUNA 3 2020		
Variables	Unidad de medida	Comuna 3
GENERAL		
Área bruta (1)	ha	370,4
Población (1)	Personas	33.233
Densidad bruta	Hab/ha	89,7
Viviendas (1)	Unidades	12.404
Densidad bruta	Viv/ha	33,5
Estrato moda (1)	Número	3
Barrios (1)	Número	15
Urbanizaciones y sectores (1)	Número	0
Manzanas (2)	Número	391
Predios Construidos (2)	Número	23.205
Avalúo	Millones de $	3.759.805
Lotes (2)	Número	573
Avalúo	Millones de $	145.892

Mapa 1-1. Ubicación de la Comuna 3.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación Municipal

ESTRATIFICACIÓN

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el tres (estrato moda), al igual que el estrato moda para la ciudad. Como se puede observar el estrato tres es aquel que presenta una mayor proporción del total de lados de manzanas de esta comuna representando el 74% del total, seguido del estrato dos con una participación del 13%.

En resumen, esta comuna concentra el 2,2% de la población total de Cali en un área que corresponde al 3,1% de la ciudad, lo cual implica una densidad baja. Esta densidad relativamente baja es reflejo de la mayor concentración de estrato tres en esta comuna.

La comuna 3 está compuesta por quince barrios que representan el 6,1% del total de barrios en Cali y una urbanización que corresponde al 1,1% del total (ver Tabla 1-1). Por otro lado, esta comuna posee 379 manzanas, es decir el 2,7% del total de manzanas en toda la ciudad.

#	COMUNA 3			
	Código	**Barrio, urbanización o sector.**	**Acuerdo**	**dd-mm-aa**
1	0301	El Nacional	049	28-08-1964
2	0302	El Peñón	049	28-08-1964
3	0303	San Antonio	046	11-12-1985
4	0304	San Cayetano	049	28-08-1964
5	0305	Los Libertadores	049	28-08-1964
6	0306	San Juan Bosco	049	28-08-1964
7	0307	Santa Rosa	049	28-08-1964
8	0308	La Merced	049	28-08-1964
9	0309	San Pascual	049	28-08-1964
10	0310	El Calvario	049	28-08-1964
11	0311	San Pedro	049	28-08-1964
12	0312	San Nicolas	049	28-08-1964
13	0313	El Hoyo	049	28-08-1964
14	0314	El Piloto	049	28-08-1964
15	0315	Navarro - La Chanca	049	28-08-1964

Esta comuna cuenta con 21.993 predios construidos, que representan el 4,7% del total de la ciudad. Está conformada por 12.294 viviendas lo cual corresponde al 2,4% del total de viviendas de la capital vallecaucana. Así, el número de viviendas por hectárea es 33,2, cifra inferior a la densidad de viviendas para el total de la ciudad que es de 41,6 viviendas por hectárea.

En cuanto a población, en esta comuna habita el 2,2% de la población total de la ciudad, es decir 44.088, de los cuales el 49,7% son hombres (21.907) y el 50,3% restante mujeres (22.181). Esta comuna es la segunda comuna con menor población de la ciudad de Cali después de la comuna 22. El número de habitantes por hectárea –densidad bruta- es de 33,21.

La composición étnica de la población de esta comuna difiere un poco de la composición de toda la ciudad; mientras que en esta comuna sólo el 14,4% de sus habitantes se reconoce como afrocolombiano o afrodescendiente, en la ciudad este porcentaje alcanza el 26,2%. Por otro lado, la participación de la población indígena es del 0,8% de la población total, porcentaje superior al del total de la ciudad (0,5%).

Al considerar la distribución de la población por edades, se encuentra una gran similitud entre las cohortes de hombres y mujeres. Así mismo, es interesante observar que la pirámide poblacional de esta comuna ha comenzado a invertir su forma, al contraerse su base. En otras palabras, la proporción de personas en edades menores a 15 años es relativamente menor que la población entre 15 y 30 años. Esto muestra un proceso de “envejecimiento” relativo de la población de esta comuna.

SALUD

La comuna 3 posee cuatro centros de atención entre hospitales y clínicas. Dichos centros representan el 14,3% del total de la oferta Municipal. Además, posee el 4% de puestos y centros de salud y de atención básica (cifra que corresponde a cuatro centros y puestos de salud) con respecto al total de comuna.

SALUD		
Puestos de salud (3)[1]	Número	1
Centros de salud y CAB (3)(4)[1]	Número	2
Centro hospital (3)[1]	Número	1
Hospitales y clínicas (1)[1]	Número	3
Defunciones generales (5)	Número	487

EDUCACIÓN

En la comuna 3 asistían, para el 2005, un total de 10.841 estudiantes matriculados de los cuales el 4,4% correspondía al nivel preescolar, un 32,5% estaban matriculados en primaria y el 63,1% estaba matriculado en secundaria y media. Así mismo, un 2,1% de la oferta educativa pública de la ciudad se encuentra en la comuna 3 y presta servicios de educación al 2,7% del total de estudiantes de la educación pública del municipio.

EDUCACIÓN		
Educación preescolar (6)		
Establecimientos[2]	Número	13
Matrícula	Personas	426
Educación primaria (6)		
Establecimientos[2]	Número	16
Matrícula	Personas	2.578
Educación secundaria y media (6)		
Establecimientos[2]	Número	6
Matrícula	Personas	3.104

SERVICIOS PÚBLICOS

La comuna 3 presenta una cobertura del 70,3% en servicios de acueducto y alcantarillado, del 71,7% en energía, del 23,6% en gas natural y del 75,6% en los servicios de aseo. Con respecto al número de líneas telefónicas, la comuna 3 cuenta con aproximadamente 27 líneas por cada 100 habitantes, superior al promedio municipal de 19 líneas.

SERVICIOS PUBLICOS		
Suscriptores **acueducto** (10)	Número	14.923
Residencial	Número	8.956
Comercial-industrial	Número	5.791
Otros	Número	176
Suscriptores **alcantarillado** (10)	Número	14.911
Residencial	Número	8.951

Comercial - industrial	Número	5.785
Otros	Número	175
Suscriptores **energía** (10)	Número	18.256
Residencial	Número	9.475
Comercial-industrial	Número	8563
Otros	Número	219
Suscriptores **gas natural** (11)	Número	6.989
Residencial	Número	6.125
Comercial - industrial	Número	864
Líneas telefónicas (10)	Telx100 Hab	74,8
Suscriptores **aseo** (12)	Número	17.095
Residencial	Número	9.172
Comercial - industrial	Número	7.762
Otros	Número	161
Producción per cápita R. S.	ton / Hab	0,75
CONSTRUCCIÓN		
Licencias de construcción (14)	Número	34
Área aprobada a construir	m^2	11.390
Área a construir vivienda	m^2	5.408
Unidades de vivienda aprobadas	Número	29

RECREACIÓN CULTURA Y TURISMO

De los 78 hoteles y similares que tiene la ciudad de Cali, 39 (el 48,1%) se encuentran ubicados en los barrios de la comuna 3. Así mismo, la comuna cuenta con 44 de las 79 salas de conferencia de la ciudad, la capacidad promedio de estas salas es de 7.025 personas. Un aspecto importante, en cuanto a las posibilidades culturales de la comuna 3 es el hecho de que en ésta se encuentran constituidos nueve de los 21 grupos de teatro de la ciudad. Por último, en la comuna 3 hay 19 bibliotecas, de las 84 de la ciudad, y 12 salas de exposición. En resumen, la comuna 3 cuenta con una oferta de servicios de recreación cultura y turismo del 52,3%

TURISMO Y CULTURA[1]		
Hoteles y similares (13)		
Cantidad	Número	39
Habitaciones	Número	1.623
Camas	Número	2.821
Salas para conferencias	Número	44
Capacidad	Número	4.950
Salas de cine (13)	Número	1
Sillas	Número	70
Teatros (13)	Número	9
Sillas	Número	22.918
Grupos de teatro (13)	Número	9
Salas para conferencias (13)	Número	77
Capacidad	Número	8.515
Salas de exposición (13)	Número	12
Bibliotecas (13)	Número	19
Establecimientos financieros (13)[1]		
Bancos	Numero	48

Preparó: Departamento Administrativo de Planeación

Fuentes:

(1) Departamento Administrativo de Planeación
(2) Departamento Administrativo de Hacienda
(3) Redes de salud
(4) Comfandi
(5) Secretaría de Salud Pública Municipal
(6) Secretaría de Educación Municipal
(7) Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad
(8) Policía Metropolitana de Cali
(9) Cuerpo de Bomberos Voluntarios
(10) EMCALI
(11) Gases de Occidente
(12) Ciudad Limpia, Promovalle, Promocali, Emas
(13) DAP - Cali en cifras 2019
(14) Curadurías Urbanas / Camacol / DAP

Notas:

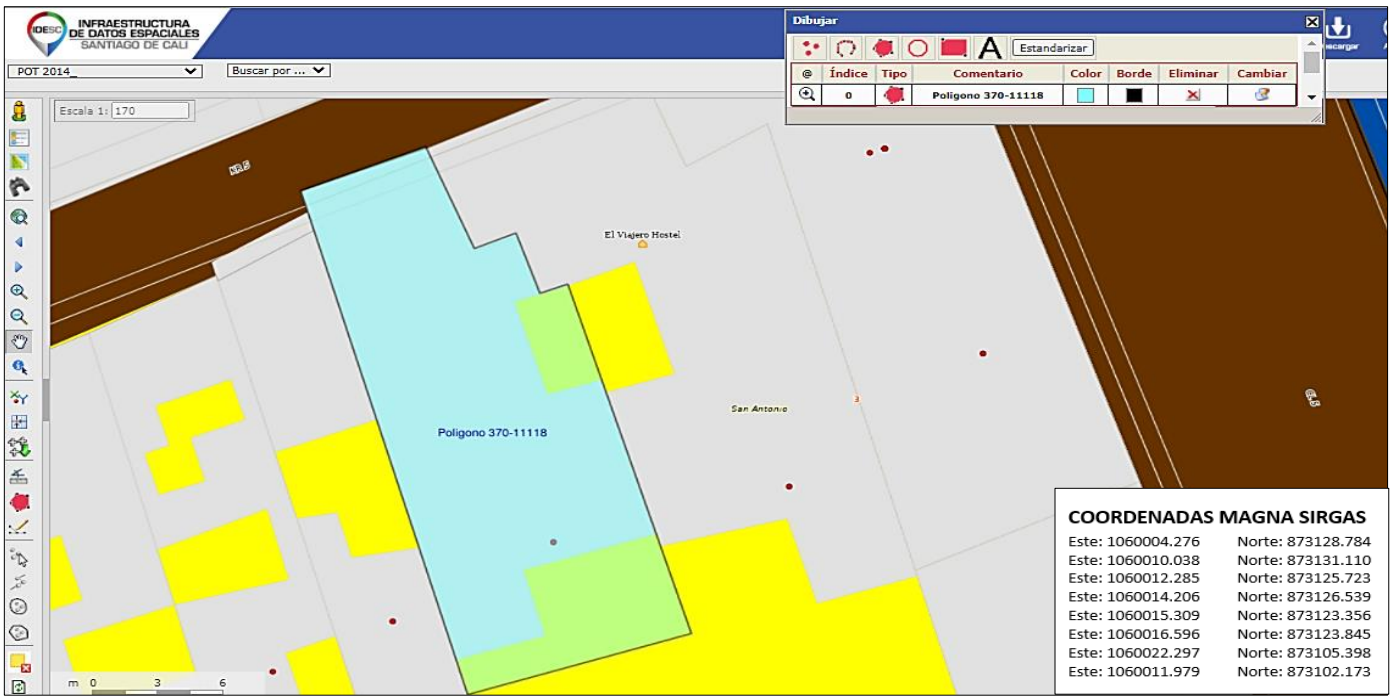
1 Información correspondiente a 2019

2 Se refiere al número de establecimientos con ese nivel educativo

8. LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN PARTICULAR DE LOS INMUEBLES.

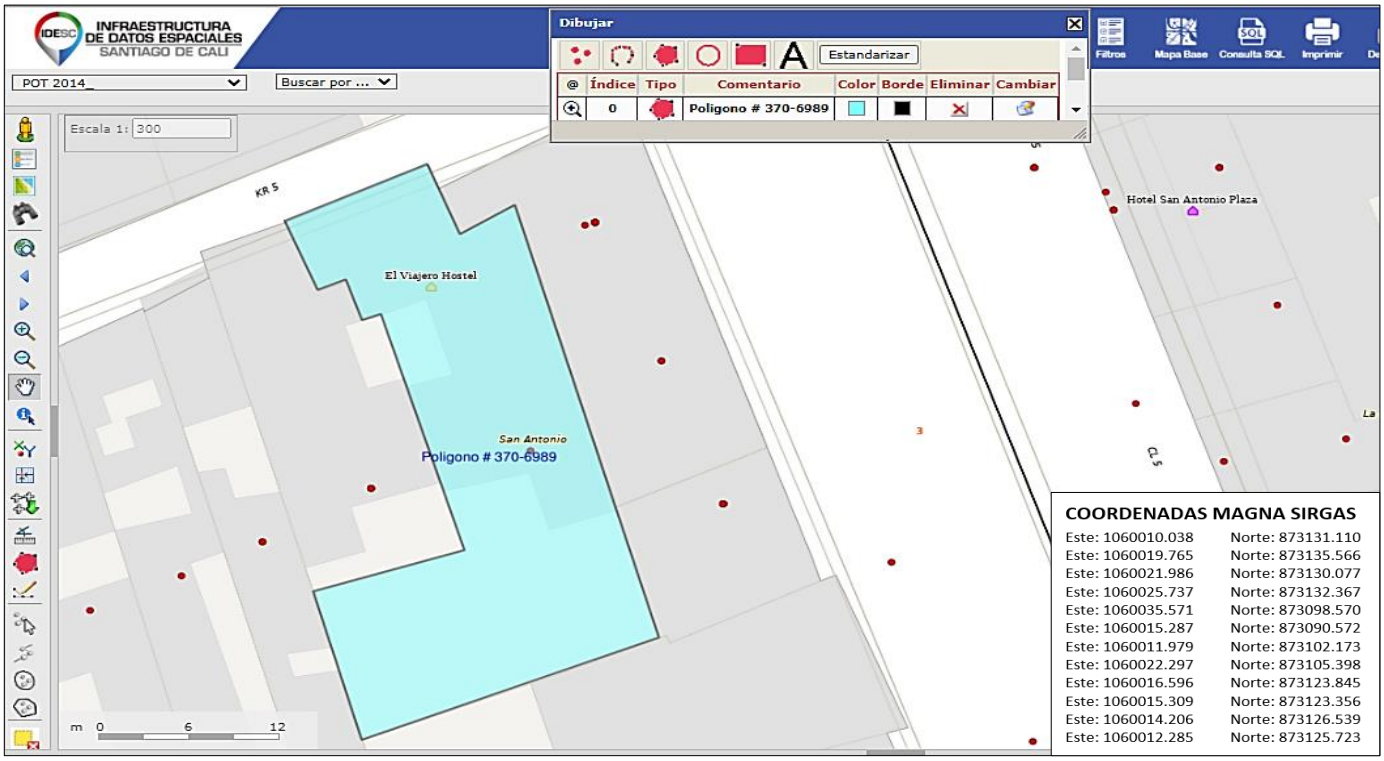
76-001-01-00-03-03-0011-0006-0-00-00-0006

COMPONENTES NPN																														
Dpto.	Municipio			Zona		Sector		Comuna		Barrio		Manzana / Vereda				Terreno				Condic / Prop	# Torre/ sector		# Piso		# de la Unidad					
76	0	0	1	0	1	0	0	0	3	0	3	0	0	1	1	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6



76-001-01-00-03-03-0011-0007-0-00-00-0007

COMPONENTES NPN																													
Dpto.	Municipio			Zona		Sector		Comuna		Barrio		Manzana / Vereda				Terreno				Condic / Prop	# Torre/ sector		# Piso		# de la Unidad				
76	0	0	1	0	1	0	0	0	3	0	3	0	0	1	1	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7



9. USOS PREDOMINANTES.

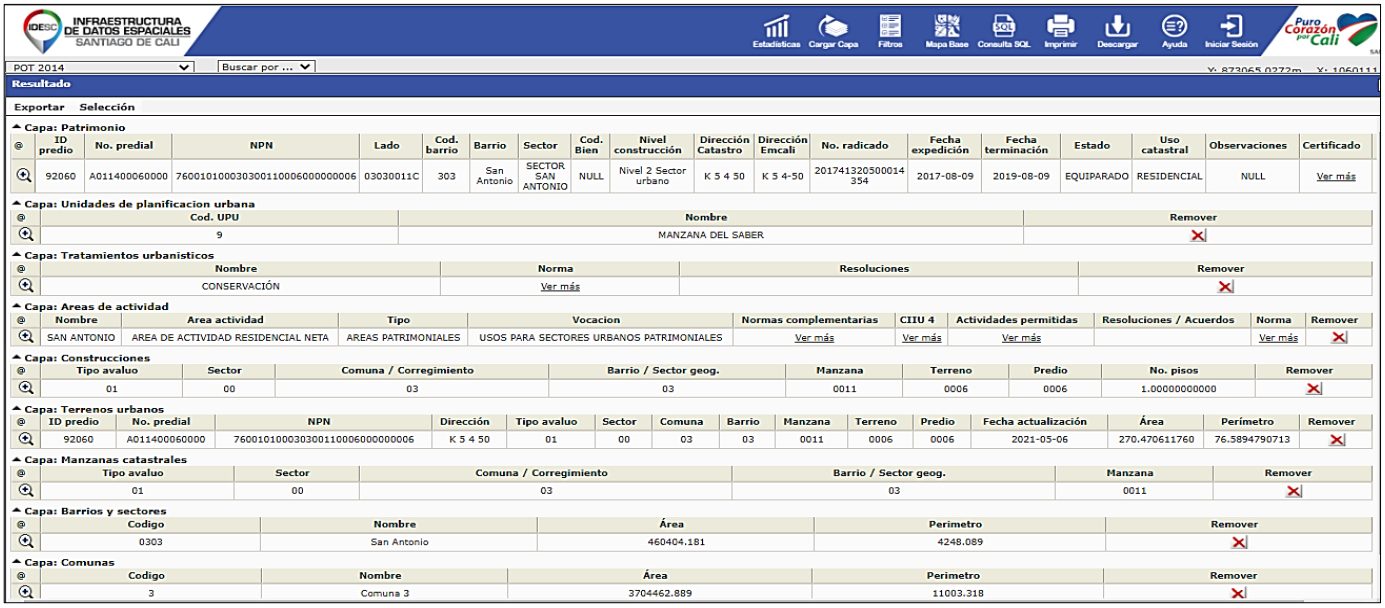
De acuerdo con el Censo Económico, esta es la comuna con la mayor proporción de unidades económicas de la ciudad, con un 17,9%. De estas unidades económicas, el 65,6% pertenece al sector comercio, 26,6% al sector servicios y el 7,8% a la industria. Esta composición no es diferente al total de la ciudad donde el comercio predomina, representando el 60,4% de todas las unidades económicas de la ciudad.

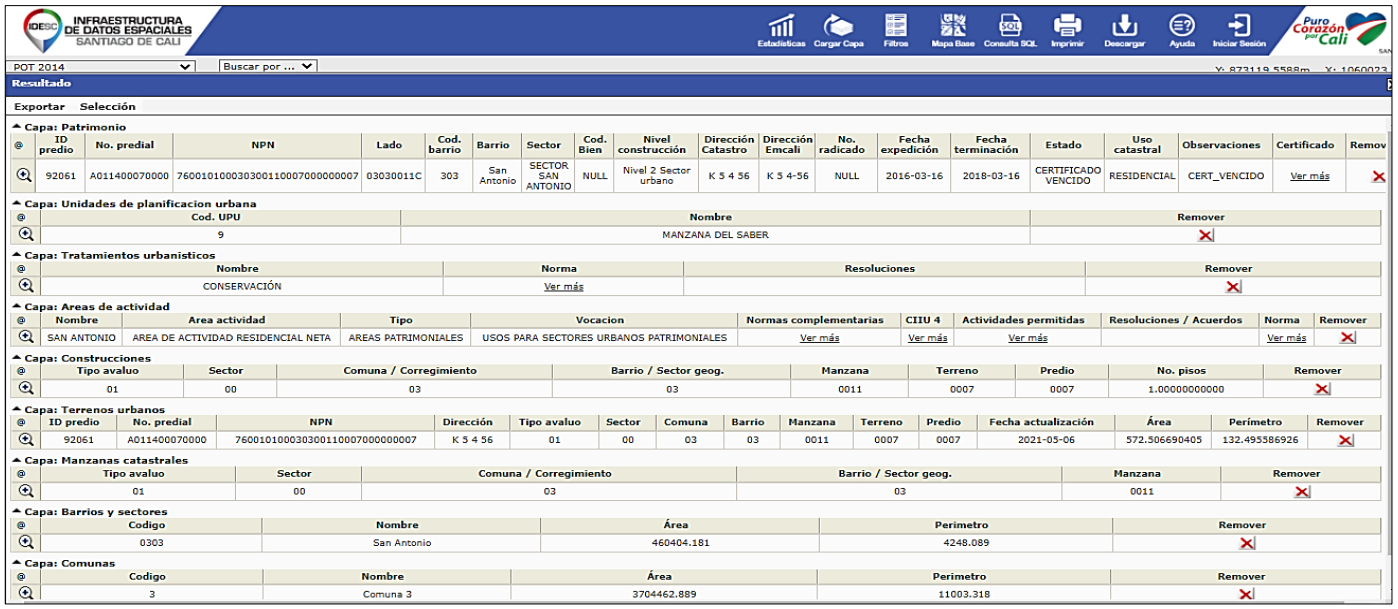
Al analizar el trabajo generado por las unidades económicas. Para esta comuna encontramos que, el 40% corresponde al sector servicios y el 35,7% al sector comercio, mientras que para el total de la ciudad éste sector genera el 47% de los puestos de trabajo.

De esas unidades económicas, el 94% corresponde a micro empresas, el 0,9% a pequeñas, 0,8% a medianas y tan solo el 0,2% son empresas grandes (las empresas fueron clasificadas según el número de empleados). Por otro lado, si se emplea el pago de parafiscales como una medida de la formalidad de la unidad económica, encontramos que en esta comuna el 21,8% de las unidades económicas son informales. Uno de los porcentajes más altos en toda la ciudad, únicamente superado por la comuna 19 con un 23,5%.

Por otro lado, el 85,2% de las unidades económicas de esta comuna corresponden a locales, oficina, fábricas y puestos fijos y el 13,1% a puestos móviles. Al comparar estos porcentajes con lo observado para el total de Cali, sobresale el hecho que en esta comuna se presenta un porcentaje mayor de locales, oficinas, fábricas y puestos fijos que en el total de la ciudad (70,7%).

10. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DE LOS PREDIOS.





https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: **20174132050001435 4**
Fecha: **08-09-2017**
TRD: **4132.050.10.1.850.001435**
Rad. Padre: **20174148020001005 4**

CERTIFICADO DE ESTRATO ESPECIAL
RESOLUCIÓN No. 4132.0.21. 196 de Julio 7 de 2008

La Secretaria del Comité Permanente de Estratificación del Municipio de Santiago de Cali hace constar, que de conformidad con la base de datos de la Estratificación Socioeconómica del Municipio; el predio No. 76001010003030011000600000006, ubicado en la dirección Carrera 5 # 4-50, del barrio San Antonio de acuerdo a la metodología de estratificación definida por el Departamento Nacional de Planeación, el estrato arrojado por la Base de Datos, es el Tres (3).

Por Acuerdo Municipal 0373 de diciembre de 2014 "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali" en el subcapítulo VII –Articulo 141 Equiparación a Estrato socioeconómico 1 como fomento al uso de vivienda en Bienes de Interés Cultural y al parágrafo del Articulo 141: "Los propietarios o poseedores de inmuebles clasificados en los Niveles 1 o 2 que tengan uso residencial y se encuentren en buen estado de conservación, tendrán derecho a la equiparación del inmueble a estrato uno (1) para efectos de servicios públicos", por una vigencia de dos años.

En consecuencia, por lo estipulado en el Acuerdo 0373 de diciembre de 2014 y, previo concepto favorable emitido por parte de la Subdirección de Patrimonio, Bibliotecas e Infraestructura Cultural de la Secretaria de Cultura, el estrato asignado en la base de datos al predio en mención definido con la metodología de estratificación, se equipara a estrato UNO (1) para efectos del pago de servicios públicos domiciliarios y por la vigencia de dos (2) años, siempre y cuando se conserven los requisitos exigidos en el Acuerdo 0373 de diciembre de 2014 .

La presente certificación se expide a solicitud del (la) señor (a) ISABEL ROMERO TENORIO, dado el 08/09/2017.

CESAR AUGUSTO LONDOÑO GOMEZ
Secretario del comité permanente de Estratificación- Municipio Santiago de Cali
Subdirector de Planificación del Territorio

Copia: Archivo

Proyectó: Edmundo Rengifo Gutiérrez. Técnico Operativo-SPT
Elaboró: Edmundo Rengifo Gutiérrez. Técnico Operativo-SPT
Revisó: Arq. Ángela María Jiménez Avilés- Contratista -SPT AMJA
Milena Barreto Ortiz – Contratista -SPT

LA PRESENTE CERTIFICACION ES VALIDA SIN ESTAMPILLA Y SU EXPEDICIÓN NO TIENE COSTO.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor alcalde.

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI DESARROLLO INTEGRAL DEL TERRITORIO DESARROLLO FISICO	SISTEMAS DE GESTIÓN SGC – MECI - SISTEDA **FORMATO DE CERTIFICADO DE ESTRATO EXPEDIDO POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL**	MEDE01.01.18.P07.F02 VERSIÓN: 1 FECHA APROBACIÓN: 08/abr/2011

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: **2016413210005271**
Fecha: **16-03-2016**
TRD: **4132.1.10.1.850.000527**
Rad. Padre: **2016411100092992**

CERTIFICADO DE ESTRATO ESPECIAL
RESOLUCIÓN No. 4132.0.21. 196 de Julio 7 de 2008

La Secretaría del Comité Permanente de Estratificación del Municipio de Santiago de Cali hace constar, que de conformidad con la base de datos de la Estratificación Socioeconómica del Municipio; el predio No. A011400070000, ubicado en la dirección Carrera 5 # 4-56, del barrio San Antonio de acuerdo a la metodología de estratificación definida por el Departamento Nacional de Planeación, el estrato arrojado por la Base de Datos, es el Tres (3).

Por Acuerdo Municipal 0232 de diciembre de 2007 "*Por medio del Cual se adopta el Plan Especial del Patrimonio Urbano Arquitectónico del Municipio de Santiago de Cali"* en el capítulo IX –Articulo 70 y al parágrafo del Articulo 71, algunos predios se equiparan a estrato uno (1), en cumplimiento a su ubicación, uso residencial y criterios de conservación, dada la normativa establecida en dicho acuerdo, para efectos del pago de servicios públicos por una vigencia de dos años.

En consecuencia, por lo estipulado en el Acuerdo 0232 de diciembre de 2007 y, previo concepto favorable por parte de la Subdirección De Ordenamiento Urbanístico del Departamento Administrativo de Planeación Municipal el cual se adjunta, el estrato asignado en la base de datos al predio en mención definido con la metodología de estratificación, se equipara a estrato Uno (1) para efectos del pago de servicios públicos domiciliarios y por la vigencia de dos (2) años, siempre y cuando se conserven los requisitos exigidos en el Acuerdo 0232 de 2007.

La presente certificación se expide a solicitud del (la) señor (a) CARLOS ROMERO VALLECILLA, dado el 16 de Marzo de 2016.

ÓSCAR EDUARDO ESCOBAR GARCÍA
Secretario Comité Permanente de Estratificación
Municipio de Santiago de Cali

Copia: Archivo

Preparó: Edmundo Rengifo Gutiérrez. Técnico Operativo-SDI
Reviso: MBO

LA PRESENTE CERTIFICACION ES VALIDA SIN ESTAMPILLA

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del señor alcalde.

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación urbana, los predios objeto del dictamen se encuentran ubicados en el barrio **SAN ANTONIO** que se encuentra en la **UPU No. 9 Manzana del Saber**. Este predio conforme al POT 2014 es un inmueble ubicado en **Área de Actividad Residencial Neta**. Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Santiago de Cali (ACUERDO Nº 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 289. Área de Actividad Residencial Neta. Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta.

El desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sólo se permitirá en los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

Artículo 302. Tratamiento Urbanístico de Conservación. El tratamiento urbanístico de conservación busca proteger los sectores urbanos, espacios públicos y bienes muebles e inmuebles declarados de interés cultural, así como sus zonas de influencia, valorados por su importancia histórica, significación afectiva para la memoria colectiva, morfología urbana y calidad ambiental, tipología arquitectónica, valores estéticos y/o culturales. Aplica también a conjuntos urbanos que presentan notable unidad formal en cuanto a ejemplos de época, o morfologías de singular valor tipológico, identificado en el Mapa N° 24 que hace parte integral del presente Acto.

Está orientado a preservar las calidades originales de los bienes protegidos y relacionarlos con la vida urbana, para posibilitar su disfrute como bien de interés cultural y garantizar su permanencia como símbolo de identidad de los habitantes, lo cual implica un riguroso control a cada una de las intervenciones y a los usos permitidos.

Parágrafo. Las normas volumétricas para el tratamiento de conservación se encuentran referidas al manejo de los Sectores de Interés Cultural y Bienes de Interés Cultural, las cuales se detallan en el Capítulo IV del Componente General, “Bienes del Patrimonio Natural y Cultural de Santiago de Cali” del presente Acto.

Artículo 303. Normas Generales para el Tratamiento Urbanístico de Conservación. Los proyectos en áreas con tratamiento urbanístico de conservación deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. Mantener tanto la traza urbanística del sector, como la volumetría, aislamientos, patios interiores y vegetación existente.

2. Los niveles de intervención permitidos en el tratamiento urbanístico de conservación son los establecidos en el Artículo 119del presente Acto, las normas específicas aplicables en cada uno de estos se encuentran establecidas en el Capítulo IV del Componente General, “Bienes del Patrimonio Natural y Cultural de Santiago de Cali” del presente Acto.

3. Los sectores urbanos identificados en el Artículo 122 se encuentran reglamentados en el Capítulo IV del Componente General, “Bienes del Patrimonio Natural y Cultural de Santiago de Cali” del presente Acto.

4. No se permite el desarrollo de Planes parciales de Renovación Urbana.

Parágrafo. El manejo de los sectores urbanos y bienes de interés cultural debe cumplir con lo establecido en el capítulo IV “Patrimonio de Santiago de Cali”, del Título I “Componente General” del presente Acto.

Artículo 304. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Conservación. Son modalidades del tratamiento urbanístico de conservación los siguientes:

1. Conservación integral.
2. Conservación arquitectónica.
3. Conservación contextual.

Artículo 307. Conservación Contextual. Destinada a los inmuebles de interés cultural Nivel 3 que conforman las zonas de influencia, tanto de sectores urbanos, como de espacios públicos y bienes inmuebles de interés cultural aislados, propende por la recuperación del contexto urbano en términos del trazado, perfiles urbanos, paramentos, índices de ocupación y volumen edificado.

Parágrafo. En el caso de los sectores urbanos, se contemplan dos tipos de Conservación Contextual, el Subnivel 3A y el Subnivel 3B, de acuerdo con las características del inmueble, a saber:

Artículo 131. Condiciones de manejo para el Área Afectada de los Bienes Inmuebles Nivel 2 Conservación del Tipo Arquitectónico. Son condiciones de manejo para los bienes inmuebles Nivel 2 las siguientes:

1. Volumetría: se deben conservar los bienes en su totalidad con las características originales, especialmente en lo referente a distribución espacial, patios interiores, solares, alturas, materiales, acabados y elementos tales como fachada, cubiertas, aleros, zócalos, puertas, ventanas, balcones, forjas, detalles ornamentales y colores, entre otros.

2. Cerramientos: los elementos de cierre de vanos y sus especificaciones, materiales y tipología, su cambio se considera de carácter restringido y para ello se debe contar con autorización del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

3. Restituciones: cuando sea necesario reconstruir una parte del inmueble que haya sido notoriamente afectada por deterioro, la restitución se hará de acuerdo al inmueble original, en cuanto a volumen edificado, número de plantas y las demás características arquitectónicas que tenía el edificio, diferenciando claramente en el inmueble la parte original de lo restituido, documentado en planos, memoria gráfica y fotográfica.3. Restituciones: cuando sea necesario reconstruir una parte del inmueble que haya sido notoriamente afectada por deterioro, la restitución se hará de acuerdo al inmueble original, en cuanto a volumen edificado, número de plantas y las demás características arquitectónicas que tenía el edificio, diferenciando claramente en el inmueble la parte original de lo restituido, documentado en planos, memoria gráfica y fotográfica.

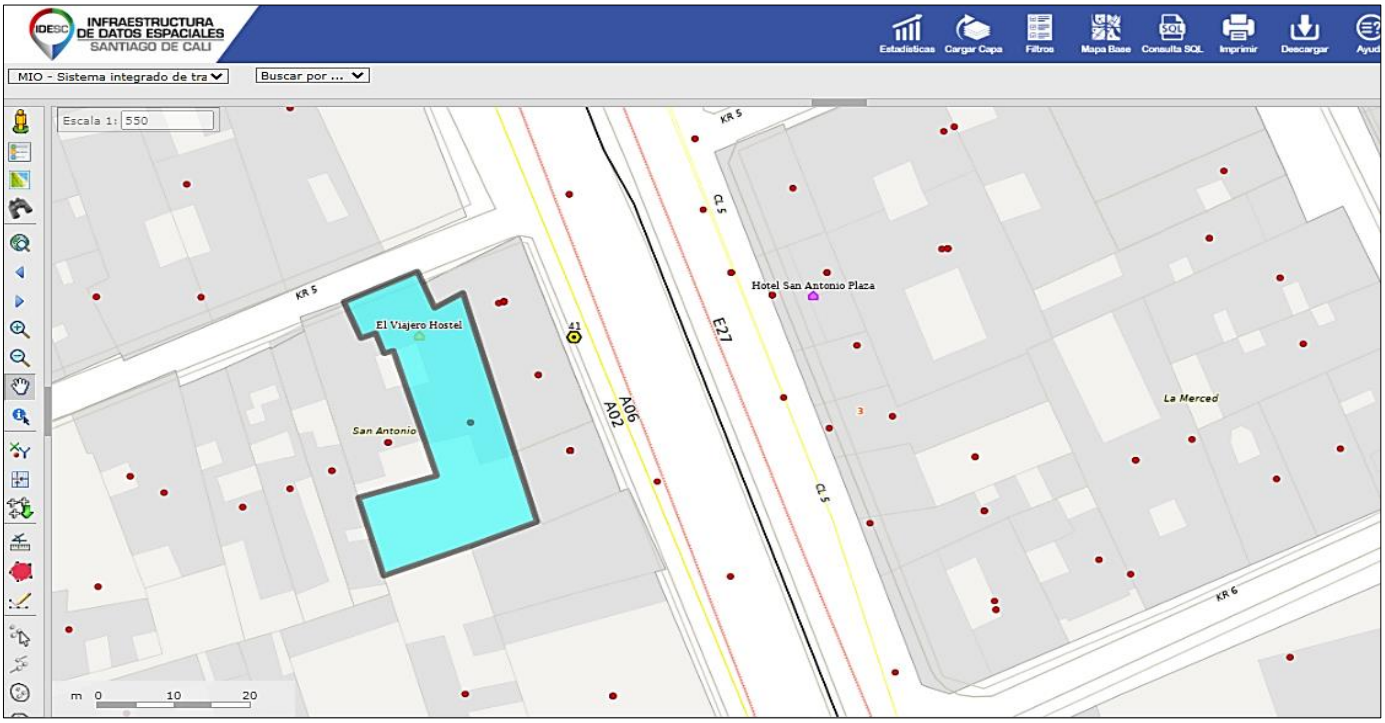
4. Reformas interiores: los inmuebles podrán adecuarse constructivamente a nuevos usos, pero respetando las características volumétricas de la edificación, el perfil urbano y el entorno circundante. Igualmente, podrán hacerse demoliciones parciales, siempre y cuando se realicen dentro de la edificación y no alteren su fachada, volumetría exterior, no deformen la organización espacial y funcional, y no comprometan estructuralmente la edificación.

5. Adiciones constructivas: se permiten adiciones constructivas o nuevas construcciones, siempre y cuando mantengan la tipología espacial y se conserven los patrones formales del edificio (tipo de cubierta, ritmos, tipos de ventanas, uso de zócalos), armonicen con el resto de la edificación y el conjunto urbano, y no comprometan estructuralmente la edificación.

6. Predialidad: está prohibido cualquier tipo de transformación de los predios existentes, sean englobes o subdivisión predial.

11. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.

Los inmuebles objeto de dictamen se encuentran ubicados sobre la carrera 5 entre calles 5 y 4 del sector centro de la Ciudad, este sector cuenta amplias posibilidades de acceso, cuenta con vías principales en muy buen estado de conservación y pavimentadas, las vías internas también se encuentran en buen estado de conservación; al predio se puede acceder por la Carrera 4 y calle 5, al interior por la carrera 5 y calle 4, se destaca su privilegiada localización y su amplia oferta de transporte publico.



http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php?config=mio_sitm&resetsession=groups

Calle 13	E27, T42, E21, P52D, P24B, A06, T31	Carrera 8	P40A, P40B
Calle 15	E27, T42, E21, P52D, P24B, A06, T31	Carrera 4	A06, A02
Calle 5	E27, A06, A02	Carrera 5	P40B

El transporte público es prestado principalmente por rutas Troncales y pretroncales del Masivo integral de Occidente MIO que circulan por la carrera 1, calle 5 y como alternativas principales el sector tiene la Calle 13 y calle15 al interior del centro de la ciudad, el servicio esta acompañado de gran oferta taxis, transporte informal y jeeps camperos que se dirigen a las diferentes zonas de ladera de la ciudad adicional a ello el inmueble se encuentra muy cerca de la terminal de transporte de Cali.

12. ESTRATO SOCIOECONÓMICO.

ESTRATO DEL PREDIO:	3

13. ELEMENTOS DE AMOBLAMIENTO Y URBANISMO.

Andenes:	SI
Vías pavimentadas:	SI
Parques:	SI
Colegios:	SI
Iluminación Publica	SI
Paraderos de Buses	SI
Ciclo rutas	SI

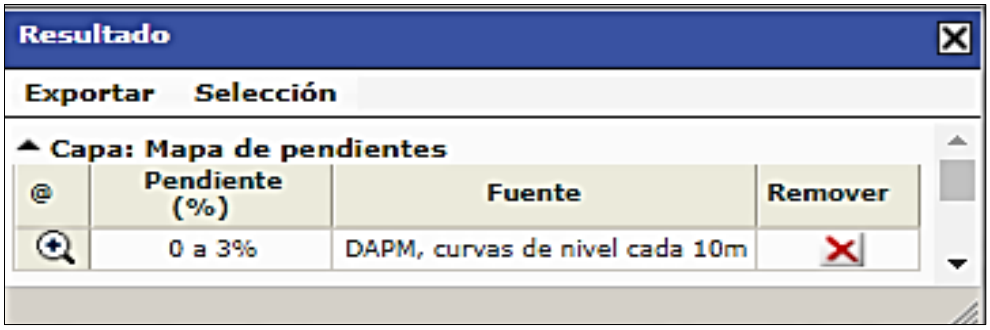
14. LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.

Los predios objeto de inspección se encuentran legalizados mediante el acuerdo 046 de 1985, Luego mediante el 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.

Los inmuebles objeto del presente dictamen se encuentran debidamente clasificados como inmuebles patrimoniales RESOLUCIÓN No. 4132.0.21. 196 de Julio 7 de 2008

15. TOPOGRAFÍA.

El predio esta ubicado en un sector de pendientes que van del 0% al 3% que lo hace ser considerado como un terreno plano.



16. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Entre los sitios destacados que tiene el predio en su entorno dentro de la comuna 3 tenemos: El parque de San Antonio, La loma de la Cruz, El Hotel Intercontinental, La plaza de San Francisco, La gobernación Departamental del Valle, La plaza de Caicedo, El palacio de Justicia, la Alcaldía Municipal y el Centro Administrativo Municipal CAM, El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Banco de la Republica, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, la Cámara de Comercio de Cali, edificio Fundación Fes, centros religiosos como la Catedral, Iglesia de San Francisco y la Ermita. Cuenta n su entorno con todo el comercio del centro de Cali y centros hospitalarios como La clínica de Los remedios, clínica de Occidente y clínica Versalles.

17. SERVICIOS PÚBLICOS Y DOTACIÓN.

SERVICIO	SECTOR	PREDIO
ACUEDUCTO	Disponible	Instalado
ENERGIA	Disponible	Instalado
ALCANTARILLADO	Disponible	Instalado
TELEFONIA	Disponible	(2) 8938342
GAS DOMICILIARIO	Disponible	Instalado
RECOLECCIÓN DE BASURAS	Frecuente	Tres veces por semana
TRANSPORTE PÚBLICO	Frecuente	Masivo integral de occidente, gran oferta de taxis y transporte informal.

18. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

Inmueble: Carrera 5 # 4-50

Se trata de una vivienda concebida inicialmente para uso residencial de ubicación medianera con frente sobre vía publica carrera 5. La construcción en su mayoría esta elaborada en adobe en muros de carga y machones, patio empedrado y vigas de aleros interiores de madera con una edad original de la construcción principal superior a los 200 años por consultas realizadas en el sector y una pequeña parte que corresponde a la cocina una habitación en construcción tradicional de vigas y columnas con una cubierta enlosa fácil de perlin y bloquelon. Entre sus dependencia podemos destacar en la parte antigua la sala hoy convertida en salón de baile, el zaguán hoy convertido en cuarto de equipajes y cuarto de disposición de reciclaje, un patio central y patio posterior tres habitaciones mas una con baño en la parte nueva, cocina, cuarto de insumos, baño y aproximadamente tres duchas y pasillo de circulación.

Inmueble: Carrera 5 # 4-56

Se trata de una vivienda de ubicación medianera con frente sobre vía publica carrera 5. Es un inmueble modificado para ser hoy explotado económicamente como un Hostal turístico, la mayor parte de su construcción corresponde a muros de carga y machones construidos en adobe, cuenta con un amplio patio intermedio empedrado adornado con su fuente y una palmera , las vigas de aleros de los pasillos interiores son de madera, se estima que es una construcción con una edad original para la construcción principal superior a los 200 años y cuenta con una ampliación en construcción tradicional para habitaciones duchas y zona húmeda ubicada en el patio posterior. Cuenta con las siguientes dependencias recepción y sala de espera, siete cuartos, estudio, tres duchas, baños y cuatro cuartos nuevos cada uno con su baño, patio intermedio, patio trasero con piscina, área de estadero y bar dotada con baños y lava manos exteriores para la zona húmeda. El área de la zona húmeda cuenta con el cerramiento perimetral de ley para la piscina en vidrio templado con posteadura de acero inoxidable.

19. ACABADOS.

PISOS:	En parte en baldosín de diferentes motivos y tonalidades para la parte antigua, baños y duchas en cerámica patio central en piedra, algunos cuartos en y un sector en mortero pulido y pintado y patio trasero enchape de retal de piedra.
MUROS:	La mampostería de los dos inmuebles son en su mayoría de adobe, los cuartos nuevos en ladrillo rustico con pintado, las ampliaciones para baños y duchas en construcción liviana con laminas de fibrocemento tipo boart.
CIMENTACION:	Tipo ciclópeo para estructura antigua y ferro concreto para ampliación de cuartos nuevos
ESTRUCTURA:	Construcción en muros de carga y machones para construcción principal, construcción de vigas y columnas en ferro concreto para ampliación de cuartos y baños zona húmeda y en guadua para estadero zona húmeda.
CUBIERTA:	Estructura de madera y caña brava que soporta teja de barro de cubierta casa principal, cuartos nuevos en losa aligerada de perlin y bloquelon impermeabilizada cubierta por sistema de calefacción de agua, estadero con cubierta alquitranada tipo manto o chingle,
CIELO FALSO:	En machimbre para casa principal y de esterilla en estadero de la zona húmeda.
CARPINTERÍA:	En madera, puerta ingreso metálica enchapada en madera y reja de seguridad.
ILUMINACIÓN:	Presenta diferentes tipos, tipo tradicional de lámparas colgantes, lámparas fluorescentes tipo Slim, tipo bala en led.
CIRCULACION:	Amplios pasillos perimetrales con aleros en teja de barro con columnas de madera en patios.
BAÑOS:	Equipados con duchas y baterías sanitarias.

20. USO ACTUAL.

Por lo evidenciado en visita realizada el día viernes 18 de junio de 2021, los inmuebles objeto de inspección se encuentran destinados para uso comercial con el funcionamiento de un Hostal.

21. LINDEROS.

Los linderos del predio se establecen teniendo presente documento inicial cuando el predio existía como una sola vivienda y en el cual se reportan dimensiones iniciales y posteriormente el inmueble se desengloba en las dos unidades habitacionales que físicamente hoy nuevamente se encuentran unidas, del documento se extrae que el inmueble original tenia un frente de 17.35 m, fondo de 40.19 m, y ancho del solar de 22.4 metros.

40227

EL SUSCRITO REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Y PRIVADOS DEL CIRCUITO DE CALI.

C E R T I F I C A:

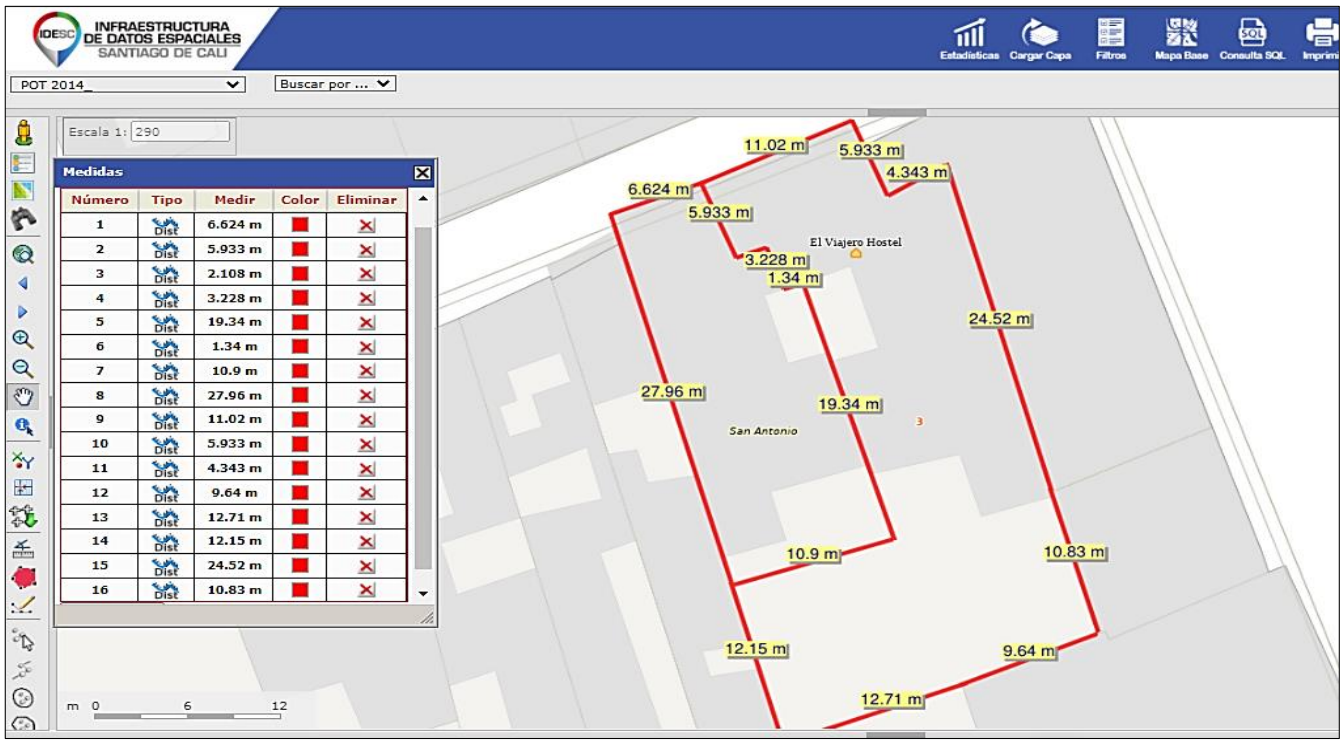
1o.-Que por escritura 969 de 2 de diciembre de de 1.924, notaría 2a de Cali, registrada el 5 de diciembre de 1.924, en el libro 1o. de 1.924 - folio 975/78 partida 1219 en el libro 2o. tomo folio 600 partida 1177 y en el libro de hipotecas folio 221 partida 273, José Digno Setizabal, vende a Teofilo Romero, una casa sobre paredes de adobe y - cubierta con teja de barro y su correspondiente terreno, en el barrio de "La Merced", carrera 5a cuya casa la edificó a sus propias expensas y tiene éstas dimensiones: Por el frente 17.35 metros; por el centro hasta encontrar con la pared medianera de Policarpo Vallecilla en 40.19 metros y 22.4 metros anchura del solar y conlos - siguientes linderos; Occidente casa y solar de Luisa Muñoz y Margarita Salinas; oriente, con casa y solar de Vicente Castro y Amalia Montenegro; Norte, calle de por medio con casa de Angela Urresta y por el sur, con sar de Policarpo Vallecillao de sus herederos; - Que en la expresada venta se entran las dos paredes oriente y occidente de dicha casa que son propias lo mismo la pared que da frente a la carrera y la pared que linda con el solar de herederos de Vallecilla. Vende por $6.800,oo que paga así; $5.500,oo de contado y el saldo de $1.300,oo con plazo e hipoteca la cual fué CANCELADA TOTALMENTE, de conformidad con la escritura 299 de 2 de abril de 1.924 notaría 2a de Cali, según nota de cancelación puesta sobre dicha inscripción.

2o.-Que en el juicio de sucesión de TEOFILO ROMERO VALLECILLA Y MAGDALENA VALLECILLA DE ROMERO, se liquidaron los siguientes inmuebles:--Una casa de habitación y su terreno correspondiente ubicada en esta ciudad, en la carrera 5a distinguida con el No. 4-50 que linda; Por el norte, la carrera 5a; por el sur, con solar de la casa de esta misma sucesión, distinguida con el No. 4-56; por el oriente, la misma casa del causante señor Teofilo Ro

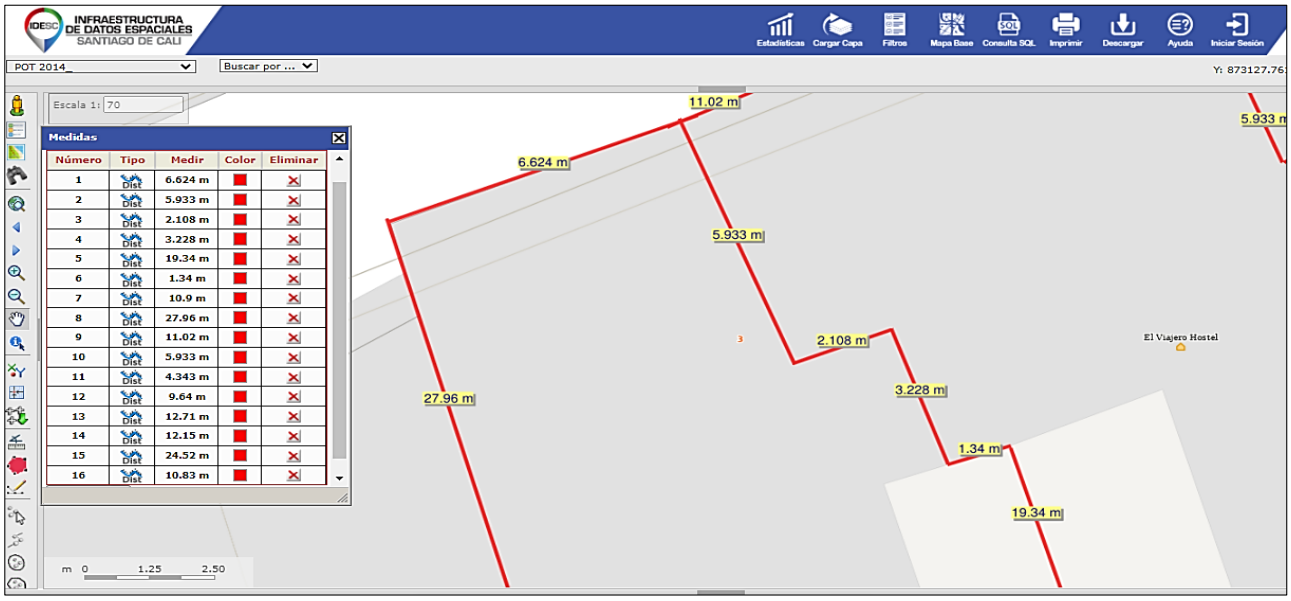
LINDEROS PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA	370-11118
NORTE:	Con la carrera 5 a
SUR:	Con el solar de la casa de la sucesión de Romero Valencilla, distinguida con el numero 4-56
ORIENTE:	Con la casa de la misma sucesión
OCCIDENTE:	Con predio de Margarita Salinas.

LINDEROS PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA	370-6989
NORTE:	Con la carrera 5 a
SUR:	Con predios de herederos de Policarpa Vallecilla.
ORIENTE:	Con el predio de Vicente Castro y Amalia Montenegro.
OCCIDENTE:	Con predios de Luisa Muñoz y Margarita Salinas.

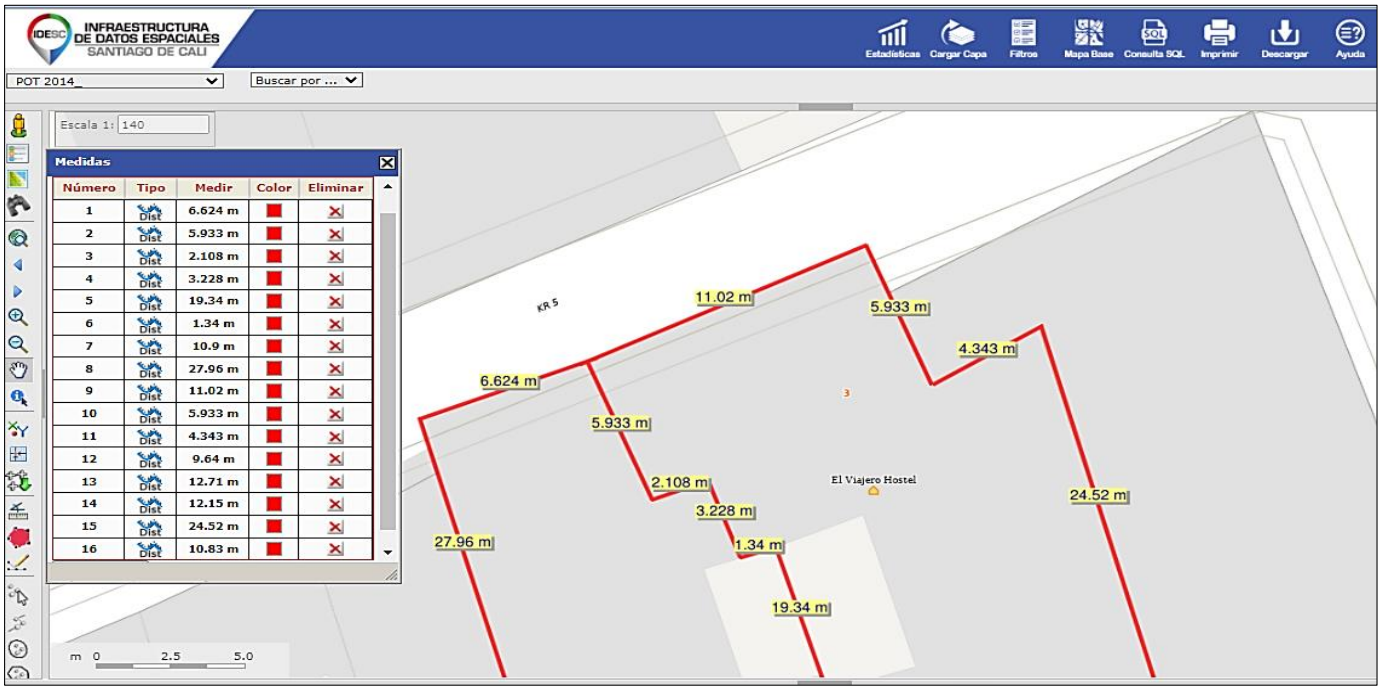
La actualización de los linderos de las dos matriculas inmobiliarias se elabora teniendo presente la base catastral existente junto con la verificación realizada en terreno el día 29 de junio de 2021.



LINDEROS ACTUALIZADOS Carrera 5 # 4-50	370-11118
NOROESTE:	Con vía publica vehicular carrera 5 en extensión de 6,62 metros.
SUROESTE:	En línea recta en extensión de 27,96 metros, con el lote de terreno numero 5 de la misma manzana 11, hoy predio identificado con el numero 4-44 de la misma carrera 5 de la actual nomenclatura urbana de Cali.
NORESTE:	En segmentos de recta en extensión de 5,93 metros, 3,23 metros y 19.34 metros con el lote numero 7 de la misma manzana 11, hoy predio identificado con el numero 4-56 de la misma carrera 5 de la actual nomenclatura urbana de Cali.
SURESTE:	En línea recta en extensión de 10,90 metros, metros con el lote numero 7 de la misma manzana 11, hoy predio identificado con el numero 4-56 de la misma carrera 5 de la actual nomenclatura urbana de Cali.

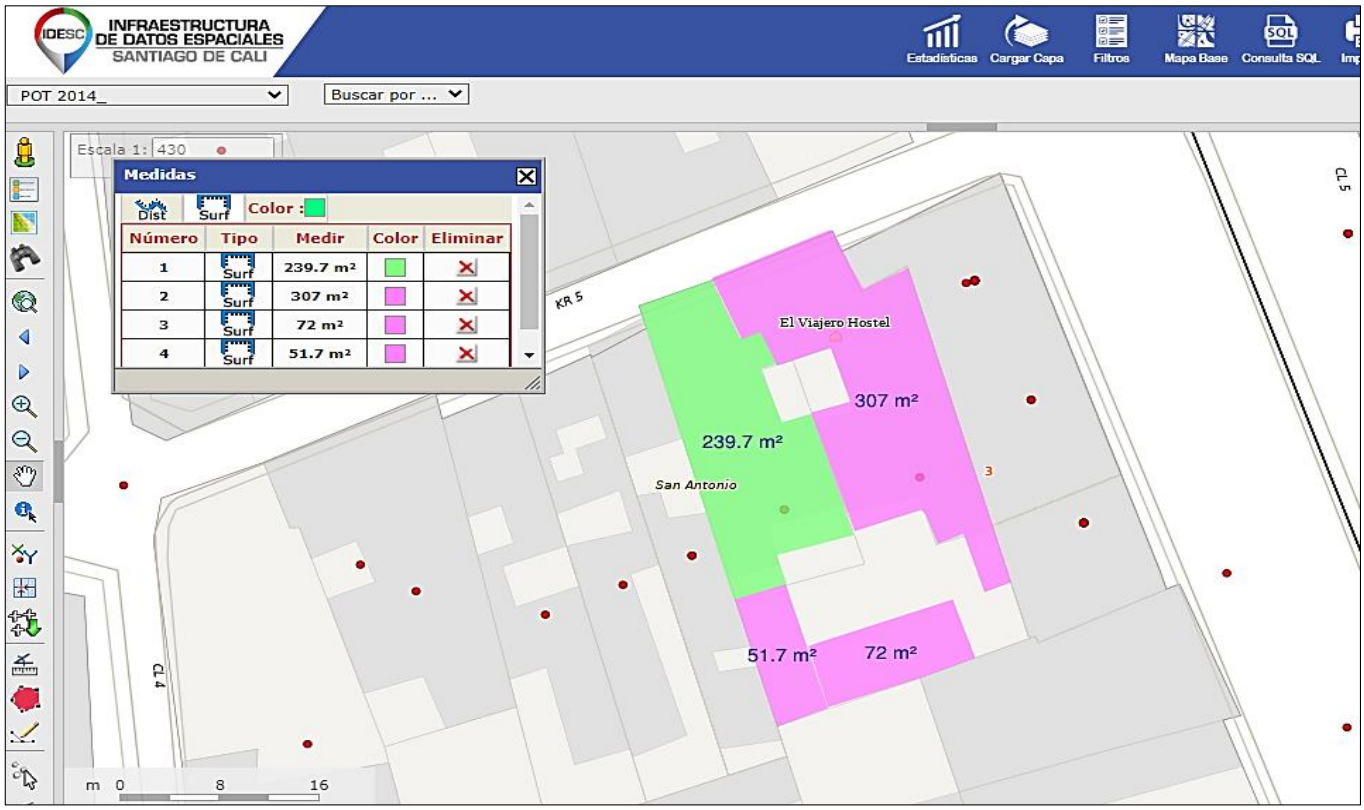


LINDEROS ACTUALIZADOS Carrera 5 # 4-56	370-6989
NOROESTE:	Con vía publica vehicular carrera 5 en extensión de 11,02 metros.
SUROESTE:	En parte con el lote numero 6 de la misma manzana 11 en segmentos de recta en extensión de 5,93 metros, 3,23 metros y 19.34, hoy predio identificado con el numero 4-50 de la misma carrera 5, y en parte con el lote de terreno numero 5 de la misma manzana 11, en extensión de 12,15 metros hoy predio identificado con el numero 4-44 de la misma carrera 5 de la actual nomenclatura urbana de Cali
NORESTE:	En parte con el lote numero 24 de la misma manzana 11 en segmentos de recta de 5,93 metros y 24,52 metros, hoy predio identificado con el numero 4-64 de la misma carrera 5 , y en parte con el lote de terreno numero 23 de la misma manzana 11, en extensión de 10,83 metros hoy predio identificado con el numero 5-38 de la calle 5 de la actual nomenclatura urbana de Cali
SURESTE:	En parte con el lote numero 9 de la misma manzana 11 en extensión de 9,64 metros, hoy predio identificado con el numero 5-46 de la calle 5 , y en parte con el lote de terreno numero 12 de la misma manzana 11, en extensión de 12,71 metros hoy predio identificado con el numero 4-67 de la carrera 6 de la actual nomenclatura urbana de Cali



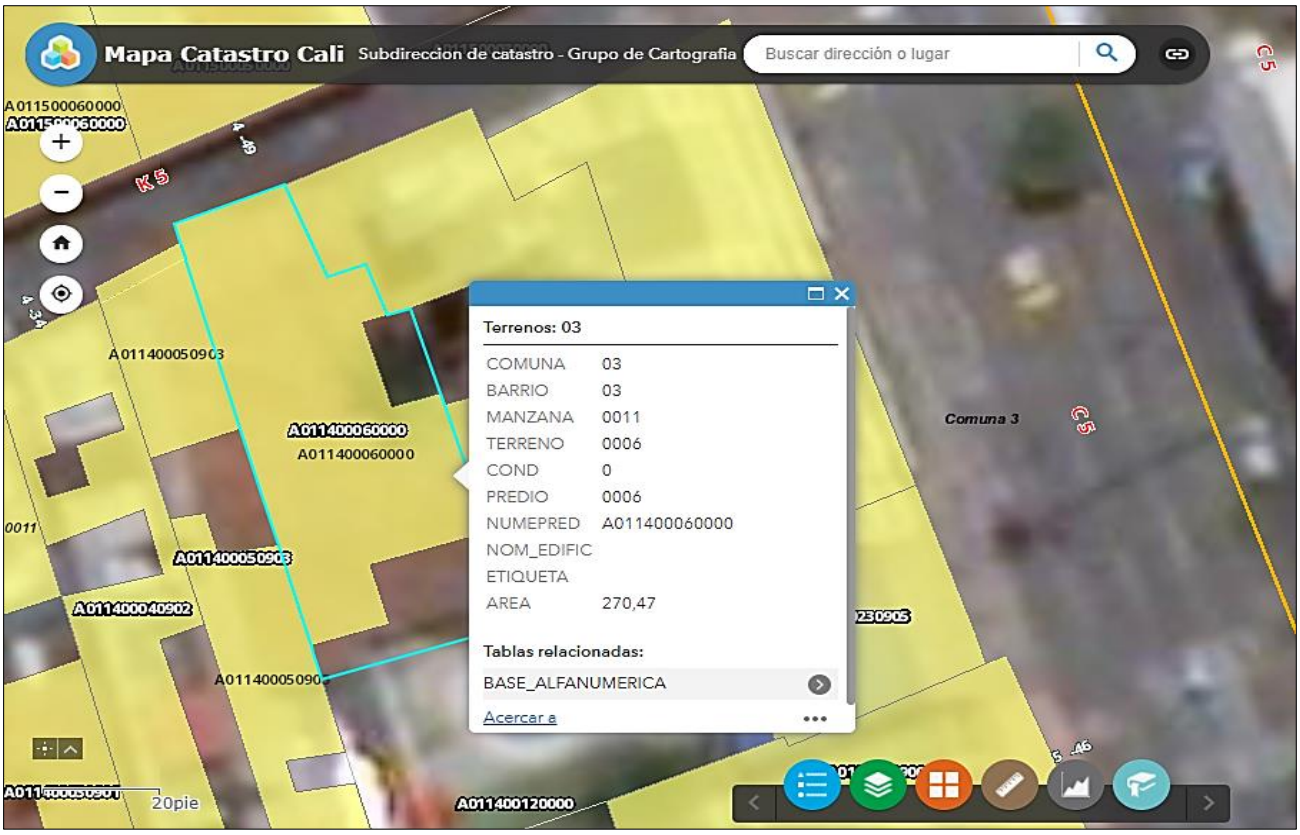
22. ÁREA Y FORMA.

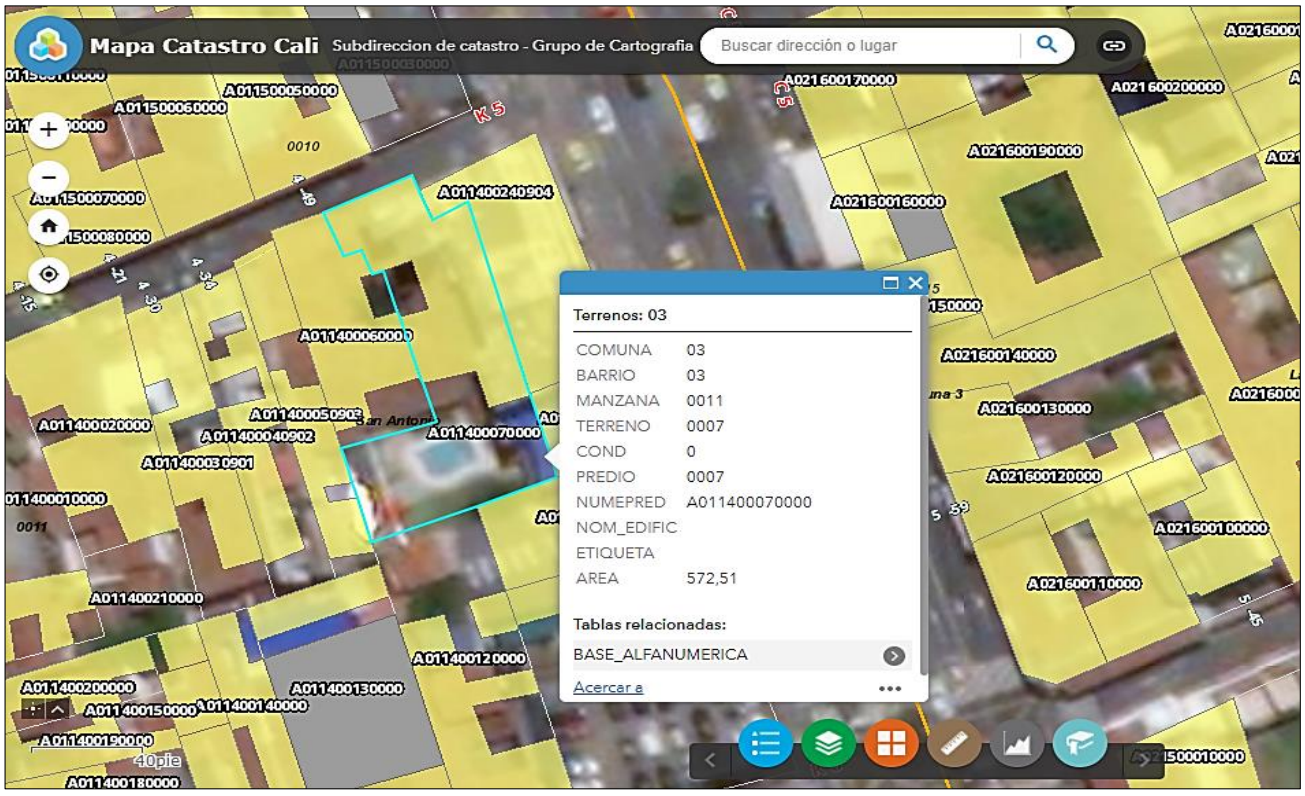
Área construida



Carrera 5 # 4-50	
Área Certificado tradición m²	255,00
Área Catastral m²	270,47
Área construida m²	239,70
Relación frente fondo	1 A 7
Forma	Irregular

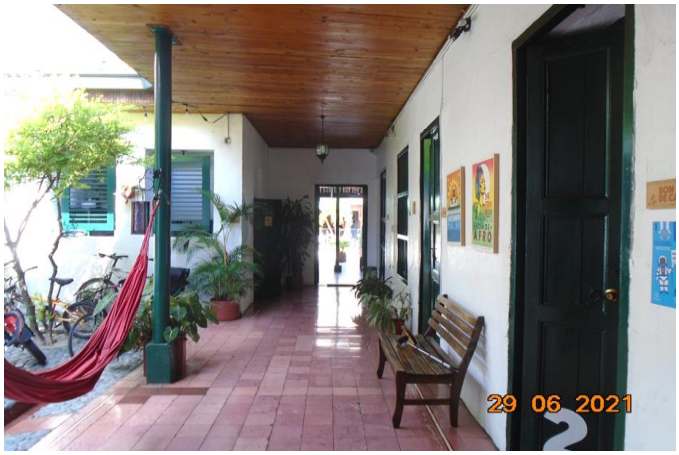
Carrera 5 # 4-56	
Área Certificado tradición m²	568,00
Área Catastral m²	572,51
Área construida m²	430,70
Relación frente fondo	1 A 4
Forma	Irregular


Mapa Catastro Cali
Subdireccion de catastro - Grupo de Cartografia
Buscar dirección o lugar
Terrenos: 03
COMUNA 03
BARRIO 03
MANZANA 0011
TERRENO 0006
COND 0
PREDIO 0006
NUMEPRED A011400060000
NOM_EDIFIC
ETIQUETA
AREA 270,47
Tablas relacionadas:
BASE_ALFANUMERICA
Acercar a
Comuna 3
20pie

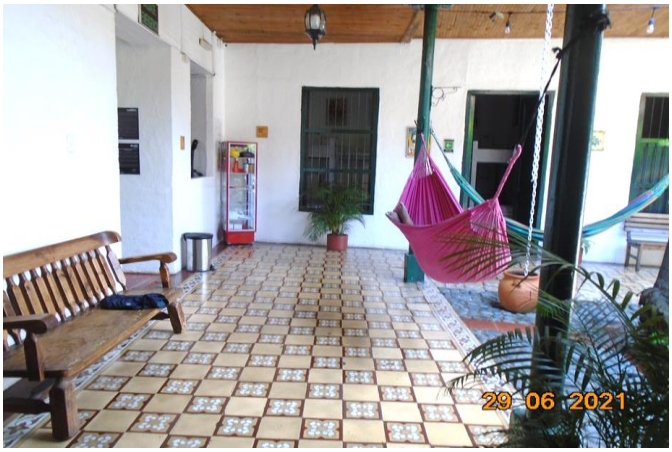

Mapa Catastro Cali
Subdireccion de catastro - Grupo de Cartografia
Buscar dirección o lugar
Terrenos: 03
COMUNA 03
BARRIO 03
MANZANA 0011
TERRENO 0007
COND 0
PREDIO 0007
NUMEPRED A011400070000
NOM_EDIFIC
ETIQUETA
AREA 572,51
Tablas relacionadas:
BASE_ALFANUMERICA
Acercar a
40pie

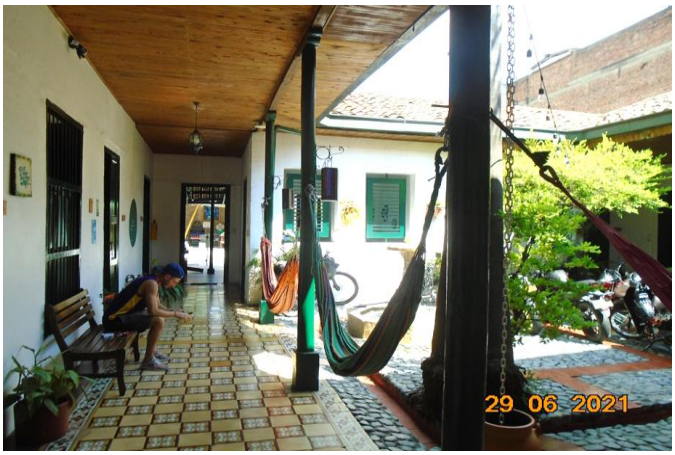
23. REGISTRO FOTOGRÁFICO.

Registro fotográfico inmueble Carrera 5 # 4-50	
Fachada	Valla reglamentaria
Duchas	Habitación
Duchas	

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Pasillo zaguán</td><td>Patio intermedio</td></tr>
<tr><td> 
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Corredor central</td><td>Baños</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Cocina</td></tr>
</table>

Registro fotográfico inmueble Carrera 5 # 4-56	
Fachada	Valla reglamentaria
Recepción	Habitación
Patio intermedio	Estudio





Corredores

Zona Húmeda

Baños y zona húmeda

Estadero y barra	

24. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS.

El predio no presenta riesgos aparentes por estabilidad de suelos y tampoco se suministro ningún estudio que así lo permita evidenciar.

25. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

No se presenta riesgo por impacto ambiental y/o condiciones de salubridad de conformidad a la inspección ocular en los inmuebles y tampoco se observan problemáticas por impacto ambiental que afecten a los inmuebles.

26. SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.

No presenta servidumbres con ninguno de sus colindantes, al tratarse de dos predios de un mismo propietario por estar comunicados entre si, no ocasiona afectación por servidumbre.

27. SEGURIDAD.

El inmueble no presenta condiciones de seguridad diferentes a las del sector.

28. PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS.

No presenta problemáticas socioeconómicas que se puedan evidenciar en la visita, diferentes a las que se presentan en el sector. El sector se caracteriza por su dinamismo económico por su cercanía a las entidades administrativas locales y el auge comercial y financiero del centro de la ciudad.

29. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

1. Contratos de arrendamiento, Comfenalco y Establecer SAS
2. Certificados de tradición para los dos inmuebles con fecha 03 de marzo de 2020
3. Presentación de la demanda
4. Recibos de impuesto predial

30. CORRESPONDENCIA ENTRE LOS BIENES OBJETO DE LA PERICIA Y LOS BIENES QUE SE PRETENDEN ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN.

De conformidad a todo lo anteriormente expuesto en el informe respecto a la verificación de áreas y linderos, sustentado en la verificación que se realizo en terreno los días 25 y 29 de junio de 2021 a los bienes inmuebles objeto de prescripción, se logro constatar la distribución espacial de cada uno de los inmuebles, verificando en terreno las medidas de los linderos de conformidad a la base catastral, evidenciándose que efectivamente las dimensiones que se pueden extraer de la base catastral no difieren de las dimensiones verificadas en sitio, todo ello se ve complementado con la documentación que reposa en el expediente y las consultas realizadas en el sistema Catastral de Cali y Sistema de infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC, el perito puede dar fe que existe total concordancia con la ubicación de los inmuebles, que los mismos también cumplen sus especificaciones de cabida y linderos descritas en la presentación de la demanda y documentos anexos. Se deja constancia que los inmuebles cumplen con las especificaciones de nomenclatura, numero predial nacional, numero predial catastral y que los mismos corresponden fielmente a los descritos en la presentación de la demanda, cumpliéndose así con la ubicación particular de los bienes y su plena identidad.

31. DE LOS ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO.

Reposan en el expediente los recibos de pago para varios años por concepto de impuesto predial unificado, diferentes contratos celebrados a través de agente inmobiliario, escritura Publica No. 4122 del 14 de noviembre de 1997 de la Notaria Trece del Circulo de Cali por compraventa de derecho proindiviso, facturas de compra de materiales para nuevas adecuaciones de los inmuebles.

32. 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 avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.

3- Los honorarios del avaluador 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 avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

6- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien valorado.

7- El avaluador ha tenido acceso para la realización de la 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.

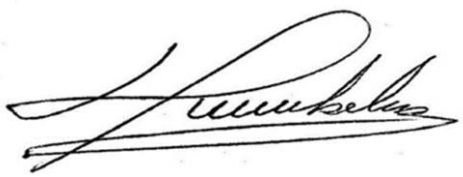
9- El avaluador manifiesta no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifiesta no haber sido propietario parcial o total de la(s) misma(s), ni está interesado directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

33. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

1- El avaluador 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 avaluador 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 tramite al presente escrito señor Juez.



Humberto Arbeláez Burbano

RAA. 16.777.135

MIEMBRO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA