

Radicación Informe

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

Lun 22/11/2021 8:04

Para: Juzgado 11 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j11cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑORES.

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI.

RADICADO: 76-001-40-03-011-2019-00745-00

Cordial saludo adjunto estoy radicando el informe solicitado en el proceso de la referencia.

HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO

Perito Avaluador RAA

Celular: 3155665224

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



IDENTIFICACIÓN LOTE DE TERRENO URBANO CON VIVIENDA N.P.H.



TIPO DE INMUEBLE

Vivienda multifamiliar

MATRICULA INMOBILIARIA

370 - 386

NÚMERO PREDIAL NACIONAL

76-001-01-00-08-09-0004-0035-0-00-00-0035

NÚMERO PREDIAL

X000400350000

ID PREDIO

767070

DIRECCIÓN

Calle 33A # 7-171

CIUDAD

CALI

DESTINATARIO

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

76-001-40-03-005-2019-00745-00

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 LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.
8. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO.
9. LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN PARTICULAR DEL INMUEBLE.
10. USOS PREDOMINANTES.
11. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL PREDIO.
12. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.
13. ESTRATO SOCIOECONÓMICO.
14. ELEMENTOS DE AMOBLAMIENTO Y URBANISMO.
15. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN.
16. TOPOGRAFIA.
17. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.
18. SERVICIOS PÚBLICOS Y DOTACIÓN.
19. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.
20. ACABADOS.
21. USO ACTUAL.
22. LINDEROS PARTICULARES.
23. ÁREA Y FORMA.
24. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
25. SERVIDUMBRES.
26. SEGURIDAD.
27. PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS.
28. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.
29. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS.
30. VALORIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.
31. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S).
32. CORRESPONDENCIA ENTRE EL BIEN OBJETO DE LA PERICIA Y EL QUE SE PRETENDE ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN.
33. DE LOS ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO.
34. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
35. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

PROCESO: Verbal - declaración de pertenencia

DEMANDANTE:	Carlos Julio Campo Vásquez	C.C	16.702.191
	Hercilia Gaviria Oviedo	C.C	31.932.843

DEMANDADO: Ilda María Rojas Isaacs
Personas inciertas e indeterminadas

RADICADO: 76-001-40-03-005-2019-00745-00

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. Especialista 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.

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 de pertenencia y reivindicatorios; se anexan los últimos procesos en los que se han rendido los dictámenes.

76-001-40-03-005-2020-00397-00

76-001-31-03-015-2021-00535-00

76-001-40-03-007-2019-00757-00

76-001-40-03-008-2018-00496-00

76-001-31-03-005-2018-00439-00

76-001-40-03-011-2018-00078-00

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 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 avalúo no difiere de los procesos estándares usados y avalados comúnmente para identificación y valoración de predios urbanos.

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

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

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

Para llevar a cabo la diligencia de inspección judicial del bien inmueble objeto de la usucapión, el predio ubicado en la Calle 33A No. 7-171 del Barrio Industrial de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali Valle -antes Calle 33A No. 7A-171, barrio Central-, cuya extensión superficial es de 77.00 metros cuadrados, identificado con matrícula inmobiliaria 370-386 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali; se fija el día diecisiete (17) del mes de febrero de 2022 a la hora de las 9:00 am.

Advertir al perito designado que deberá rendir el informe solicitado con una antelación a 15 días a la fecha de realización de la inspección judicial, el cual versará sobre la ubicación, área y cabida del bien solicitado en su pertenencia, así como su identidad material y jurídica.

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 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.

A excepción del objeto del dictamen 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 evaluador sin el consentimiento emitido por escrito por el 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.

La revisión de los documentos no corresponde a un estudio de título solo se verifican para confrontar los datos de identificación del predio.

4. VIGENCIA DEL AVALÚO.

De acuerdo con el numeral 7, Artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, establecen que la vigencia del avalúo es de un (1) año a partir de la fecha de expedición o la fecha de impugnación del informe, la vigencia del avalúo actual se conserva siempre y cuando se mantengan las condiciones del inmueble, del sector y la situación macroeconómica del país.

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

5.1. FECHA DE SOLICITUD DEL DICTAMEN:	12/11/2021
5.2. FECHA DE VISITA:	18/11/2021
5.3. FECHA DE PRESENTACIÓN Y/O APLICACIÓN DE VALOR:	22/11/2021

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.

Certificado Especial de tradición emitido por el La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Suministrado que reposa en el expediente, emitido el día 05 de julio de 2019 para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria:

370 - 386

Se encontró como propietario inscrito con derecho real de dominio a

Ilda María Rojas Isaacs	C.C.
Carlos Julio Campo Vásquez	C.C.
Hercilia Gaviria Oviedo	C.C.

Por haberlo adquirido así:

Por adjudicación en sucesión según sentencia de fecha 12 de mayo de 1976 del Juzgado Quinto Civil Municipal de Cali. Escritura Publica 0983 del 24 de abril de 2013 de la Notaria Decima de Cali.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

7.1. PAÍS DE UBICACIÓN:	Colombia
7.2. DEPARTAMENTO:	Valle del Cauca
7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:	Santiago de Cali.
7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	Calle 33A # 7-171
7.5. BARRIO:	Industrial
7.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR:	Comuna 8
7.7. UNIDAD PLANIFICADORA URBANA:	No. 2 Industrial.

8. 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

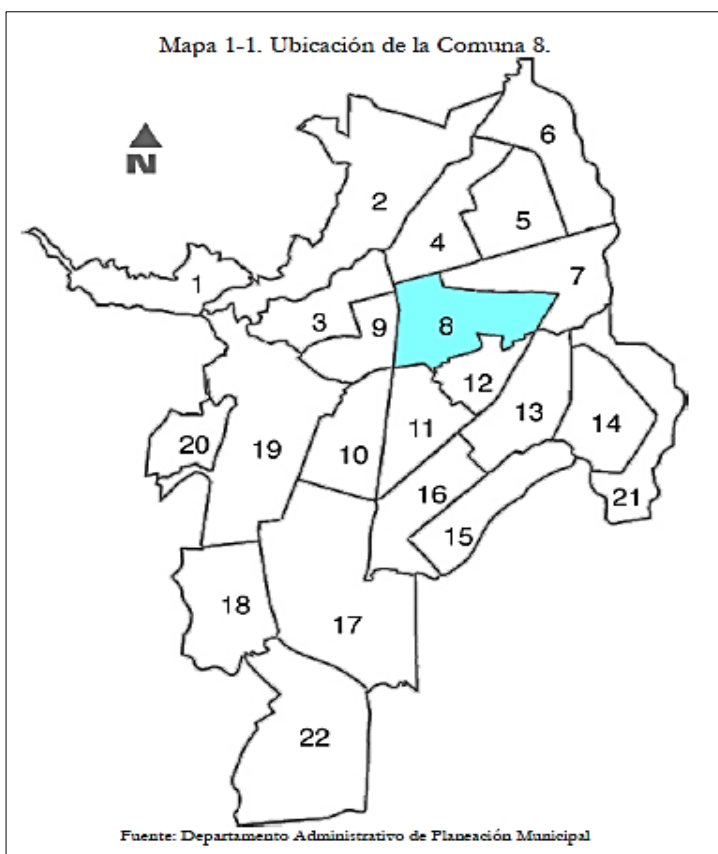
Al oriente: Municipios de Palmira, Candelaria y Puerto Tejada

Al sur: Municipio de Jamundí

Al occidente: Municipios de Buenaventura y Dagua

COMUNA 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.



ESTRATIFICACIÓN

En cuanto a la estratificación de las viviendas de esta comuna, tenemos que el estrato más común es el 3 (estrato moda), similar al estrato moda para toda la ciudad. Como se puede observar el estrato 3 es aquel que presenta una mayor proporción del total de lados de manzanas de esta comuna. Es más, en los estratos 2 y 3 se concentra el 99,8% de todos los lados de manzanas de la comuna.

En resumen, esta comuna concentra el 4,8% de la población total de la ciudad en un área que corresponde al 4,4% de la ciudad.

La comuna 8 está compuesta por 18 barrios. Por otro lado, esta comuna posee 635 manzanas, es decir el 4,6% del total de manzanas en toda la ciudad

Esta comuna cuenta con 17.625 predios construidos y representa el 4,6% del total de la ciudad. Está conformada por 26.028 viviendas, lo cual corresponde al 5,2% del total de viviendas de la capital vallecaucana. Así, el número de viviendas por hectárea es 49,4, cifra superior a la densidad de viviendas para el total de la ciudad que es de 41,6 viviendas por hectárea

#	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

En cuanto a población, según el Censo del 2005, en esta comuna habita el 4,8% de la población total de la ciudad, es decir 96.991 habitantes, de los cuales el 47,2% son hombres (45.745) y el 52,8% restante mujeres (51.256). Esta distribución de la población por género es similar a la que se presenta para el consolidado de Cali (47,1% son hombres y el 52,9% mujeres). El número de habitantes por hectárea –densidad bruta- es de 184,21.

SALUD

La comuna 8 posee dos centros de atención entre hospitales y clínicas, que representan el 7,1% del total de la oferta municipal. Además, posee el 3,9% de centros de salud y de atención básica (cifra que corresponde a 2 centros) con respecto al total de comunas.

EDUCACIÓN

En la comuna 8 asistían para 2005, un total de 23.879 estudiantes matriculados. De este total, se encontraban matriculados en el nivel preescolar un 11,1%. Un 41,7% estaba matriculado en primaria y un 47,2% se encontraban en secundaria y media. Por otro lado, el 4,5% de la oferta educativa pública de la ciudad se encuentra en la comuna 8 y presta servicios de educación a cerca del 6% del total de estudiantes de la educación pública del municipio.

Por otro lado, según el Censo de Población, la comuna 8 presentaba una asistencia escolar del 70,6% para el rango de edad de 3 a 5 años. En el rango de edad de los 6 a 10 años hay una asistencia del 95,4%, la mayor en comparación con el resto de rangos.

DATOS GENERALES			EDUCACIÓN			SERVICIOS PÚBLICOS		
Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor
Área bruta (1)	ha	526.7	Educación preescolar (6)			Suscriptores acueducto (10) ²	Número	29,297
Población (1)	Personas	98,979	Establecimientos ³	Número	44	Residencial	Número	26,424
Densidad bruta	Hab/ha	187.9	Matrícula	Personas	1,599	Comercial-industrial	Número	2,795
Viviendas (1)	Unidades	28,474	Educación primaria (6)			Otros	Número	78
Densidad bruta	Viv/ha	54.1	Establecimientos ³	Número	36	Suscriptores alcantarillado (10) ²	Número	29,304
Estrato moda (1)	Número	3	Matrícula	Personas	6,862	Residencial	Número	26,434
Barrios (1)	Número	18	Educación secundaria y media (6)			Comercial - industrial	Número	2,792
Urbanizaciones y sectores (1)	Número	0	Establecimientos ³	Número	20	Otros	Número	78
Manzanas (2)	Número	696	Matrícula	Personas	8,145	Suscriptores energía (10)	Número	30,446
Predios construidos (2)	Número	20,283				Residencial	Número	27,072
Avalúo	Millones de \$	2,676,820				Comercial-industrial	Número	3294
Lotes (2)	Número	358				Otros	Número	80
Avalúo	Millones de \$	26,672				Suscriptores gas natural (11)	Número	26,599
SALUD			SEGURIDAD			Residencial	Número	25,849
Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor	Comercial - industrial	Número	750
Puestos de salud (3) ¹	Número	1	Inspecciones, Comisaria, C.J. (7) ¹	Número	-	Líneas telefónicas (10) ⁴	Telx100 Hab	21.5
Centros de salud y CAB (3)(4) ¹	Número	1	Estaciones de policía (8) ¹	Número	1	Suscriptores aseo (12)	Número	35,102
Centro hospital (3) ¹	Número	1	Centro Atención Inmediata (8) ¹	Número	-	Residencial	Número	31,044
Hospitales y clínicas (1) ¹	Número	1	Estaciones de bomberos (9) ¹	Número	1	Comercial - industrial	Número	3,761
Defunciones generales (5)	Número	760	Violencia (7)			Otros	Número	297
			Homicidios Comunes	Muertes	46	Producción per cápita R. S.	ton/Hab	0.31
			Homicidios Accidentes Tránsito	Muertes	15			
			Suicidios	Muertes	6			
			Muertes Accidentales	Muertes	3			

SERVICIOS PUBLICOS

La comuna 8 presenta una cobertura del 82,4% en los servicios de energía, acueducto y alcantarillado, del 64,5% en gas natural y del 84,8% en los servicios de aseo. Con respecto al número de líneas telefónicas, la comuna 8 cuenta con aproximadamente 19,6 líneas por cada 100 habitantes, similar al promedio municipal de 19 líneas.

TURISMO Y CULTURA ¹			ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS (13) ¹			PREPARO		
Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor	Departamento Administrativo de Planeación		
Hoteles y similares (13)			Bancos	Número	14	FUENTES		
Cantidad	Número	-				(1) Departamento Administrativo de Planeación		
Habitaciones	Número	-				(2) Departamento Administrativo de Hacienda		
Camas	Número	-				(3) Redes de salud		
Salas para conferencias	Número	-				(4) Comfandi		
Capacidad	Número	-				(5) Secretaría de Salud Pública		
Salas de cine (13)	Número	-				(6) Secretaría de Educación		
Sillas	Número	-				(7) Secretaría de Seguridad y Justicia		
Teatros (13)	Número	-				(8) Policía Metropolitana de Cali		
Sillas	Número	-				(9) Cuerpo de Bomberos Voluntarios		
Grupos de teatro (13)	Número	-				(10) EMCALI		
Salas para conferencias (13)	Número	-				(11) Gases de Occidente		
Capacidad	Número	-				(12) Emsiva en liquidación: Ciudad Limpia, Promovalle, Promocali, Emas		
Salas de exposición (13)	Número	-				(13) DAP - Cali en cifras 2020		
Bibliotecas (13)	Número	1				(14) Curadurías Urbanas / Camacol Valle / DAP		
INVERSIÓN PÚBLICA (1)(2)			CONSTRUCCIÓN ²			NOTAS		
Variables	Unidad	Valor	Variables	Unidad	Valor	1 Información correspondiente a 2018		
Presupuesto final	Millones de \$	2,560	Licencias de construcción (14)	Número	123	2 Información correspondiente a 2020		
Ejecución	Millones de \$	2,373	Área aprobada a construir	m²	19,583	3 Se refiere al número de establecimientos con ese nivel educativo		
			Área a construir vivienda	m²	12,577			
			Unidades de vivienda aprobadas	Número	168			
			SISBEN III - Julio 2016 (15)					
			Variables	Unidad	Valor			
			Población registrada	Personas	54,612			
			Hombre	Porcentaje	45.9			
			Mujer	Porcentaje	54.1			
			Grupos de edad (años)					
			Niños (0 - 14)	Porcentaje	20.5			
			Jóvenes (15 - 24)	Porcentaje	18.4			
			Adultos (25 - 59)	Porcentaje	48.1			
			Mayores (60 +)	Porcentaje	13.0			

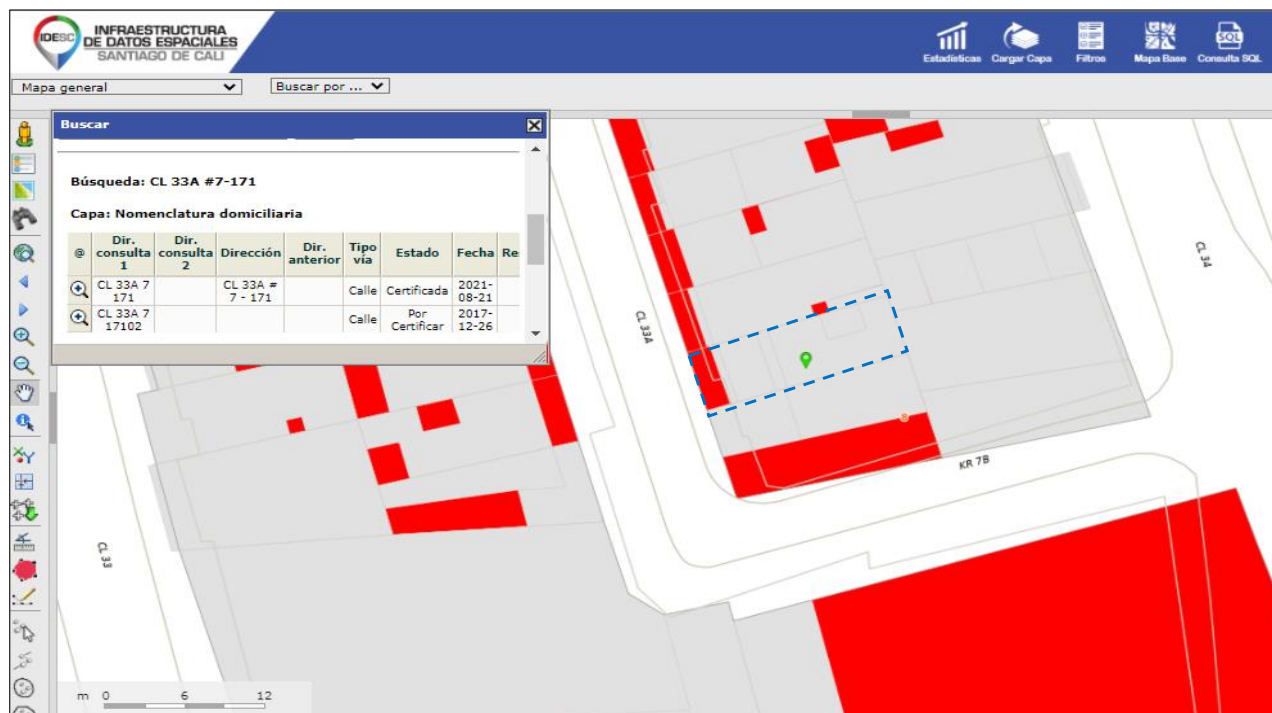
RECREACIÓN CULTURA Y TURISMO

Deficiente oferta deportiva, recreativa y cultural. La comunidad ha identificado como causas de esta problemática; el bajo número de escenarios deportivos y culturales, la precariedad de los mismos, la pobre dotación de implementos y la poca oferta de programas de formación, así como la no continuidad de los procesos de formación

9. LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN PARTICULAR DEL INMUEBLE.

76-001-01-00-08-09-0004-0035-0-00-00-0035

COMPONENTES NPN											
Dpto.	Municipio	Zona	Sector	Comuna	Barrio	Manzana / Vereda	Terreno	Condic / Prop	# Torre/ sector	# Piso	# de la Unidad
76	001	01	00	08	09	0004	0035	0	00	00	0035



10. USOS PREDOMINANTES.

Para esta comuna encontramos que el 42,2% del trabajo generado por las unidades económicas de la comuna corresponde al sector comercio, el 34,1% corresponde a la industria y el restante 23,7% al sector servicios.

El Censo Económico nos permite caracterizar económicamente esta comuna de la siguiente manera, El 7,5% de las unidades económicas de la ciudad se encontraban en el 2005 en esta comuna, de las cuales 59,9% pertenecen al sector comercio, 25,1% al sector servicios y 14,9% a industria. Esta composición es algo diferente al total de la ciudad en especial por la participación de la industria que es relativamente alta cuando se compara con las demás comunas.

De esas unidades económicas, el 92,9% corresponde a micro empresas, 6,1% a pequeñas, 0,9% a medianas y tan solo el 0,1% 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 15% de las unidades económicas son informales.

11. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL PREDIO.

Resultado

Exportar	Selección													
▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion base														
⊞	ID	Indice constr. base									Remover			
⊞	3129	2,1									✖			
▲ Capa: Unidades de planificacion urbana														
⊞	Cod. UPU	Nombre						Remover						
⊞	2	INDUSTRIAL						✖						
▲ Capa: Tratamientos urbanisticos														
⊞	Nombre	Norma				Resoluciones				Remover				
⊞	RENOVACIÓN URBANA 3 - (R3)				Ver más				✖					
▲ Capa: Areas de actividad														
⊞	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover				
⊞	JORGE ISAACS	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CENTRALIDADES	USOS EMPRESARIALES	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	✖				
▲ Capa: Vocacion de las centralidades														
⊞	Nombre	Vocacion						Remover						
⊞	JORGE ISAACS			EMPRESARIALES						✖				
▲ Capa: Construcciones														
⊞	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.		Manzana	Terreno	Predio	No. pisos	Remover				
⊞		00	08	09		0004	0035	0000	2.000000000000	✖				
▲ Capa: Terrenos urbanos														
⊞	ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Fecha actualización	Área	
⊞	767070	X000400350000	7600101000809000400350000000035	C 33 A 7 171	01	00	08	09	0004	0035	0000	2021-05-06	79.5107513000	
▲ Capa: Manzanas catastrales														
⊞	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.				Manzana	Remover					
⊞	01	00	08	09				0004	✖					
▲ Capa: Barrios y sectores														
⊞	Codigo	Nombre			Área			Perimetro			Remover			
⊞	0809	Industrial			603081.384			3808.237			✖			
▲ Capa: Comunas														
⊞	Codigo	Nombre			Área			Perimetro			Remover			
⊞	8	Comuna 8			5266743.456			12178.376			✖			

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación urbana, el predio objeto del dictamen se encuentra ubicado en el barrio **Industrial** que se encuentra en la **UPU No. 2 Industrial**. Este predio conforme al POT 2014 es un inmueble ubicado en **Área de actividad Mixta**. Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Santiago de Cali (ACUERDO N° 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 291. Área de Actividad Mixta. El área de actividad mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto, que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.

El área de actividad mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

1. Centralidades empresariales.
2. Centralidades de abastecimiento.
3. Centralidades con usos asociados a la vivienda.
4. Centralidades asociadas a equipamientos.
5. Centralidades de servicios al automóvil.
6. Centralidades de servicios industriales.

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).

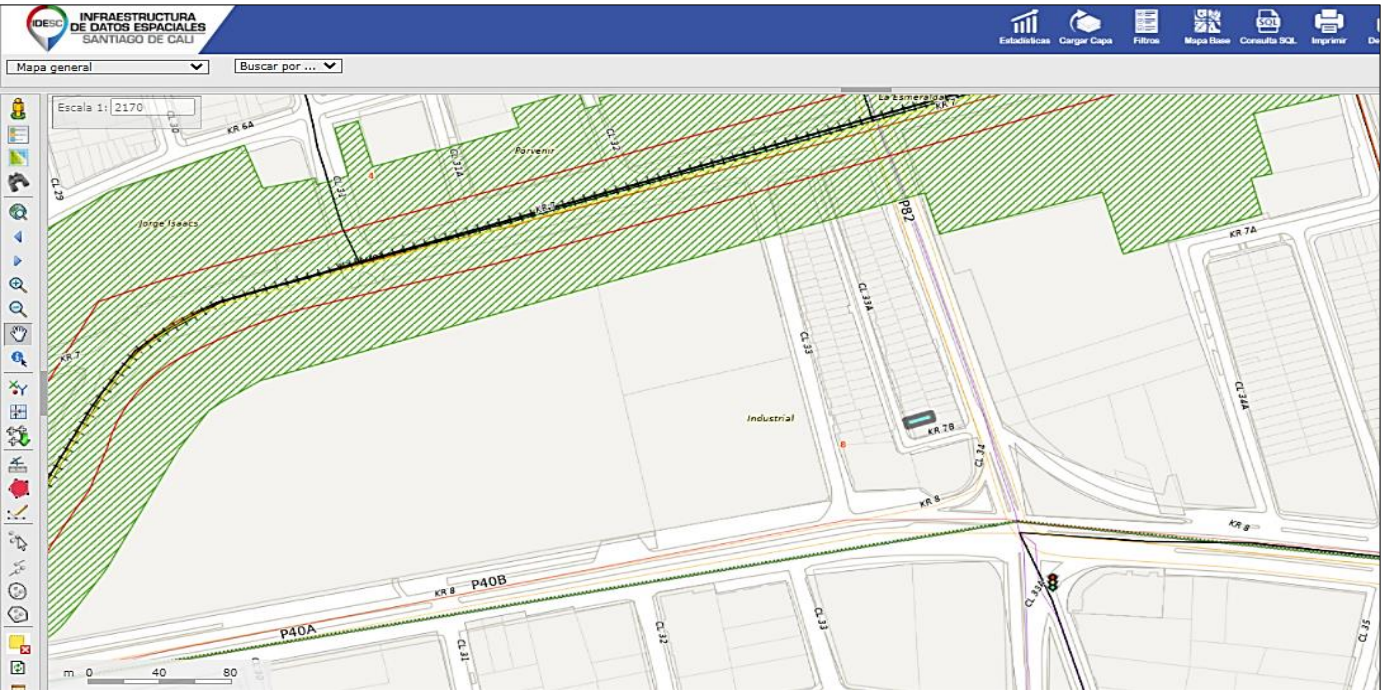
Artículo 318. Renovación Urbana - Cambio de Patrón (R3). Sectores de la ciudad de usos mixtos con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente en sus diferentes modalidades.

12. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.

El predio se encuentra próximo a la calle 34 y a las carreras 5 y 8 que son vías de la ciudad reconocidas como ejes viales de alto flujo vehicular así como la calle 26 que conduce a la terminal de transportes de Cali, son vías que permiten su fácil acceso

Calle 34	P82	Carrera 5	P40B
Carrera 8	P40B, P40A		

El transporte público es prestado por rutas pretroncales del MIO que circulan por la calle 34, carreras 5 y 8 acompañada de gran oferta de transporte intermunicipal en las calles 26 y 34, igualmente gran oferta de taxis. Vías internas en mal estado.



http://idesc.cali.gov.co/geovisor.php?config=mio_sitm&PHPSESSID=26scapon41hbke8auhkip2lha5&resetsession=groups

13. ESTRATO SOCIOECONÓMICO.

El predio se encuentra debidamente estratificado, según recibo de impuesto predial suministrado.

ESTRATO DEL PREDIO:	2
---------------------	---

14. ELEMENTOS DE AMOBLAMIENTO Y URBANISMO.

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

15. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN.

El predio objeto de inspección se encuentre ubicado en el área urbana de Cali y esta legalizado por medio del Acuerdo 49, de agosto 28 de 1964, 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.

16. TOPOGRAFIA.

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

Resultado			
Exportar Selección			
▲ Capa: Mapa de pendientes			
@	Pendiente (%)	Fuente	Remover
+	0 a 3%	DAPM, curvas de nivel cada 10m	X

17. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Entre los sitios y edificaciones destacadas que tiene el predio en su entorno mas próximo encontramos Base Aérea Marco Fidel Suarez, El Acuaparque de la Caña, igualmente su fácil acceso desde y hasta el centro de la ciudad y a la Terminal de Transportes de Cali, igualmente tiene cercanía al Transito Municipal de Salomia y el centro de formación para el empleo del SENA, El centro comercial Único, la secretaria de Movilidad de Santiago de Cali y el sector de la carrera 15 para venta de repuestos de vehículos.

18. SERVICIOS PÚBLICOS Y DOTACIÓN.

El inmueble cuenta con todos los servicios públicos de saneamiento básico que se encuentran disponibles en el área urbana de la ciudad de Cali, el predio cuenta con conexión de gas domiciliario y servicio de energía independiente para cada uno de sus niveles.

SERVICIO	SECTOR	PREDIO
ACUEDUCTO	Disponible	Instalado
ENERGIA	Disponible	Instalado
ALCANTARILLADO	Disponible	Instalado
TELEFONIA	Disponible	602-3468946
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.

19. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

Se trata del lote de terreno No. 35 de la manzana 4 de la comuna 8, este corresponde a un predio de ubicación medianera con frente sobre vía publica calle 33A, junto con las construcciones que hoy se encuentran habilitadas para uso habitacional y de comercio. Es una edificación de tres pisos de altura en construcción tipo tradicional con presencia de zapatas, vigas y columnas en ferro concreto mampostería de ladrillo confinado tipo tolete y farol. Los tres pisos cuentan con acceso independiente por el frente del inmueble y el segundo piso se comunica internamente con el primer piso por escalera ubicada en vacío común.

Esta conformado por las siguientes dependencias **Primer piso:** antejardín, sala, dos habitaciones un pasillo, cocina integrada al patio intermedio y baño con ducha. **Segundo piso:** se accede a el mediante escalera metálica externa que llega al balcón y descanso común de acceso al tercer piso igualmente se encuentra comunicado con el primer piso por escalera ubicada en el vacío común, cuenta con sala comedor, tres habitaciones, cocineta, baño con ducha, vacío común y patio de ropas con lavadero. **Tercer Piso:** se accede mediante escalera metálica cuenta con una terraza cubierta en teja plástica sobre estructura de metálica, dos cuartos cocineta integrada a la zona de oficios, baño con ducha y vacío común.

20. ACABADOS.

PISOS:	El predio presenta una combinación de diferentes tipos de enchape en cerámica para los tres pisos mortero en terraza cubierta del tercer piso.
MUROS:	Mampostería de ladrillo con repello estuco y vinilo, fachada tercer piso en obra negra y baños con enchape de cerámica
ESTRUCTURA:	Construcción tradicional con presencia de zapatas, vigas y columnas combinados con losas de entre piso aligeradas en bloquelon.
CUBIERTA:	En primer y segundo piso cuenta con losas de entrepiso aligeradas y tercer piso en teja de fibrocemento y teja traslucida.
CIELO FALSO:	Presenta cielo falso en PVC para el tercer piso.
ILUMINACIÓN:	Tipo tradicional incrustada
CARPINTERIA:	Carpintería exterior puerta garaje en lamina de hierro configurada con pintura de aceite en deficiente estado de conservación, ventanería en lamina de hierro con naves corredizas, interior marcos metálicos con puertas de madera entamboradas.
COCINA:	Presenta tres cocinas tipo tradicional con mesón enchapado en cerámica y salpicaderos lava platos en acero inoxidable.
FACHADA:	Con repello, graniplas y vinilo en buen estado de conservación.
BAÑOS:	Con baterías sanitarias corrientes, lava manos, enchape en cerámica y ducha con cortina.

21. USO ACTUAL.

Por lo evidenciado en visita realizada el día 18 de noviembre de 2021, el inmueble se encuentra destinado actualmente en su totalidad para uso habitacional, el primer piso se encuentra ocupado por el núcleo familiar primario del demandante, en el segundo piso viven su hija esposo dos nietos y su suegra quienes no cancelan canon de arrendamiento, el tercer piso se encuentra habitado por su cuñada y su esposo cancelando un canon de \$400.000.

22. LINDEROS PARTICULARES.

Linderos presentación de la demanda	
NORTE:	Con el lote No. 62 de la urbanización central, en longitud de 15.20 metros
SUR:	Con el lote No. 64 de la misma urbanización, en longitud de 15.00 metros
ORIENTE:	Con los lotes 2 y 3 en longitud de 5.00 metros
OCCIDENTE:	Con la calle 33A (antes Calle 33bis)

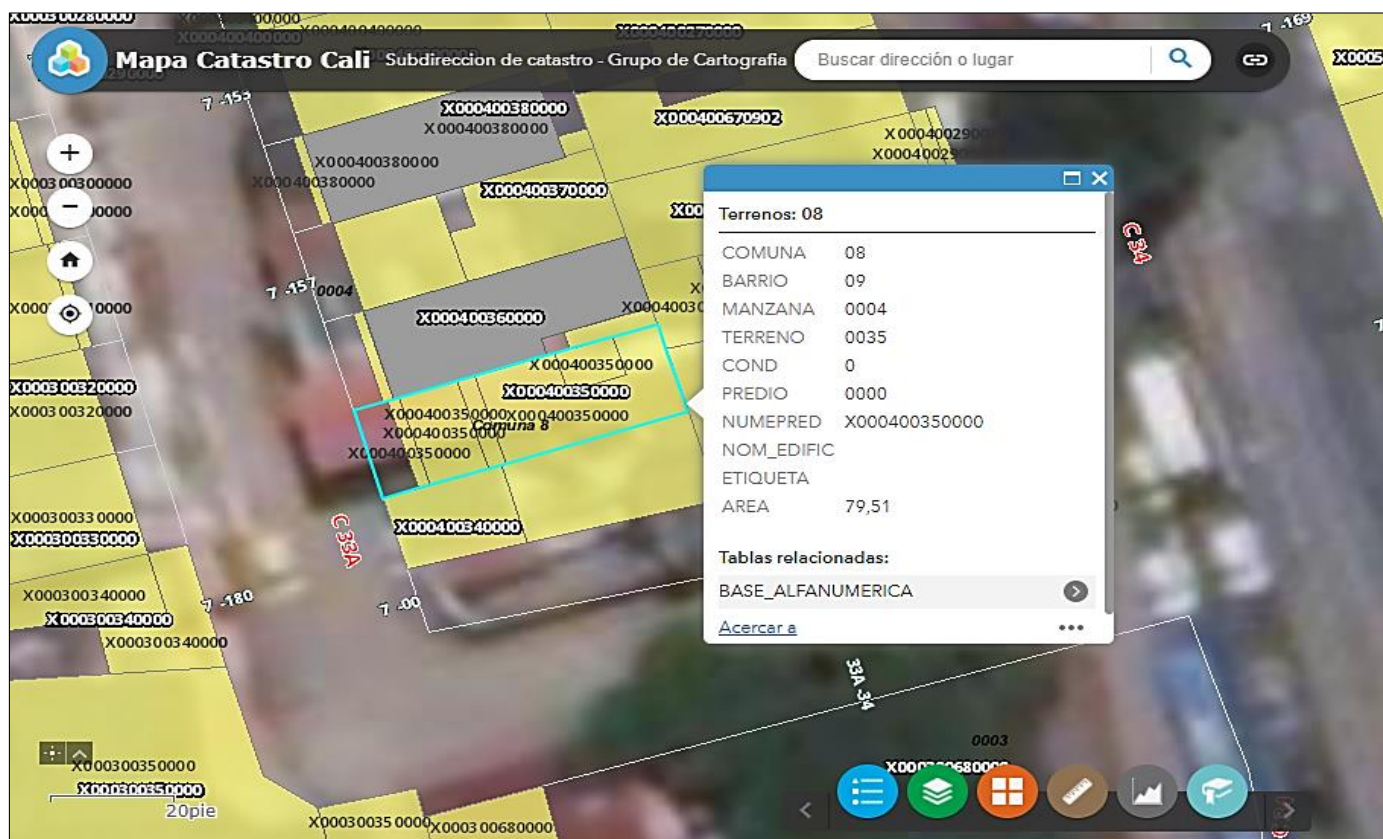
De conformidad a lo establecido en el artículo 83 del código general del proceso se anexan los linderos del predio actualizados con la nomenclatura urbana actual vigente.

Linderos actualizados Lote No. 35, Manzana 4, comuna 8.	
NORTE:	En línea recta en extensión de 15,20 metros con el lote No. 36 de la misma manzana, hoy predio identificado con el # 7-161 de la misma calle 33A de la actual nomenclatura urbana de Cali.
SUR:	En línea recta en extensión de 15,00 metros con el lote No. 34 de la misma manzana, hoy predio identificado con el # 7-00 de la misma calle 33A de la actual nomenclatura urbana de Cali.
ORIENTE:	En parte en extensión de 1,40 metros con el lote No. 30 de la misma manzana, hoy predio identificado con el # 7-62 de la calle 34 y en parte con el lote No. 31 de la misma manzana hoy predio identificado con el # 7A-168 de la calle 34 de la actual nomenclatura urbana de Cali.
OCCIDENTE:	En línea recta en extensión de 5,5 metros con vía publica calle 33A de la actual nomenclatura urbana de Cali.

23. ÁREA Y FORMA.

AREA LOTE EN ESCRITURAS m ²	77,00
AREA LOTE EN CERT TRADICION. m ²	77,00
AREA CATASTRAL LOTE m ²	79,51
AREA LOTE VERIFICADA TERRENO m ²	78,50
AREA CONSTRUIDA primer piso m ²	68,70
AREA CONSTRUIDA segundo piso m ²	76,21
AREA CONSTRUIDA tercer piso m ²	37,21
AREA TOTAL CONSTRUIDA m ²	182,12
FORMA	REGULAR
RELACION FRENTE FONDO	1 A 3

Patio intermedio	5,29
Antejardín	9,8
lote	78,5



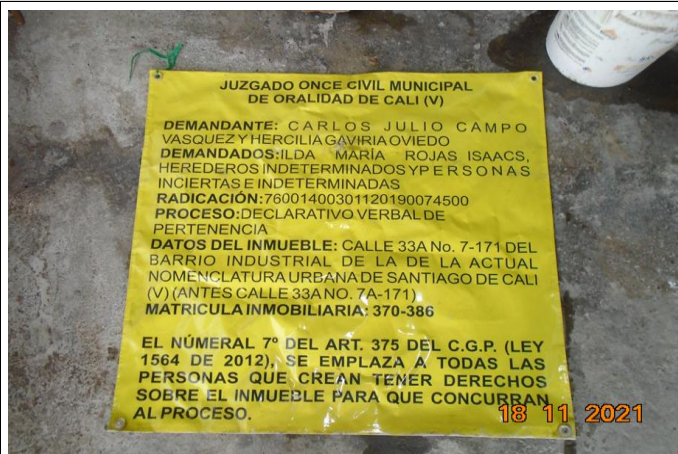
<https://geoportal.cali.gov.co/arcais/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878091c502b32>

24. REGISTRO FOTOGRÁFICO.

PRIMER PISO



Fachada



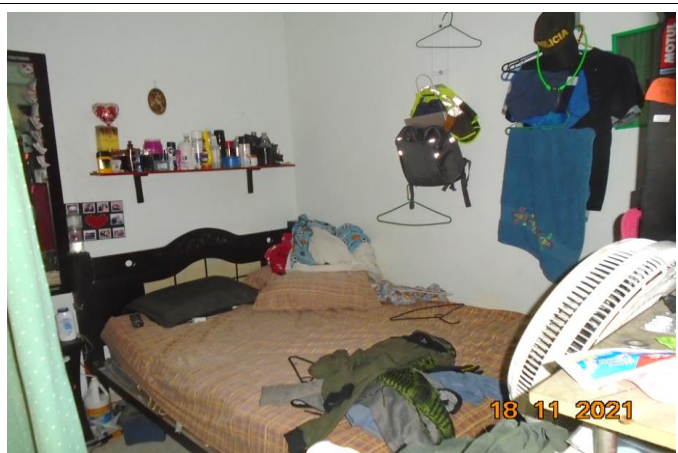
Valla reglamentaria



Antejardín



Sala



Habitaciones



Zona comedor



Cocina



Escaleras internas a segundo piso



Baño con ducha

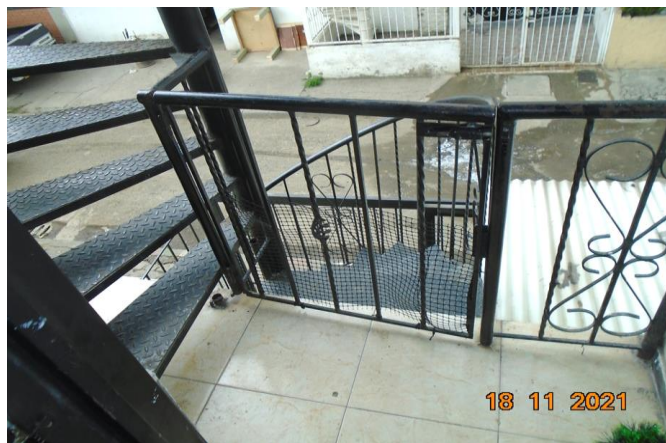


Frente primer piso



Nomenclatura

SEGUNDO PISO



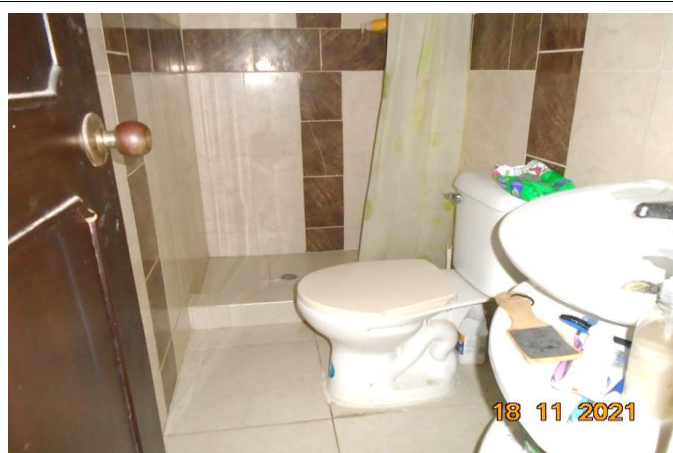
Ingreso segundo piso



Sala comedor



Habitación



Baño de alcobas

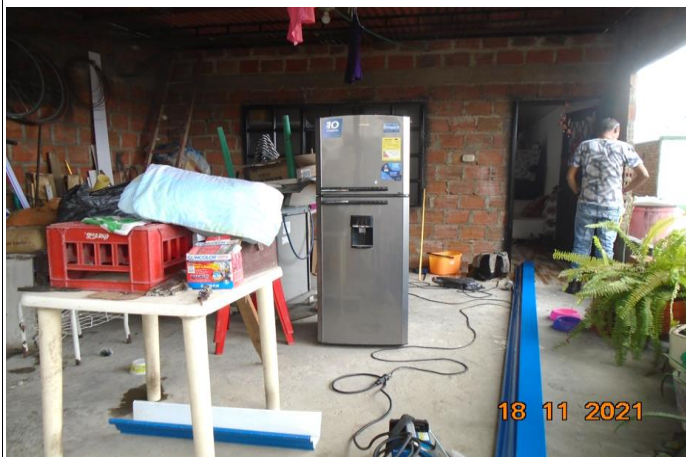


Cocina



Patio de topas

TERCER PISO



Terraza cubierta



Corredor de ingreso



Habitaciones



Baño con ducha



Zona oficios



Habitación



Cocina

25. SERVIDUMBRES.

No se observan servidumbres aparentes con sus colindantes y tampoco se prevén afectaciones viales futuras por ser un sector ya consolidado

26. SEGURIDAD.

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

27. PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS.

No presenta problemáticas socioeconómicas que se puedan evidenciar en la visita diferentes a las que se presentan en el sector.

28. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

- 1 Expediente digital.
- 2 Certificado especial de tradición.
- 3 Recibos varios impuesto predial y mega obras.
- 4 Recibos varios pago servicios públicos.

29. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS.

En el presente avalúo se emplea el método comparativo de mercado conjuntamente con el método de reposición a nuevo que permiten conocer el valor en \$ por metro cuadrado mas probable de las construcciones partiendo de los valores de reposición a nuevo que para tal fin tiene establecida la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

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

Método del costo de reposición: el método del costo de reposición permite conocer el valor de las construcciones a partir del valor de reposición a nuevo del metro cuadrado de construcción según las diferentes fuentes que tiene el evaluador para hacer el debido análisis de precios que se puede obtener de revistas especializadas como Construdata y los estudios del valor del metro cuadrado de construcción que para diferentes estratos realiza la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca, esta información es ajustada al tipo de construcción que se encuentra levantada en el inmueble conforme a la experticia del perito se hacen los debidos ajustes y luego se procede a calcular su depreciación conforme a la edad y el estado de conservación utilizando el Método de depreciación de Fitte-Cervini. Una vez determinado este valor, se procede a multiplicar el área construida del inmueble por el valor comercial unitario de la construcción obtenido por el Método de depreciación Fitte-Cervini, determinando así la componente construcción del inmueble.

Método de depreciación de Fitte y Cervini. Es el más utilizado en el campo inmobiliario a nivel nacional, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posea la edificación al momento de la ejecución del respectivo avalúo. En este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.

Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales.

Estado de Conservación: El estado de conservación se califica a criterio del evaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad).

La base de valoración para las mejoras ubicadas en el terreno de la referencia, se serán tasadas por el método de reposición, método con el cual se establecerá el valor actual de las mejoras luego de aplicar la depreciación por Fitto y Corvini conforme a lo establecido en la resolución 620 del IGAC. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitte y Cervini.

Artículo 13º. Resolución 620 IGAC- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5:	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitte y Cervini.

CASAS – DETALLE- valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m² SOBRE AREA CONSTRUIDA
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)
ACTUALIZADO 3 TRIMESTRE 2021 - CALI - VALLE DEL CAUCA

ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
	VIP	VIS						
PRELIMINARES	5.43%	4.23%	2.57%	2.13%	2.08%	1.89%	1.55%	1.01%
CIMENTACION	13.06%	10.63%	5.47%	5.59%	5.91%	4.92%	4.35%	2.84%
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	6.11%	5.53%	2.47%	2.24%	2.40%	1.83%	1.26%	0.82%
ESTRUCTURAS	19.31%	20.57%	19.80%	17.97%	17.05%	15.15%	11.95%	7.42%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	15.43%	14.51%	11.32%	12.75%	12.11%	13.40%	10.10%	6.59%
CUBIERTAS	12.21%	14.81%	11.77%	12.62%	11.71%	11.13%	5.12%	4.28%
PISOS	0.18%	3.87%	9.39%	8.10%	7.55%	8.02%	6.30%	23.24%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6.06%	7.34%	5.95%	6.03%	6.91%	6.28%	5.44%	3.55%
INSTALACIONES ELECTRICAS	7.70%	6.44%	3.29%	2.54%	2.96%	3.14%	2.07%	1.35%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1.35%	0.93%	1.20%	1.18%	1.24%	1.11%	0.80%	1.73%
APARATOS SANITARIOS	1.53%	2.14%	7.39%	6.14%	5.49%	4.54%	9.22%	10.00%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4.30%	3.12%	7.78%	11.59%	11.88%	14.22%	18.76%	12.70%
PINTURA	3.12%	2.52%	4.55%	5.27%	5.04%	4.35%	3.30%	2.15%
VARIOS	3.09%	2.57%	3.74%	3.05%	4.02%	5.57%	15.28%	19.03%
OBRAS EXTERIORES	1.14%	0.97%	3.32%	2.70%	3.57%	4.23%	5.04%	3.29%
COSTO TOTAL S.N ESTRATO	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
VR m² REPOSICION A NUEVO 3 TRIM 2021 (INCLUYE AIU)	\$988.982 /m²	\$1.150.879 /m²	\$1.242.961 /m²	\$1.458.201 /m²	\$1.580.106 /m²	\$1.881.448 /m²	\$2.515.521 /m²	\$3.845.338 /m²
% CI (INCLUIDO)	18.71%	20.85%	22.94%	24.09%	24.82%	28.66%	28.64%	28.16%
TOTAL MANO DE OBRA	26.61%	25.19%	24.36%	24.31%	24.65%	22.90%	18.85%	14.00%
TOTAL MATERIALES	61.54%	64.77%	66.36%	66.42%	65.61%	68.78%	74.62%	81.66%
TOTAL EQUIPOS	9.25%	7.39%	6.38%	6.50%	6.78%	5.94%	4.51%	3.17%
TOTAL TRANSPORTE	2.59%	2.85%	2.91%	2.75%	2.87%	2.38%	1.98%	1.17%

30. VALORIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

DEPRECIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES POR FITTE Y CERVINI

ITEM	VALOR DE REPOSICIÓN / m²	EDAD	VIDA UTIL	% DE VIDA	ESTADO	% DEPRECIADO	VALOR DEPRECIADO	ÁREA CONSTRUIDA
1	\$ 1.166.561	38	70	54,29%	3,0	52,40%	555.280	68,70
2	\$ 1.166.561	38	70	54,29%	3,0	52,40%	555.280	76,21
3	\$ 1.166.561	9	70	12,86%	2,5	14,76%	994.411	37,21
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Primer piso								\$ 38.147.727
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Segundo piso								\$ 42.317.879
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES tercer piso								\$ 37.002.021
TOTÁL CONSTRUCCIONES								\$ 117.467.627

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: CIENTO DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS PESOS 60/100

31. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S).

Como quiera que el inmueble se encuentra dentro de los estándares constructivos del estrato 2 que contemplan las tablas de valoración de inmuebles establecidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca por contar con características similares y comparables a los inmuebles de referencia, lo más aconsejable para el perito es aplicar el método reposición ajustando el valor de conformidad con lo establecido en la resolución 620 del Igac para la depreciación de las construcciones aplicando el método de depreciación de Fitte y Cervini.

32. CORRESPONDENCIA ENTRE EL BIEN OBJETO DE LA PERICIA Y EL QUE SE PRETENDE ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN.

De conformidad a todo lo anteriormente expuesto en el dictamen, sustentado en la verificación que se realizó en terreno el día 18 de noviembre de 2021 al bien inmueble objeto de prescripción, aunado a las diferentes consultas realizadas en el sistema Catastral de Cali y el Sistema de infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC así como todos los documentos aportados como anexos en la presentación de la demanda; el perito puede dar fe que existe total concordancia entre el bien que se describe en la presentación de la demanda y el bien objeto de inspección judicial, El inmueble cumple con todas las especificaciones de nomenclatura, localización, número predial nacional, número predial catastral e ID predio; cumpliéndose así con la plena identidad del bien. Se actualizan los linderos conforme a la nomenclatura actual vigente en Cali y la información catastral disponible para mayor claridad del despacho y facilitar su ubicación.

El bien no hace parte del inventario de bienes de uso público del municipio

El bien tampoco hace parte del inventario de bienes Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas

33. DE LOS ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO.

En entrevista realizada el día 18 de noviembre de 2021, atendida por el señor Carlos Julio Campo Vásquez, manifiesta al auxiliar de la justicia que llegó al predio para el año 2013 y que posterior a la celebración del contrato de compraventa dieron un mes para la entrega del inmueble he iniciaron las obras de remodelación y construcción, entre las obras que se destacan manifiesta haber realizado el cambio del alcantarillado, todos sus pisos que hoy están en cerámica, se renovaron las baterías sanitarias y se adecuaron los enchapes de pisos y paredes de los baños, también se adecuaron las cocinas, la obra blanca y el piso del antejardín. Igualmente manifiesta el señor Carlos julio que se cambió la cubierta por una plancha aligerada de bloquelon sobre perlin y tiempo después se ocupó el aparte estudio del tercer piso aun encontrándose en obra negra por su cuñada, este tercer piso actualmente ya se encuentra con sus acabados que fueron instalados en los últimos años

También manifiesta el señor Carlo Julio que durante todo el tiempo que tiene de estar residiendo en el inmueble se ha encargado de realizar los correspondientes pagos de los impuestos predial y por valorización y mega obras que se han generado por la administración municipal así como también se ha encargado de realizar el pago de los servicios públicos domiciliarios.

34. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

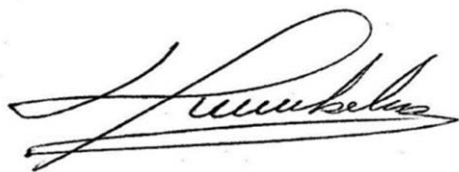
- 1- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
- 2- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- 3- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- 4- La valuación 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.

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

- 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 tramite al presente escrito señor Juez.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Humberto Arbeláez Burbano', with a stylized flourish at the end.

Humberto Arbeláez Burbano

RAA. 16.777.135

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