Radicación informe

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

Mié 17/11/2021 7:57

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

SEÑORES.
JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
RADICADO: 76-001-40-03-011-2020-00374-00

Cordial saludo adjunto estoy radicando el informe solicitado.

Atte.

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

IDENTIFICACIÓN DE PREDIO URBANO N.P.H

TIPO DE INMUEBLE

LOTE Y CASA DE HABITACIÓN

MATRICULA INMOBILIARIA

370 - 101354

NÚMERO PREDIAL NACIONAL PRINCIPAL

76-001-01-00-09-04-0037-0034-5-00-00-0001

NÚMERO PREDIAL

A057400340001

ID PREDIO

137640

DIRECCIÓN

Carrera 11 # 19A-23

CIUDAD

CALI

DESTINATARIO

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

RADICADO

76-001-40-03-011-2020-00374-00

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 PREDIO DE MAYOR EXTENSION.
23. LINDEROS PARTICULARES.
24. ÁREA Y FORMA.
25. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
26. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS.
27. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.
28. SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.
29. SEGURIDAD.
30. PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS.
31. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.
32. VALORIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.
33. CORRESPONDENCIA ENTRE EL BIEN OBJETO DE LA PERICIA Y EL QUE SE PRETENDE ADQUIRIR POR PRES
34. DE LOS ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO.
35. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
36. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

PROCESO: Verbal de Pertenencia

DEMANDANTE: Irene González Giraldo C.C. 31.842.297

DEMANDADO: Luciano Rivera Balseca y Otros
Personas inciertas e indeterminadas

RADICADO: **76-001-40-03-011-2020-00374-00**

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., con estudios superiores 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, acreditado 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 formación de avalúos inmobiliarios en Corpolonjas Bogotá y Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Normas NIIF para Avalúo de Maquinaria Planta y Equipo, curso avanzado para valoración de Maquinaria, Planta y Equipo, Curso de Valoración de Servidumbres en la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, curso internacional R.N.A para valoración de embarcaciones y artefactos, Valoración de Intangibles Especiales Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y el decreto reglamentario 556 de 2014, entidad competente para recaudar la información de los peritos avaluadores en Colombia.

Autorizo abiertamente a las partes para que consulten y/o denuncien ante la entidad competente cualquier irregularidad que sea detectada en mis certificados académicos.

El perito no ha realizado publicaciones escritas en ningún medio escrito internacional o de circulación nacional relacionada con identificación de 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 Valoración de predios urbanos se anexan los últimos procesos en los que se han rendido los dictámenes.

76-001-40-03-023-2018-00113-00	76-001-31-03-011-2019-00110-00
76-001-40-03-007-2019-00757-00	76-001-40-03-007-2019-00072-00
76-001-31-03-005-2018-00439-00	76-001-40-03-005-2020-00397-00

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 e identificación de predios urbanos.

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

El presente dictamen 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 11 # 19 A – 23 Barrio Guayaquil de Cali Valle, con una extensión aproximada de 78.0 m², inmueble inmerso en uno de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 370 – 101354 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali; se fija el día tres (03) del mes de febrero de 2022 a la hora de las 8:30 am.

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 de la misma.

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.

El contenido de las fuentes de información o datos suministrados por el solicitante del presente avalúo comercial, no son responsabilidad del perito avaluador. Lo anterior de conformidad con el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, el cual reza:" Artículo 14°. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas."

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 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: 19/108/2021

5.2. FECHA DE APLICACIÓN DE VALOR: 18/11/2021

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.

Certificado de tradición suministrado, emitido por el Registrador Municipal de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el día 20 de octubre de 2020 para la matricula inmobiliaria:

370 - 101354

Se encontró como propietarios inscritos con derecho real de dominio a

Julio Garrido C
Miguel Dueñas Tello
Luciano Rivera B
Carlos Arturo Garrido V

Por haberlo adquirido así:

Mediante sentencia del 07 de diciembre de 1962 de la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil de Bogotá.

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:	Carrera 11 # 19A-23
7.5. BARRIO:	Guayaquil
7.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR:	Comuna 9
7.7. UNIDAD PLANIFICADORA URBANA:	No. 10 Estadio.

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.

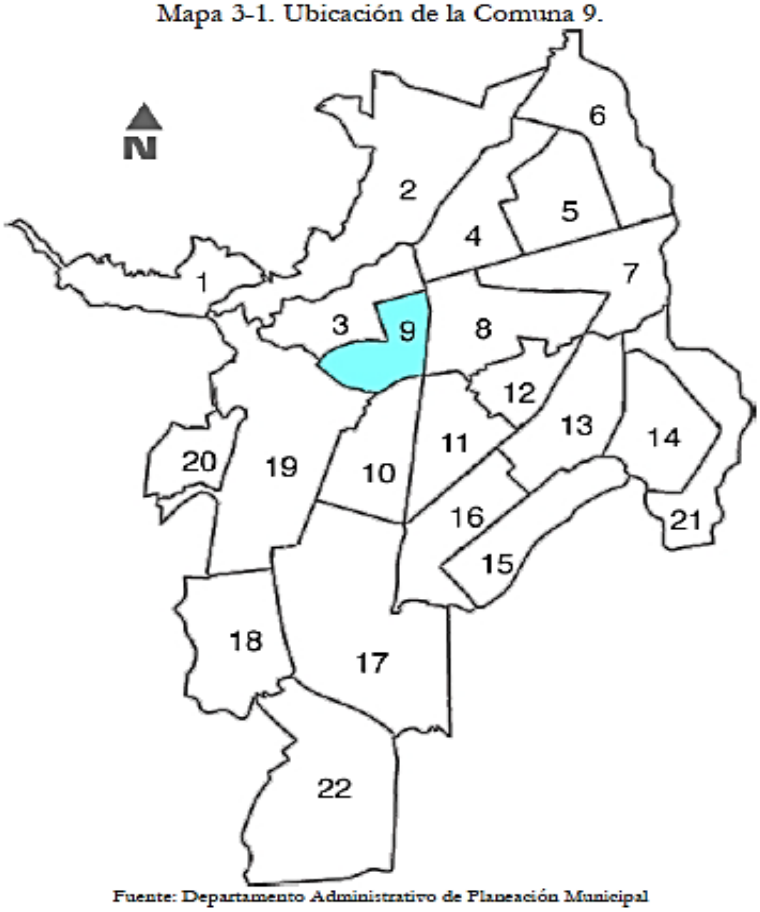
Mediante el Acuerdo 373 de diciembre 1 de 2014, se delimitó y clasificó el suelo en: urbano, de expansión urbana y rural (suburbano y de protección).

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 9

La comuna 9 se encuentra en el centro de la ciudad. Delimitada por el norte con la comuna 3, por el sur con la comuna 10, por el oriente con la comuna 8, y por el occidente con la comuna 19. (Ver Mapa 3-1). La comuna 9 cubre el 2,4% del área total del municipio de Santiago Cali con 501,16 hectáreas que, en términos comparativos, corresponde aproximadamente al área promedio por comuna de la capital.

Mapa 3-1. Ubicación de la Comuna 9.



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 3 (estrato moda), cualidad que comparte con el total de la ciudad, donde el estrato moda es el 3. 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 90% de todos los lados de manzanas de la comuna.

Los lados de manzana en estrato 1 se concentran totalmente en el barrio Sucre, que tiene el 100% de los lados de manzanas en este estrato de la comuna 9. En cuanto a los lados de manzanas en estrato 3, estos se encuentran concentrados en el barrio Guayaquil (con un 26% del total de lados de manzanas en ese estrato dentro de la comuna).

En resumen, esta comuna concentra el 2,4% de la población total de la ciudad en un área que corresponde al 2,4% de la ciudad; lo cuál implica una de las densidades de personas por hectárea más bajas de la ciudad. Esta densidad relativamente baja es reflejo de la mayor concentración de estratos 2 y 3 en esta comuna.

#	COMUNA 9			
	Código	**Barrio, urbanización o sector.**	**Acuerdo**	**dd-mm-aa**
1	0901	Alameda	049	28-08-1964
2	0902	Bretaña	049	28-08-1964
3	0903	Junín	049	28-08-1964
4	0904	Guayaquil	049	28-08-1964
5	0905	Aranjuez	049	28-08-1964
6	0906	Manuel María Buenaventura	049	28-08-1964
7	0907	Santa Monoica Belalcázar	049	28-08-1964
8	0908	Belalcázar	049	28-08-1964
9	0909	Sucre	049	28-08-1964
10	0910	Barrio Obrero	049	28-08-1964

La comuna 9 está compuesta por 10 barrios. Esta comuna cuenta con el 4% de barrios de toda la ciudad. Por otro lado, esta comuna posee 383 manzanas, es decir el 2,8% del total de manzanas en toda la ciudad.

Esta comuna cuenta con 11.736 predios construidos, y representa el 2,5% del total de la ciudad. Está conformada por 11.834 viviendas, lo cual corresponde al 2,4% del total de viviendas de la capital vallecaucana. Así, el número de viviendas por hectárea es 40,8, cifra similar a la densidad de viviendas para el total de la ciudad que es de 41,6 viviendas por hectárea.

En esta comuna habita el 2,4% de la población total de la ciudad, es decir 47.830 habitantes, de los cuales el 47,2% son hombres (22.586) y el 52,8% restante mujeres (25.244). Esta distribución de la población por género es similar al 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 164,961. Por otro lado, la composición étnica de la población de esta comuna se asemeja a la composición de totalidad la ciudad; puesto que en esta comuna el 20,6% de sus habitantes se reconoce como afrocolombiano o afrodescendiente, mientras en la ciudad este porcentaje alcanza el 26,2%. De igual forma, la participación de la población indígena corresponde al 0,5% de la población total, porcentaje igual al del total de la ciudad (0,5%).

SALUD

La comuna 9 no posee centros de atención como hospitales ni clínicas. Por otro lado, posee el 5,88% de centros de salud y de atención básica (cifra que corresponde a 3 centros) con respecto al total de comunas; así mismo, cuenta con un puesto de salud que representa el 2,04% de la oferta de puestos de salud de la ciudad. Por tanto, esta comuna posee aproximadamente 2 puestos de salud por cada 100.000 habitantes y 1 centros de salud y CAB por cada 16.000 habitantes (o 6 por cada 100.000 habitantes).

871000

DATOS GENERALES

Variables	Unidad	Valor
Área bruta (1)	ha	289.9
Población (1)	Personas	36,703
Densidad bruta	Hab/ha	126.6
Viviendas (1)	Unidades	11,977
Densidad bruta	Viv/ha	41.3
Estrato moda (1)	Número	3
Barrios (1)	Número	10
Urbanizaciones y sectores (1)	Número	0
Manzanas (2)	Número	392
Predios construidos (2)	Número	12,334
Avalúo	Millones de $	1,824,360
Lotes (2)	Número	270
Avalúo	Millones de $	37,206

SALUD

Variables	Unidad	Valor
Puestos de salud (3)[1]	Número	1
Centros de salud y CAB (3)(4)[1]	Número	3
Centro hospital (3)[1]	Número	-
Hospitales y clínicas (1)[1]	Número	-
Defunciones generales (5)	Número	456

EDUCACIÓN

Variables	Unidad	Valor
Educación preescolar (6)		
Establecimientos[3]	Número	14
Matrícula	Personas	447
Educación primaria (6)		
Establecimientos[3]	Número	14
Matrícula	Personas	2,252
Educación secundaria y media (6)		
Establecimientos[3]	Número	8
Matrícula	Personas	3,332

SEGURIDAD

Variables	Unidad	Valor
Inspecciones, Comisaria, C.J. (7)[1]	Número	1
Estaciones de policía (8)[1]	Número	1
Centro Atención Inmediata (8)[1]	Número	1
Estaciones de bomberos (9)[1]	Número	-
Violencia (7)		
Homicidios Comunes	Muertes	43
Homicidios Accidentes Tránsito	Muertes	20
Suicidios	Muertes	4
Muertes Accidentales	Muertes	16

SERVICIOS PÚBLICOS

Variables	Unidad	Valor
Suscriptores acueducto (10)[2]	Número	16,040
Residencial	Número	12,292
Comercial-industrial	Número	3,713
Otros	Número	35
Suscriptores alcantarillado (10)[2]	Número	16,024
Residencial	Número	12,284
Comercial - industrial	Número	3,706
Otros	Número	34
Suscriptores energía (10)	Número	17,217
Residencial	Número	12,685
Comercial-industrial	Número	4479
Otros	Número	53
Suscriptores gas natural (11)	Número	10,857
Residencial	Número	10,271
Comercial - industrial	Número	586
Líneas telefónicas (10)[4]	Telx100 Hab	37.7
Suscriptores aseo (12)	Número	18,223
Residencial	Número	12,849
Comercial - industrial	Número	5,280
Otros	Número	94
Producción per cápita R. S.	ton/Hab	0.83

EDUCACIÓN

En la comuna 9 asistían, para el 2005, un total de 10.199 estudiantes matriculados 53 establecimientos educativos estatales. De este total, se encontraban matriculados en el nivel preescolar un 8,44% en 23 instituciones educativas. Un 35,27% estaban matriculados en primaria en 19 establecimientos y finalmente, el mayor porcentaje de estudiantes matriculados se encontraban en secundaria y media con un 56,29%, en 11 establecimientos educativos. Así, la comuna 9 presta el servicio de educación al 2,56% del total de estudiantes de la educación pública del municipio.

TURISMO Y CULTURA[1]

Variables	Unidad	Valor
Hoteles y similares (13)		
Cantidad	Número	3
Habitaciones	Número	100
Camas	Número	204
Salas para conferencias	Número	2
Capacidad	Número	620
Salas de cine (13)	Número	-
Sillas	Número	-
Teatros (13)	Número	-
Sillas	Número	-
Grupos de teatro (13)	Número	2
Salas para conferencias (13)	Número	4
Capacidad	Número	740
Salas de exposición (13)	Número	1
Bibliotecas (13)	Número	1

INVERSIÓN PÚBLICA (1)(2)

Variables	Unidad	Valor
Presupuesto final	Millones de $	1,688
Ejecución	Millones de $	1,055

ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS (13)[1]

Variables	Unidad	Valor
Bancos	Número	9

CONSTRUCCIÓN[2]

Variables	Unidad	Valor
Licencias de construcción (14)	Número	63
Área aprobada a construir	m²	13,211
Área a construir vivienda	m²	6,946
Unidades de vivienda aprobadas	Número	73

SISBEN III - Julio 2016 (15)

Variables	Unidad	Valor
Población registrada	Personas	21,202
Hombre	Porcentaje	47.9
Mujer	Porcentaje	52.1
Grupos de edad (años)		
Niños (0 - 14)	Porcentaje	21.7
Jóvenes (15 - 24)	Porcentaje	17.5
Adultos (25 - 59)	Porcentaje	45.8
Mayores (60 y +)	Porcentaje	14.9

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
(6) Secretaría de Educación
(7) Secretaría de Seguridad y Justicia
(8) Policía Metropolitana de Cali
(9) Cuerpo de Bomberos Voluntarios
(10) EMCALI
(11) Gases de Occidente
(12) Emsirva en liquidación: Ciudad Limpia, Promovalle, Promocali, Emas
(13) DAP - Cali en cifras 2020
(14) Curadurías Urbanas / Camacol Valle / DAP
NOTAS
1 Información correspondiente a 2018
2 Información correspondiente a 2020
3 Se refiere al número de establecimientos con ese nivel educativo

SERVICIOS PUBLICOS

La comuna 9 presenta una cobertura promedio del 91% en servicios de acueducto, alcantarillado, energía y 94% en servicios de aseo. Así mismo, la comuna presenta una cobertura 45% en gas natural y cuenta con aproximadamente 18 líneas telefónicas por cada 100 habitantes, en comparación con el promedio municipal que es de 19 líneas.

RECREACIÓN CULTURA Y TURISMO

Es importante resaltar que en términos de recreación, cultura y turismo la comuna 9 es una de las siete comunas de la ciudad que cuentan con más de dos espacios de Recreación, Cultura y Turismo. Cuenta con un Hotel, con 71 habitaciones y con cuatro salas de conferencias con capacidad para 720 personas. Pese a no tener Bibliotecas, la Comuna 9 cuenta con un teatro y una sala de exposiciones.

9. LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN PARTICULAR DEL INMUEBLE.

NÚMERO PREDIAL NACIONAL APARTAMENTO

76-001-01-00-09-04-0037-0034-5-00-00-0001

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	9	0	4	0	0	3	7	0	0	3	4	5	0	0	0	0	0	0	0	1			

10. USOS PREDOMINANTES.

El Censo Económico nos permite caracterizar económicamente esta comuna. En el 2005, el 7,2% de las unidades económicas de la ciudad se encontraban en esta comuna, de las cuales 64,9% pertenecían al sector comercio, 19,8% al sector servicios y 12,2% a industria. Esta composición es consecuente con el total de la ciudad donde el comercio predomina, representando el 60,4% de todas las unidades económicas. Así, está comuna presenta una vocación hacia el comercio mayor a la de la ciudad.

Esta vocación es corroborada, al analizar el trabajo generado por esas unidades económicas. Para esta comuna se encontró que el 52,9% de los puestos de trabajo son generados por el sector comercio, mientras que para el total de la ciudad el sector genera únicamente el 36,4% de los puestos de trabajo.

De esas unidades económicas, el 94,07% corresponde a micro empresas, 5,53% a pequeñas, y el 0,38% a medianas (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, se encuentra que en esta comuna el 64,2% de las unidades económicas son informales.

Por otro lado, el 2,86% de las unidades económicas de esta comuna corresponden a puestos móviles y el 16,15% a viviendas con actividad económica. Al comparar estos porcentajes con lo observado para el total de Cali, sobresale el hecho de que en esta comuna se presenta un porcentaje ligeramente menor de puestos móviles, así como un porcentaje menor de viviendas con actividad económica que en el total de la ciudad.

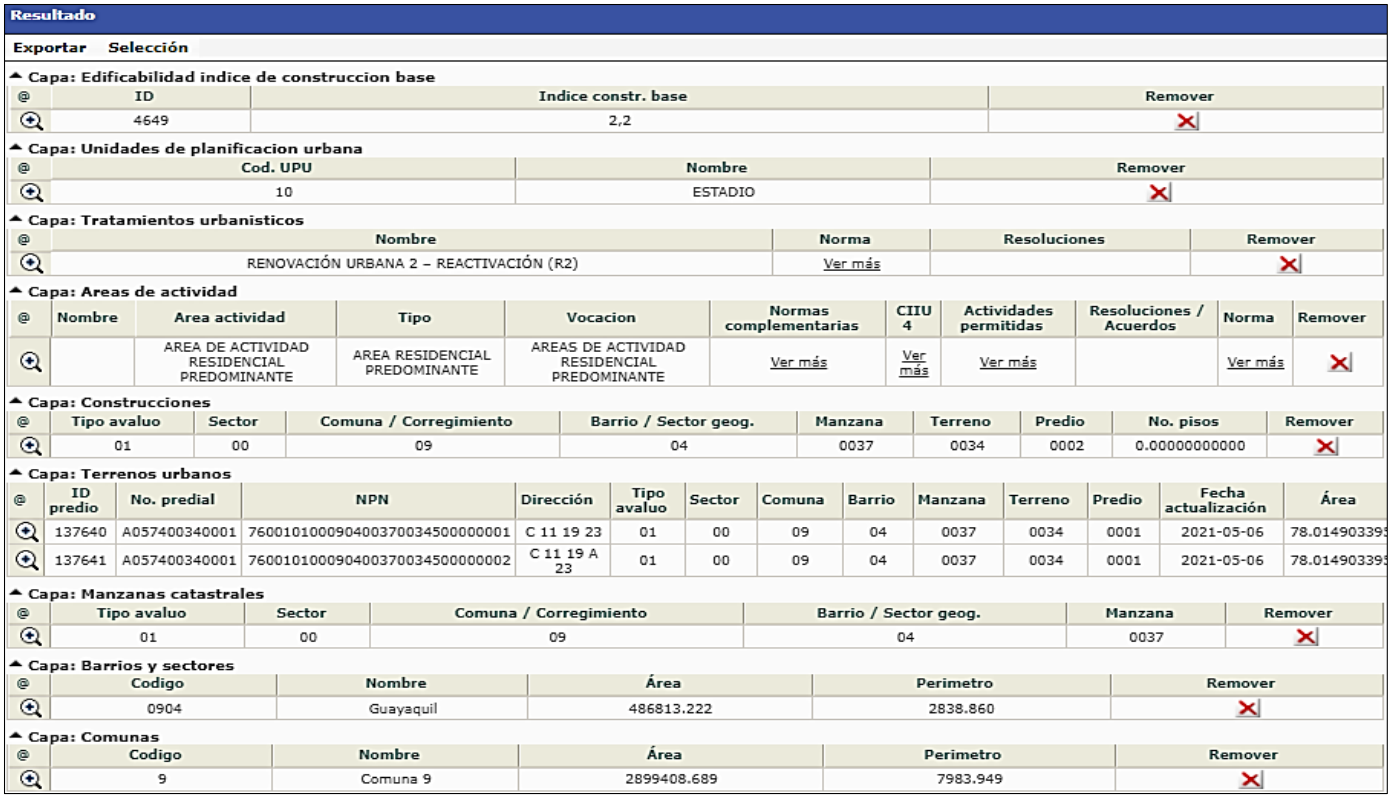
11. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL PREDIO.

El predio objeto de avalúo se encuentra regulado bajo la presente normatividad urbanística.

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación urbana, el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el barrio **GUAYAQUIL** que se encuentra en la **UPU No. 10 Estadio**. Este sector conforme al POT 2014 es un inmueble ubicado en **Área de Residencial Predominante**. 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:



Resultado

Exportar Selección

Capa: Edificabilidad indice de construccion base

@	ID	Indice constr. base	Remover
	4649	2,2	

Capa: Unidades de planificacion urbana

@	Cod. UPU	Nombre	Remover
	10	ESTADIO	

Capa: Tratamientos urbanisticos

@	Nombre	Norma	Resoluciones	Remover
	RENOVACIÓN URBANA 2 – REACTIVACIÓN (R2)	Ver más		

Capa: Areas de actividad

@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover
		AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	

Capa: Construcciones

@	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Terreno	Predio	No. pisos	Remover
	01	00	09	04	0037	0034	0002	0.00000000000	

Capa: Terrenos urbanos

@	ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Fecha actualización	Área
	137640	A057400340001	76001010009040037003450000000 1	C 11 19 23	01	00	09	04	0037	0034	0001	2021-05-06	78.014903391
	137641	A057400340001	76001010009040037003450000000 2	C 11 19 A 23	01	00	09	04	0037	0034	0001	2021-05-06	78.014903391

Capa: Manzanas catastrales

@	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover
	01	00	09	04	0037	

Capa: Barrios y sectores

@	Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remover
	0904	Guayaquil	486813.222	2838.860	

Capa: Comunas

@	Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remover
	9	Comuna 9	2899408.689	7983.949	

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

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

Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

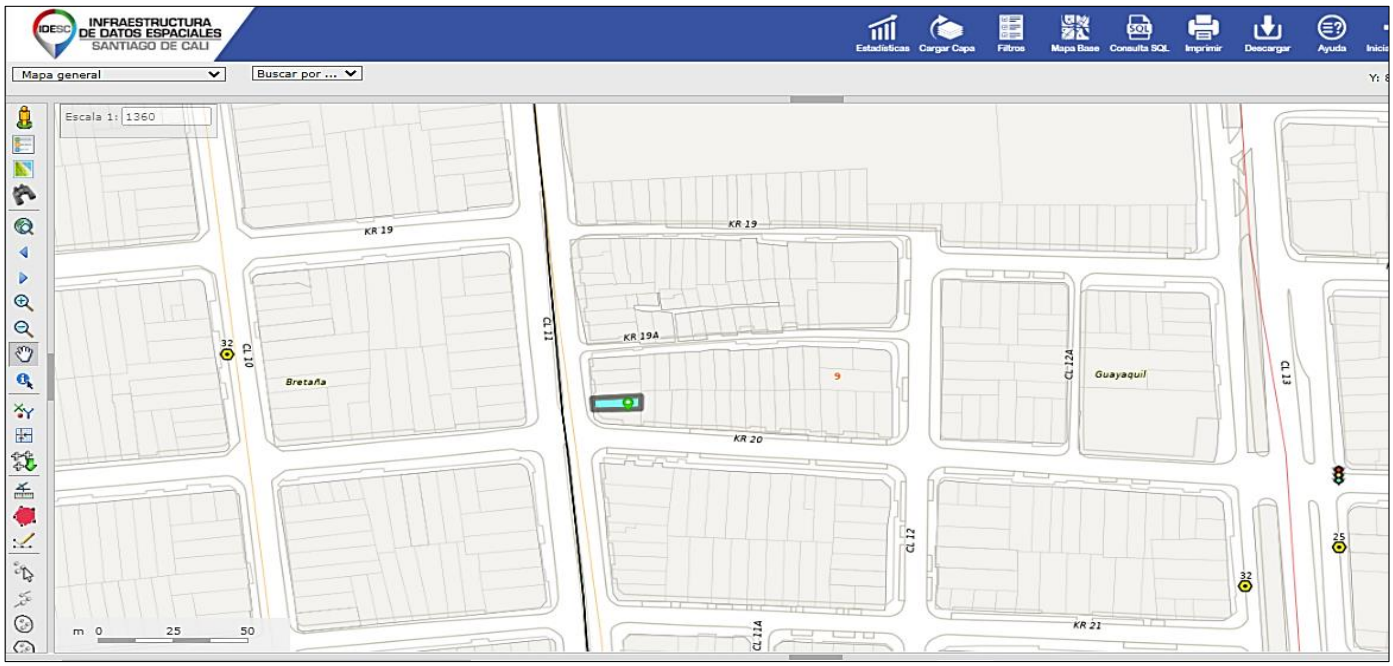
Artículo 315. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana. Son modalidades del tratamiento urbanístico de renovación urbana las siguientes:

1. Renovación Urbana 1 – Redesarrollo (R1).
2. Renovación Urbana 2 – Reactivación (R2).

3. Renovación Urbana 3 – Cambio de patrón (3).

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

12. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.



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

Calle 13	P10A, P10D	Calle 10	P10B
Carrera 23	P10B	Calle 9	P27D

El transporte público es prestado principalmente por rutas pretroncales del Masivo integral de Occidente MIO que circulan por la calle 13, calle 10, Calle 9 y carrera 23 de manera alterna tiene acceso al transporte publico por la autopista sur oriental con la ruta P27C acompañado de gran oferta taxis.

13. ESTRATO SOCIOECONÓMICO.

El predio se encuentra debidamente clasificado en el recibo de impuesto predial suministrado.

ESTRATO DEL PREDIO:	3

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 avalúo se encuentre legalizado 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.

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.

17. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Entre los sitios destacados que tiene el predio en su entorno dentro de la comuna 9 tenemos: la escuela de artes y oficios, el área comercial y de repuestos de la carrera 15, el fácil acceso al centro de la ciudad con acceso a la Alcaldía Municipal y el Centro Administrativo Municipal CAM, la Gobernación del Valle del Cauca, El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Banco de la Republica, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, la Cámara de Comercio, el Palacio de Justicia y la Fiscalía, centros religiosos como la Catedral, Iglesia de San Francisco y la Ermita; al occidente cuenta con fácil acceso al Hospital departamental y el estadio de Futbol Olímpico Pascual Guerrero y las canchas Panamericanas, en su entorno también encontramos centros de abastecimiento como la Galería de Santa Elena y Alameda.

18. SERVICIOS PÚBLICOS Y DOTACIÓN.

La comuna 9 presenta una cobertura promedio del 91% en servicios de acueducto, alcantarillado, energía y 94% en servicios de aseo. Así mismo, la comuna presenta una cobertura 45% en gas natural y cuenta con aproximadamente 18 líneas telefónicas por cada 100 habitantes, en comparación con el promedio municipal que es de 19 líneas.

SERVICIO	SECTOR	PREDIO
ACUEDUCTO	Disponible	Instalado
ENERGIA	Disponible	Instalado
ALCANTARILLADO	Disponible	Instalado
TELEFONIA	Disponible	-
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 de una construcción de dos pisos de ubicación esquinera en pasaje interior N.P.H. junto con su lote de terreno ubicado en el barrio Guayaquil de la ciudad de Cali, es una construcción tradicional con estructura de vigas y colunas en ferro concreto, cuenta con mampostería de ladrillo tolete, paredes con repello estuco y vinilo, cuenta con las siguientes dependencias, Primer piso sala, cocineta , baño de social, una alcoba zona de oficios y patio pequeño. Segundo Piso se accede mediante escaleras a un al de circulación y encontramos un aparta estudio con cocineta, baño con ducha, zona oficios un patio y una habitación al costado encontramos una habitación doble.

20. ACABADOS.

PISOS:	En baldosa, baños con cerámica.
MUROS:	En ladrillo con repello estuco y pintura, cocina y baños con enchape en cerámica.
ESTRUCTURA:	Construcción tipo tradicional de vigas y columnas en ferro concreto.
CUBIERTA:	Teja de barro sobre estructura de madera.
ILUMINACIÓN:	Tipo tradicional incrustada.
CARPINTERIA:	Carpintería es metálica, ventanas en lamina de hierro conformada de naves corredizas y rejas de seguridad en exterior.
COCINA:	Mesón de concreto enchapado en cerámica con lava platos enacero inoxidable
BAÑOS:	Equipados con baterías sanitarias corrientes, lava manos, duchas equipadas con cortinas

21. USO ACTUAL.

Por lo evidenciado en visita realizada el día 29 de octubre de 2021, se evidencia que el predio se encuentra destinado para uso habitacional, en sus dos niveles.

22. LINDEROS PREDIO DE MAYOR EXTENSION.

Linderos del lote de mayor extensión tomados del certificado de tradición para la matricula inmobiliaria 370-101354 emitido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el día 20 del mes de octubre de 2020.

NORTE:	Bodegas de las empresas Municipales en extensión de 92.00 metros y el resto con la escuela Municipal de Artes y oficios
SUR:	con lote de terreno de propiedad de Francisca Natividad y Betsabé Molina, Marco tulio Lasso Molina y Agustín Velasco B
ORIENTE:	Con lote de terreno de propiedad de Francisco Figueroa
OCCIDENTE:	Calle 11 de por medio con propiedad de los herederos del Dr. Pablo Gracia.

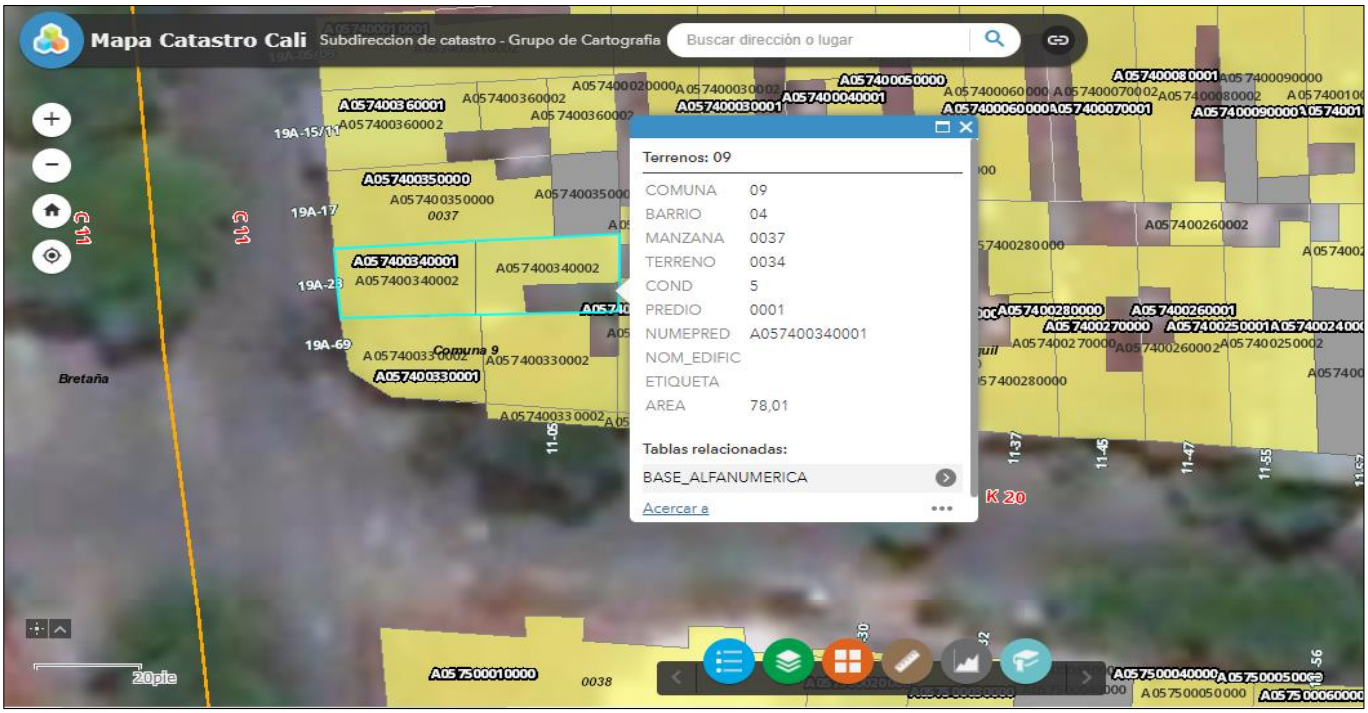
23. LINDEROS PARTICULARES.

Linderos suministrados en la presentación de la demanda.

NORTE:	En 16,61 m² con la casa ubicada en la calle 11 # 19 A
SUR:	En 16,41 m² con la casa ubicada en la carrera 20 # 11 – 05
ORIENTE:	En 5 m² con casa ubicada en la carrera 20 # 11 – 15
OCCIDENTE:	En 4.45 m² con la calle 11.

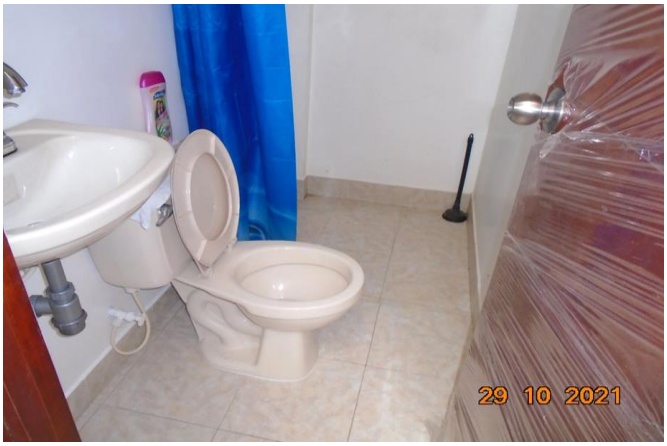
24. ÁREA Y FORMA.

Área presentación demanda m²	78,00
Área catastral m²	78,01
AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO m²	77,10
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO m²	41,88
FORMA	REGULAR



25. REGISTRO FOTOGRÁFICO.

PRIMER PISO	
Fachada	Valla reglamentaria
Salón principal	
Baño con ducha	Zona oficios

	
Salón	Baño y ducha
Zona oficios	Corredor de acceso
Corredor interior	Cocina

Habitación	Baño con ducha
Escaleras de acceso segundo piso	Terraza segundo piso
Sala	Cocina

Habitación	Baño con ducha
Corredor	Zona oficios

26. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS.

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

27. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

No se presenta y tampoco se observan problemáticas por impacto ambiental que afecten el inmueble, tampoco se presentan ni se observan deficiencias importantes en las condiciones de salubridad.

28. SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.

No se observan servidumbres con sus colindantes y tampoco se prevén futuras afectaciones viales.

29. SEGURIDAD.

Sector de reconocida inseguridad por expendio de drogas

30. PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS.

Venta de estupefacientes en el sector

31. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

1 Expediente digital
2 Certificado de tradición
3 Recibo impuesto predial

32. VALORIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

Cuando una construcción o instalación presenta remodelaciones sustanciales que incrementan el valor del bien inmueble, esta variación debe ser determinada ya que esta inversión incide directamente en el valor del inmueble. En términos generales en Tasación se considera que una remodelación sustancial incrementa la vida útil remanente o vida probable del bien. En este caso, si un inmueble tiene una vida útil promedio según la normatividad vigente de 100 años y a los 55 años de existencia del mismo se le realiza una remodelación, ésta causará "un incremento en la vida útil remanente del inmueble, para el ejemplo la vida útil remanente del inmueble es de 45 años previo a la remodelación, luego de la remodelación, la vida útil remanente será superior a los 45 años, y el incremento estará en función del tamaño y/o porcentaje de la remodelación.

Determinación del porcentaje de remodelación

A continuación se presenta una tabla que pondera cada uno de los componentes de una construcción con relación al total, la que tiene como objeto dar una estimación del porcentaje de remodelación para una edificación. El porcentaje supone que la totalidad del componente fue mejorado, sustituido, reforzado.

ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 DE LUJO
	VIP	VIS						
PRELIMINARES	5,43%	4,23%	2,57%	2,13%	2,08%	1,89%	1,56%	1,01%
CIMENTACION	13,06%	10,63%	5,47%	5,58%	5,91%	4,92%	4,35%	2,84%
DESAGUES Y CAÑERIAS	6,11%	5,53%	2,47%	2,24%	2,40%	1,83%	1,26%	0,82%
ESTRUCTURAS	19,31%	20,37%	19,80%	17,97%	17,05%	15,15%	11,39%	7,42%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	15,41%	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 IDRAULICAS Y SANITARIAS	6,06%	7,33%	5,95%	6,03%	6,91%	6,28%	5,44%	3,55%
INSTALACIONES ELECTRICAS	7,70%	6,44%	3,29%	2,64%	2,96%	3,14%	2,07%	1,35%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,35%	0,93%	1,20%	1,18%	1,24%	1,12%	0,81%	1,73%
APARATOS SANITARIOS	1,53%	2,14%	7,39%	6,14%	5,49%	4,64%	9,22%	10,00%
CARPINTERIA	4,30%	3,12%	7,78%	11,59%	11,88%	14,22%	18,76%	12,70%
PINTURA	3,12%	2,52%	4,54%	5,27%	5,04%	4,36%	3,30%	2,15%
VARIOS	3,09%	2,57%	3,74%	3,06%	4,00%	5,67%	15,28%	19,03%
OBRAS EXTERIORES	1,14%	1,00%	3,32%	2,70%	3,67%	4,23%	5,04%	3,29%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
% CI INCLUIDO	18,71%	20,85%	22,94%	24,09%	24,82%	28,66%	28,64	28,16%

Vida Útil efectiva

Cuando una construcción es remodelada, se obtiene como resultado un incremento de la expectativa de duración del inmueble, o sea se incremente la vida útil remanente del inmueble. Para determinar la "vida útil remanente efectiva" se requieren los siguientes datos, que son obtenidos en el campo:

Estrato
El porcentaje de remodelación
Vida útil de la remodelación
Estado de la remodelación
Vida útil de la construcción original
La edad de la construcción
La edad de la remodelación

Para el cálculo de la "vida útil efectiva" usamos la siguiente fórmula:

VUE: vida útil remanente efectiva

VUO: vida útil remante original

VUR: vida útil de la remodelación

$$VUE = VUO * (1-Rc) + VUR*Rc$$

CLASIFICACION	**ESTRATO 3**
ACTIVIDADES	**Participación en %**
PRELIMINARES	0,00%
CIMENTACION	0,00%
DESAGUES Y CAÑERIAS	2,24%
ESTRUCTURAS	0,00%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	0,00%
CUBIERTAS	6,31%
PISOS	8,10%
INSTALACIONES IDRAULICAS Y SANITARIAS	6,03%
INSTALACIONES ELECTRICAS	2,64%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,18%
APARATOS SANITARIOS	6,14%
CARPINTERIA	11,59%
PINTURA	5,27%
VARIOS	3,06%
OBRAS EXTERIORES	0,00%
R=	52,56%
Área remodelada	100,00%
% remodelación corregido	**52,56%**

Rc: porcentaje de remodelación corregido.

APLICACIÓN DE LA FORMULA (Edad en años) OFERTA 1	
VUE= VUO * (1-Rc) +VUR*Rc	
Edad útil del inmueble	70
Edad del inmueble	61
Vida útil remanente original **VUO**	9
Edad de la remodelación	1
Vida útil de la remodelación **VUR**	69
VUR: vida útil remante efectiva	**40,54**
Edad actual del inmueble	29,46

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	$ 1.373.810	30	70	42,86%	2,5	36,19%	876.647	77,10
2	$ 1.373.810	30	70	42,86%	2,5	36,19%	876.647	41,88
				VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ITEM 1				$ 67.589.475
				VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ITEM 2				$ 36.713.972
							TOTÁL CONSTRUCCIONES	**$ 104.303.447**

SON:CIENTO CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 93/100

33. 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 realizo en terreno el día 29 de octubre 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; 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 se encuentra ubicado al interior del predio de mayor extensión y cumple con todas las especificaciones de nomenclatura, localización, numero predial nacional, numero predial catastral e ID predio; cumpliéndose así con la plena identidad del bien.

El bien no hace parte del inventario de bienes de uso publico del municipio.

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

34. DE LOS ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO.

En entrevista realizada el día miércoles 29 de noviembre de 2021, la señora Irene González Giraldo manifiesta que se ha encargado de realizar todas las adecuaciones y remodelaciones de acabados para el mes de junio de 2021y que hoy se evidencian aun en ejecución en el inmueble, indica que cambio la cubierta del techo en la parte delantera del inmueble y le construyo la plancha, igualmente a invertido los dineros que se han requerido para actualizar los acabados de cada uno de los aparta estudios en los que se ha subdividido interiormente el inmueble cambiando todo el enchape de los pisos, adecuando las cocinetas, cambiando la carpintería y con el cambio de baterías sanitarias y los enchapes de los baños, igualmente manifiesta que con sus dineros se ha encargado de realizar los pagos de impuesto predial.

35. 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 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 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.

36. 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
C.C. 16.777.135