

RV: Radicación Dictamen

Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 22/06/2021 11:44

Para: Angie Silvana Villota Garcia <avillotga@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Claudia Mabel Marulanda Dorado <cmarulad@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (13 MB)

21-0127 C3 San Pedro2017-862-CM3.pdf; AVAL-16777135-junio 2021.pdf; planos parq.pdf;

Clau por fa ayúdame corriendo el traslado, para que salga mañana



Rama Judicial
Sala Jurisdiccional Disciplinaria
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

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

Enviado: martes, 22 de junio de 2021 10:38 a. m.

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Radicación Dictamen

SEÑORES.

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI.

RADICADO: 76-001-40-03-003-2017-00862-00

Saludos cordiales, adjunto estoy radicando el informe solicitado en el proceso de la referencia con los documentos de certificación de la actividad y el soporte del plano consultado.

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



TIPOS DE INMUEBLES

PARQUEADEROS PARA VEHICULOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

MATRICULAS INMOBILIARIAS

370 - 113386	Parqueadero 29	370 - 113397	Parqueadero 39
370 - 113398	Parqueadero 40	370 - 113399	Parqueadero 41
370 - 113401	Parqueadero 43	370 - 113402	Parqueadero 44

NÚMERO PREDIAL

A024400020901

DIRECCIÓN

Calle 11 No. 7-02/24

CIUDAD

CALI

DESTINATARIO

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
76-001-40-03-003-2017-00862-00

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 CONSTRUCCIÓN.
16. TOPOGRAFÍA.
17. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.
18. SERVICIOS PÚBLICOS Y DOTACIÓN.
19. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.
20. ACABADOS.
21. USO ACTUAL.
22. LINDEROS.
23. ÁREA Y FORMA.
24. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
25. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELOS.
26. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.
27. SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.
28. SEGURIDAD.
29. PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS.
30. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.
31. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS.
32. ESTUDIO DE MERCADO PARQUEADEROS.
33. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO.
34. CORRESPONDENCIA ENTRE LOS BIENES OBJETO DE LA PERICIA Y LOS BIENES QUE SE PRETENDEN ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN.
35. DE LOS ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO.
36. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
37. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

PROCESO: Verbal de Pertenencia

DEMANDANTE: Beatriz Abello Godoy C.C. 31.914.437

DEMANDADO: Enrique Victoria Borja C.C. 2.673.533
Personas Inciertas e indeterminadas

RADICADO: 76-001-40-03-003-2017-00862-00

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 Corpolygon 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.

76-001-40-03-023-2018-00113-00

76-001-40-03-011-2017-00625-00

76-001-40-03-011-2019-00896-00

76-001-40-03-007-2019-00001-00

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

76-001-40-03-008-2018-00460-00

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 TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

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

Mediante Auto No. 1323 publicado en estado No.079 del día 24 de mayo de 2021 el despacho dispuso en su parte resolutive numeral 3.4 *DECRETESE la práctica de la inspección judicial con intervención de perito, sobre los bienes inmuebles (parqueaderos) No. 29, 39, 40, 41, 43 y 44, ubicados en la Calle 11 # 7 – 02/24, Edificio Parqueadero ALHACH de esta ciudad, con el fin de verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada por el demandante e instalación adecuada de la valla y/o aviso, así como ubicación, linderos, verificación de área, y demás aspectos relevantes para el caso, según lo prevé numeral 9º del artículo 375 del C.G.P.*

3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.

El perito evaluador 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 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.

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 evaluadores 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 evaluador 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 evaluador.

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 Artículo 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 AVALÚO:	16/06/2021
5.2. FECHA DE VISITA AL PREDIO:	18-21/06/2021
5.3. FECHA DE APLICACIÓN DE VALOR:	22/06/2021

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.

PARQUEADERO 29

Certificado de tradición emitido por el La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el día 06 de agosto de 2018 para la matricula inmobiliaria:

370 - 113386

Se encontró como propietarios inscritos con derecho real de dominio a

Enrique Victoria Borja

C.C. 2.673.533

Por haberlo adquirido así:

ESCRITURA publica No. 5494 del 30 de diciembre de 1994 de la Notaria Octava del Circulo de Cali, registrada el día 01 de febrero de 1995.

PARQUEADERO 39

Certificado de tradición especial emitido por el La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el día 06 de agosto de 2018 para la matricula inmobiliaria:

370 - 113397

Se encontró como propietarios inscritos con derecho real de dominio a

Enrique Victoria Borja

C.C. 2.673.533

Por haberlo adquirido así:

ESCRITURA publica No. 5494 del 30 de diciembre de 1994 de la Notaria Octava del Circulo de Cali, registrada el día 01 de febrero de 1995.

PARQUEADERO 40

Certificado de tradición especial emitido por el La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el día 06 de agosto de 2018 para la matricula inmobiliaria:

370 - 113398

Se encontró como propietarios inscritos con derecho real de dominio a

Enrique Victoria Borja

C.C. 2.673.533

Por haberlo adquirido así:

ESCRITURA publica No. 5494 del 30 de diciembre de 1994 de la Notaria Octava del Circulo de Cali, registrada el día 01 de febrero de 1995.

PARQUEADERO 41

Certificado de tradición especial emitido por el La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el día 06 de agosto de 2018 para la matricula inmobiliaria:

370 - 113399

Se encontró como propietarios inscritos con derecho real de dominio a

Enrique Victoria Borja

C.C. 2.673.533

Por haberlo adquirido así:

ESCRITURA publica No. 5494 del 30 de diciembre de 1994 de la Notaria Octava del Circulo de Cali, registrada el día 01 de febrero de 1995.

PARQUEADERO 43

Certificado de tradición especial emitido por el La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el día 06 de agosto de 2018 para la matricula inmobiliaria:

370 - 113401

Se encontró como propietarios inscritos con derecho real de dominio a

Enrique Victoria Borja

C.C. 2.673.533

Por haberlo adquirido así:

ESCRITURA publica No. 5494 del 30 de diciembre de 1994 de la Notaria Octava del Circulo de Cali, registrada el día 01 de febrero de 1995.

PARQUEADERO 44

Certificado de tradición especial emitido por el La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el día 06 de agosto de 2018 para la matricula inmobiliaria:

370 - 113402

Se encontró como propietarios inscritos con derecho real de dominio a

Enrique Victoria Borja

C.C. 2.673.533

Por haberlo adquirido así:

ESCRITURA publica No. 5493 del 30 de diciembre de 1994 de la Notaria Octava del Circulo de Cali, registrada el día 16 de enero de 1995.

NOTA: Se deja constancia que no se logro verificar en la documentación aportada el documento que permita verificar el # de cedula del demandado, en los documentos de escritura y certificado de tradición aparece relacionado el # 2.673.533 y firma la escritura con el # 2.673.538.

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 11 No. 7-02/24
7.5. BARRIO:	El Piloto
7.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR:	Comuna 3
7.7. UNIDAD PLANIFICADORA URBANA:	No. 6 Centro.

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

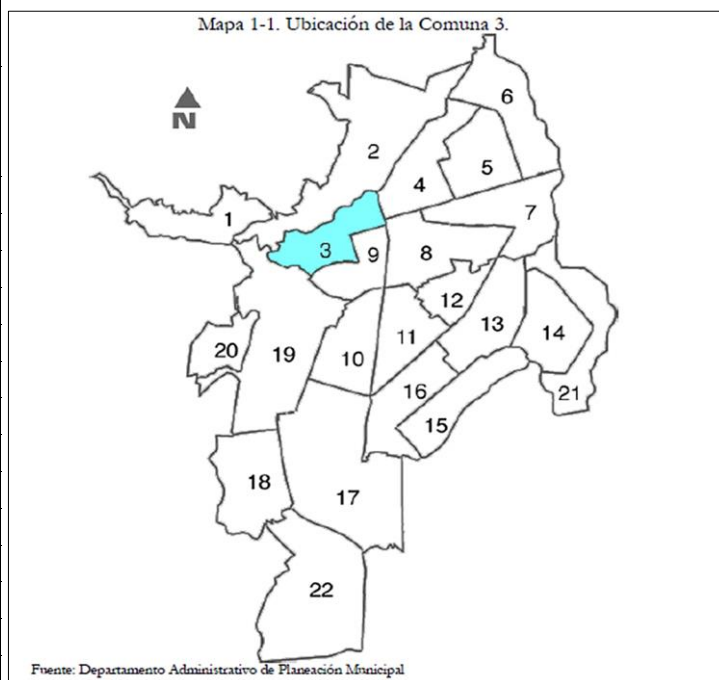
Al sur: Municipio de Jamundí

Al occidente: Municipios de Buenaventura y Dagua

COMUNA 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



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

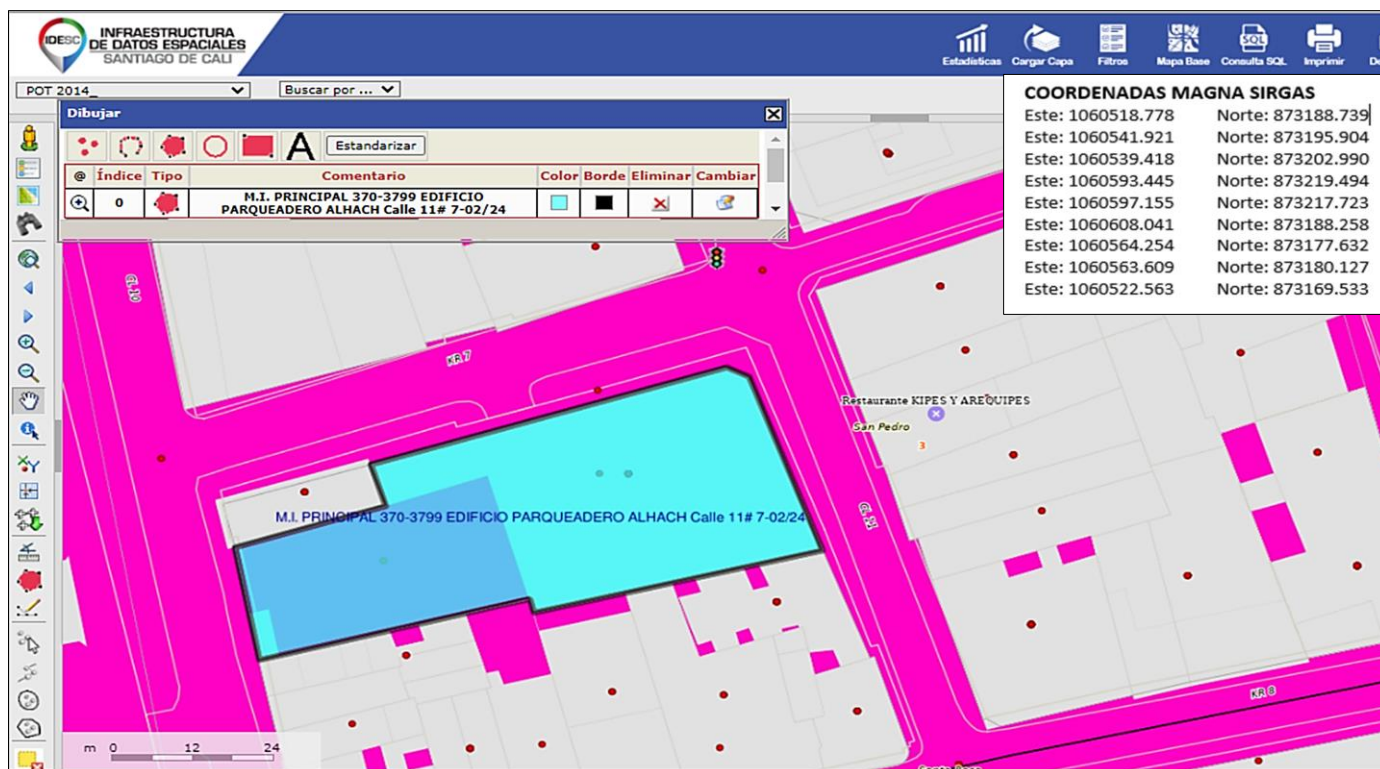
Fuentes:

- (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

9. LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN PARTICULAR DEL INMUEBLE.



COMPONENTES NPN PARQUEADERO 29																												
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	1	1	0	0	3	8	0	0	0	2	9	0	0	0	0	0	3	6	2

COMPONENTES NPN PARQUEADERO 39																												
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	1	1	0	0	3	8	0	0	0	2	9	0	0	0	0	0	3	7	3

COMPONENTES NPN PARQUEADERO 40																												
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	1	1	0	0	3	8	0	0	0	2	9	0	0	0	0	0	3	7	4

COMPONENTES NPN PARQUEADERO 41																												
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	1	1	0	0	3	8	0	0	0	2	9	0	0	0	0	0	3	7	5

COMPONENTES NPN PARQUEADERO 43																												
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	1	1	0	0	3	8	0	0	0	2	9	0	0	0	0	0	3	7	7

COMPONENTES NPN PARQUEADERO 44																												
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	1	1	0	0	3	8	0	0	0	2	9	0	0	0	0	0	3	7	8

10. 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%).

11. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL PREDIO.

Los inmuebles objeto del presente dictamen se encuentran sometidos a lo establecido en EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL registrado mediante Escritura Publica No. 1769 del 09 de junio de 1981 de la Notaria Tercera del Circulo de Cali.

Los inmuebles objeto del presente dictamen se encuentran sometidos a lo establecido en la REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL registrado mediante la Escritura Publica No. 3110 del 25 de mayo de 1993 de la Notaria Tercera del Circulo de Cali.

Los inmuebles objeto del presente dictamen se encuentran sometidos a lo establecido en la REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL registrado mediante la Escritura Publica No. 587 del 22 de febrero de 2000 de la Notaria Tercera del Circulo de Cali.

Resultado

Exportar Selección

▲ Capa: Edificabilidad

@	Indice constr base	Indice constr adicional	Indice ocupacion	Normas volumetricas	Norma complementaria	Resoluciones	Remove
	PEMP-CH	PEMP-CH	Ver más	Ver más	Ver más		

▲ Capa: Edificabilidad indice de construccion base

@	ID	Indice constr. base	Remove
	3270	PEMP-CH	

▲ Capa: Unidades de planificacion urbana

@	Cod. UPU	Nombre	Remove
	6	CENTRO	

▲ Capa: Tratamientos urbanísticos

@	Nombre	Norma	Resoluciones	Remove
	CONSERVACIÓN	Ver más		

▲ Capa: Areas de actividad

@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remove
	SAN PEDRO	AREA DE ACTIVIDAD MIXTA	CENTRALIDADES	USOS EMPRESARIALES - SAN PEDRO	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	

▲ Capa: Vocacion de las centralidades

@	Nombre	Vocacion	Remove
	SAN PEDRO	EMPRESARIALES	

▲ Capa: Construcciones

@	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Terreno	Predio	No. pisos	Remove
	01	00	03	11	0038	0002	0002	10.0000000000	

▼ Capa: Terrenos urbanos

▲ Capa: Manzanas catastrales

@	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remove
	01	00	03	11	0038	

▲ Capa: Barrios y sectores

@	Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remove
	0311	San Pedro	370367.509	2676.934	

▲ Capa: Comunas

@	Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remove
	3	Comuna 3	3704462.889	11003.318	

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 **SAN PEDRO** que se encuentra en la **UPU No. 6 Centro**. 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 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 119 del 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.

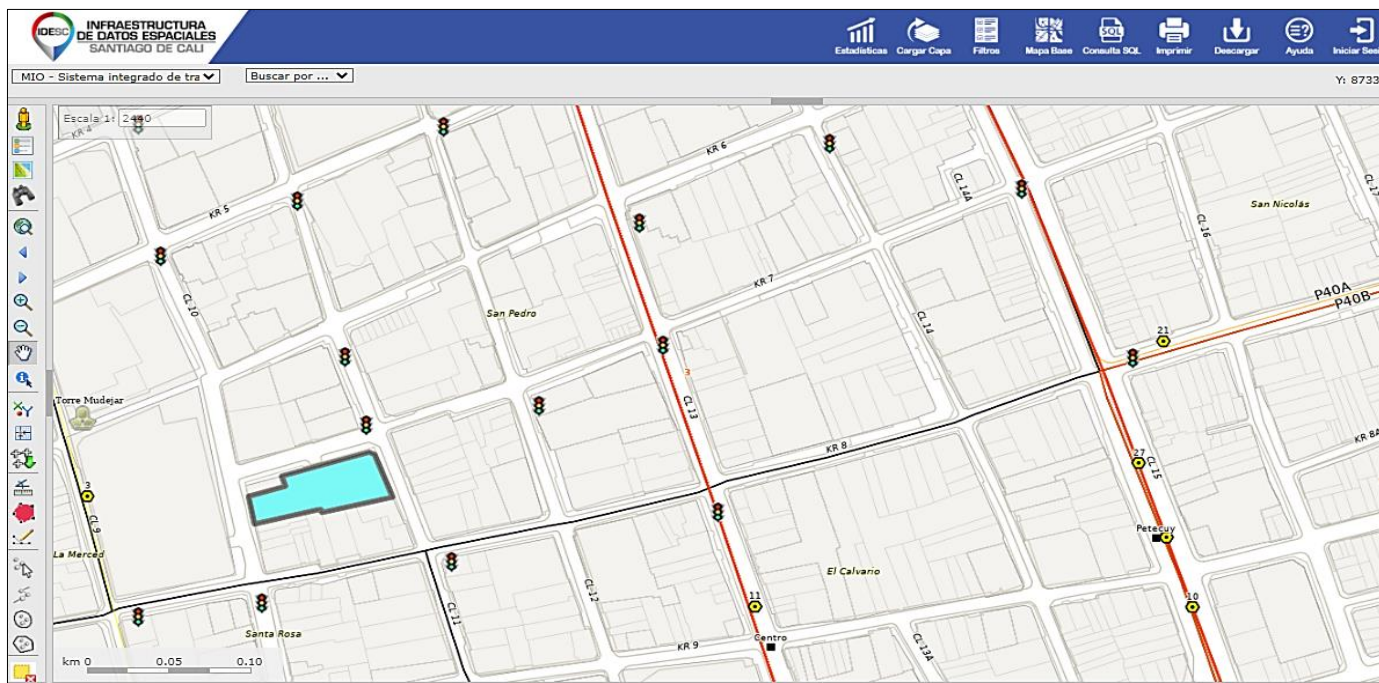
4. Reformas interiores: los inmuebles podrán adecuarse constructivamente a nuevos usos, pero respetando las características volumétricas de la edificación, el perfil urbano y el entorno circundante. Igualmente, podrán hacerse demoliciones parciales, siempre y cuando se realicen dentro de la edificación 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.

12. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.

Los inmuebles objeto de dictamen se encuentran ubicados sobre la carrera 7 entre calles 10 y 11 del 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 están en un aceptable estado de conservación; al predio se puede acceder por la Carrera 8 y carrera 5 a su vez por las calles 10y 11, 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, 2N, calle 25 y avenida de Las Américas, acompañada de gran oferta taxis, adicional a ello el inmueble se encuentra muy cerca de la terminal de transporte de Cali, igualmente existe amplia oferta de transporte que se presta por camperos que salen desde la terminal hacia el sector del centro, los Chorros y Siloé que circulan por la calle 25.

13. ESTRATO SOCIOECONÓMICO.

ESTRATO DEL PREDIO: No aplica.

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

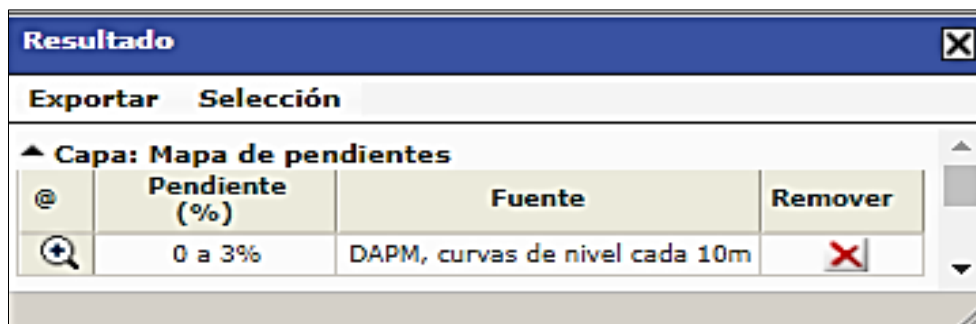
15. LEGALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.

El predio objeto de inspección se encuentre legalizado por medio del Acuerdo 49, de agosto 08 de 1964, 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 legalizados de conformidad a lo establecido en EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL registrado mediante Escritura Publica No. 1769 del 09 de junio de 1981 de la Notaria Tercera del Circulo de Cali.

16. 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.



17. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Entre los sitios destacados que tiene el predio en su entorno dentro de la comuna 3 tenemos: 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, 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 de Cali, el Palacio de Justicia y la Fiscalía, 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 Versailles.

18. SERVICIOS PÚBLICOS Y DOTACIÓN.

SERVICIO	SECTOR	PREDIO
ACUEDUCTO	Disponible	Instalado
ENERGIA	Disponible	Instalado
ALCANTARILLADO	Disponible	Instalado
TELEFONIA	Disponible	NA
GAS DOMICILIARIO	Disponible	NA
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 seis parqueaderos vehiculares cubiertos, ubicados al interior del Edificio Alhach propiedad horizontal, en el piso octavo del edificio, son unidades catastrales individuales, debidamente demarcados provistos de un piso y cubierta en ferro concreto, son unidades de parqueo con amplias vías de circulación interna y a los mismos se puede acceder a través de dos ascensores y/o escaleras y pasillos comunes de circulación, cuentan con vigilancia las 24 horas del día y cancelan una cuota de administración que permite su conservación

20. ACABADOS.

PISOS:	En ferro concreto debidamente demarcado, zonas comunes en granito pulido
MUROS:	Muros de antepecho y perimetral en bloque estructural
ESTRUCTURA:	Construcción aporticada con zaparas, vigas y columnas en ferro concreto.

CUBIERTA:	Losa de entrepiso en ferro concreto aligerada.
CIELO FALSO:	No presenta
ILUMINACIÓN:	Tipo lampara fluorescente
CIRCULACION:	Con doble ascensor y escaleras de evacuación
BAÑOS:	Equipados con baterías sanitarias corrientes para el personal.

21. USO ACTUAL.

Por lo evidenciado en visita realizada el día 18 de junio de 2021, los inmuebles objeto de inspección se encuentran destinados para uso comercial y actualmente se encuentran dándose un uso conforme a la norma.

22. LINDEROS.

Linderos tomados de los certificados de tradición aportados en el expediente.

LINDEROS PARQUEADERO No. 29

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 29 AREA 13.75 M2 DESTINADO PARA EL APARCAMIENTO DE VEHICULOS UBICADO EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO PARQUEADRO ALHACH SE COMUNICA CON LA VIA PUBLICA A TRAVES DE LAS RAMPAS COMUNES DE ACCESO CON ENTRADA POR LA PUERTA COMUN 10-64 DE LA KRA. 7 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA ALINDERADO: PARTIENDO DEL PUNTO 71 LOCALIZADO EN EL COSTADO ESTE DEL PLANO DE DIVISION EN DIRECCION SUROESTE EN 2.80 MTS. HASTA EL PUNTO 72 CON PARQUEADERO 21 MURO COMUN Y COLUMNA COMUN AL MEDIO AL OESTE EN 5.50 METROS HASTA EL PUNTO 77 CON PARQUEADERO 30 LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO AL NORESTE EN 2.80 MTS. HASTA EL PUNTO 78 CON RAMPA COMUN DE CIRCULACION VEHICULAR LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO AL ESTE EN 5.50 MTS. HASTA EL PUNTO 71 QUE FUE EL PUNTO DE PARTIDA CON PARQUEADERO 28 LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO ALTURA 2.85 MTS. NADIR 21.90 MTS. 22.50 MTS Y 23.10 MTS. DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL SEPTIMO PISO CENIT 24.75 MTS 25.35 MTS. Y 25.95 MTS. DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL NOVENO PISO .- SE ACCEDE AL 8 PISO A TRAVES DE LAS RAMPAS COMUNES ASCENSORES Y ESCALERAS COMUNES.-

LINDEROS PARQUEADERO No. 39

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 39 AREA 13.75 M2 DESTINADO PARA EL APARCAMIENTO DE VEHICULOS UBICADO EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO PARQUEADRO ALHACH SE COMUNICA CON LA VIA PUBLICA A TRAVES DE LAS RAMPAS COMUNES DE ACCESO CON ENTRADA POR LA PUERTA COMUN 10-64 DE LA KRA. 7 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA LINDEROS PARTIENDO DEL PUNTO 89 LOCALIZADO EN EL COSTADO ESTE DEL PLANO DE DIVISION EN DIRECCION SUROESTE EN 2.80 MTS. HASTA EL PUNTO 90 CON RAMPA COMUN DE CIRCULACION VEHICULAR LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO AL NORTE EN 5.50 METROS HASTA EL PUNTO 104 CON PARQUEADERO 103 CON PARQUEADERO 40 LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO AL NORESTE EN 2.80 MTS. HASTA EL PUNTO 104 CON VACIO A LA KRA. 7 MURO DE LA COPROPIEDAD AL MEDIO AL SUR EN 5.50 MTS. HASTA EL PUNTO 89 QUE FUE EL PUNTO DE PARTIDA CON PARQUEADERO 38 LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO. ALTURA 2.85 MTS. NADIR 21.90 MTS. 22.50 MTS Y 23.10 MTS. DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL SEPTIMO PISO CENIT 24.75 MTS 25.35 MTS. Y 25.95 MTS. DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL NOVENO PISO .- SE ACCEDE AL 8 PISO A TRAVES DE LAS RAMPAS COMUNES ASCENSORES Y ESCALERAS COMUNES.-

LINDEROS PARQUEADERO No. 40

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 40 AREA 13.75 M2 DESTINADO PARA EL APARCAMIENTO DE VEHICULOS UBICADO EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO PARQUEADRO ALHACH SE COMUNICA CON LA VIA PUBLICA A TRAVES DE LAS RAMPAS COMUNES DE ACCESO CON ENTRADA POR LA PUERTA COMUN 10-64 DE LA KRA. 7 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA LINDEROS PARTIENDO DEL PUNTO 90 LOCALIZADO EN EL COSTADO ESTE DEL PLANO DE DIVISION EN DIRECCION SUROESTE EN 2.80 MTS. HASTA EL PUNTO 91 CON RAMPA COMUN DE CIRCULACION VEHICULAR LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO AL NORTE EN 5.50 METROS HASTA EL PUNTO 102 CON PARQUEADERO 102 CON PARQUEADERO 41 LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO AL NORESTE EN 2.80 MTS. HASTA EL PUNTO 103 CON VACIO A LA KRA. 7 MURO DE LA COPROPIEDAD Y COLUMNA COMUN AL MEDIO AL SUR EN 5.50 MTS. HASTA EL PUNTO 90 QUE FUE EL PUNTO DE PARTIDA CON PARQUEADERO 39 LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO. ALTURA 2.85 MTS. NADIR 21.90 MTS. 22.50 MTS Y 23.10 MTS. DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL SEPTIMO PISO NADIR 24.75 MTS 25.35 MTS. Y 25.95 MTS. DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL NOVENO PISO.- SE ACCEDE AL 8 PISO A TRAVES DE LAS RAMPAS COMUNES ASCENSORES Y ESCALERAS COMUNES.

LINDEROS PARQUEADERO No. 41

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO 41 AREA 13.75 M2 DESTINADO PARA EL APARCAMIENTO DE VEHICULOS UBICADO EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO PARQUEADRO ALHACH SE COMUNICA CON LA VIA PUBLICA A TRAVES DE LAS RAMPAS COMUNES DE ACCESO CON ENTRADA POR LA PUERTA COMUN 10-64 DE LA KRA. 7 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA LINDEROS PARTIENDO DEL PUNTO 91 LOCALIZADO EN EL COSTADO ESTE DEL PLANO DE DIVISION EN DIRECCION SUROESTE EN 2.80 MTS. HASTA EL PUNTO 92 CON RAMPA COMUN DE CIRCULACION VEHICULAR LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO AL NORTE EN 5.50 METROS HASTA EL PUNTO 101 CON PARQUEADERO 42 LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO AL NORESTE EN 2.80 MTS. HASTA EL PUNTO 102 CON VACIO A LA KRA. 7 MURO DE LA COPROPIEDAD ALTURA 2.85 MTS. NADIR 21.90 MTS. 22.50 MTS Y 23.10 MTS. DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL SEPTIMO PISO CENIT 24.75 MTS 25.35 MTS. Y 25.95 MTS. DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL NOVENO PISO.- SE ACCEDE AL 8 PISO A TRAVES DE LAS RAMPAS COMUNES ASCENSORES Y ESCALERAS COMUNES.-

LINDEROS PARQUEADERO No. 43

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO # 43.- AREA: 13.75 MTS2. DESTINADO PARA EL APARCAMIENTO DE VEHICULOS. UBICADO EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO PARQUEADERO "ALHACH". SE COMUNICA CON LA VIA PUBLICA A TRAVES DE LAS RAMPAS COMUNES DE ACCESO, CON ENTRADA POR LA PUERTA COMUN # 10-64 DE LA KRA. 7 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA. ALINDERADO: PARTIENDO DEL PUNTO 93 LOCALIZADO EN EL COSTADO ESTE DEL PLANO DE DIVISION EN DIRECCION SUR-OESTE EN 2.80 MTS, HASTA EL PUNTO 94 CON RAMPA COMUN DE CIRCULACION VEHICULAR, LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO. AL NORTE EN 5.50 MTS, HASTA EL PUNTO 99, CON PARQUEADEROS 44, LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO. AL NORESTE EN 2.80 MTS, HASTA EL PUNTO 100, CON VACIO A LA KRA. 7. MURO DE LA COPROPIEDAD AL MEDIO. AL SUR EN 5.50 MTS, HASTA EL PUNTO 93 QUE FUE EL PUNTO DE PARTIDA CON PARQUEADERO 42, LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO. ALTURA: 2.85 MTS. NADIR: 21.90 MTS. 22.50 MTS Y 23.10 MTS, DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL SEPTIMO PISO. CENIT: 24.75 MTS, 25.35 MTS, Y 25.95 MTS, DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL NOVENO PISO. SE ACCEDE AL 8 PISO A TRAVES DE LAS RAMPAS COMUNES, ASCENSORES Y ESCALERAS COMUNES.

LINDEROS PARQUEADERO No. 44

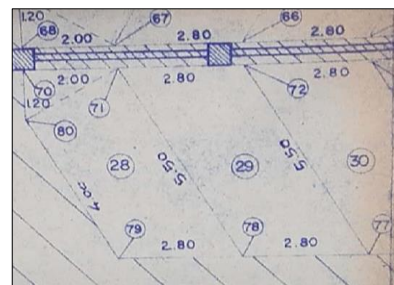
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARQUEADERO # 44.- AREA: 20.16 MTS2. DESTINADO PARA EL APARCAMIENTO DE VEHICULOS. UBICADO EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO PARQUEADERO "ALHACH". SE COMUNICA CON LA VIA PUBLICA A TRAVES DE LAS RAMPAS COMUNES DE ACCESO, CON ENTRADA POR LA PUERTA COMUN # 10-64 DE LA KRA. 7 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA. ALINDERADO: PARTIENDO DEL PUNTO 94 LOCALIZADO EN EL COSTADO ESTE DEL PLANO DE DIVISION EN DIRECCION SUR-OESTE EN 2.80 MTS, HASTA EL PUNTO 95 CON RAMPA COMUN DE CIRCULACION VEHICULAR, LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO. AL NOROESTE EN 4.80 MTS, HASTA EL PUNTO 98, CON PARQUEADEROS 45, LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO. AL NORESTE EN 5.60 MTS, HASTA EL PUNTO 99, CON VACIO A LA KRA. 7. MURO DE LA COPROPIEDAD Y BAJANTE COMUN DE AGUAS LLUVIAS AL MEDIO. AL SUR EN 5.50 MTS, HASTA EL PUNTO 94 QUE FUE EL PUNTO DE PARTIDA CON PARQUEADERO 43, LINEA DIVISORIA COMUN AL MEDIO. ALTURA: 2.85 MTS. NADIR: 21.90 MTS. 22.50 MTS Y 23.10 MTS, DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL SEPTIMO PISO. CENIT: 24.75 MTS, 25.35 MTS, Y 25.95 MTS, DETERMINADO POR LA LOSA COMUN QUE LO SEPARA DEL NOVENO PISO. SE ACCEDE AL 8 PISO A TRAVES DE LAS RAMPAS COMUNES, ASCENSORES Y ESCALERAS.-

23. ÁREA Y FORMA.

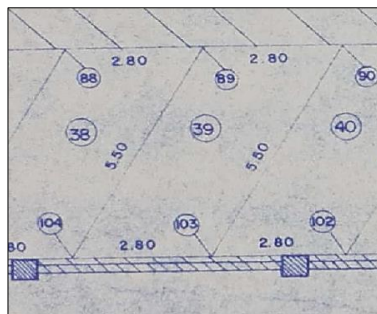
PARQUEADERO 29

Área inmueble en escrituras m ²	13,75
Área Certificado tradición m ²	13,75
Área verificada en terreno m ²	13,75
Piso o nivel de ubicación	8
Altura libre m	2,85
Relación frente fondo	1 A 2



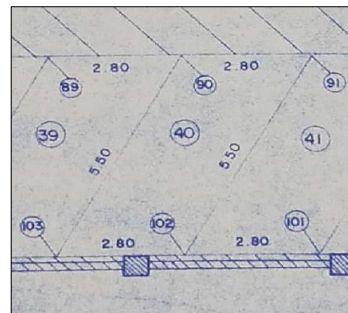
PARQUEADERO 39

Área inmueble en escrituras m ²	13,75
Área Certificado tradición m ²	13,75
Área verificada en terreno m ²	13,75
Piso o nivel de ubicación	8
Altura libre m	2,85
Relación frente fondo	1 A 2



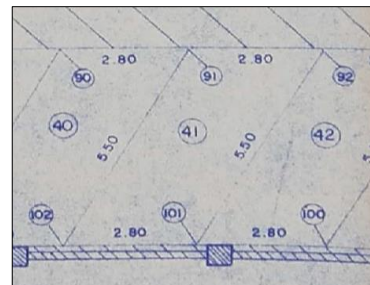
PARQUEADERO 40

Área inmueble en escrituras m ²	13,75
Área Certificado tradición m ²	13,75
Área verificada en terreno m ²	13,75
Piso o nivel de ubicación	8
Altura libre m	2,85
Relación frente fondo	1 A 2



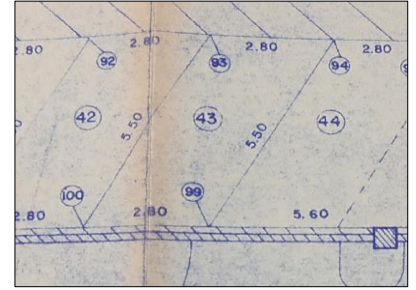
PARQUEADERO 41

Área inmueble en escrituras m ²	13,75
Área Certificado tradición m ²	13,75
Área verificada en terreno m ²	13,75
Piso o nivel de ubicación	8
Altura libre m	2,85
Relación frente fondo	1 A 2



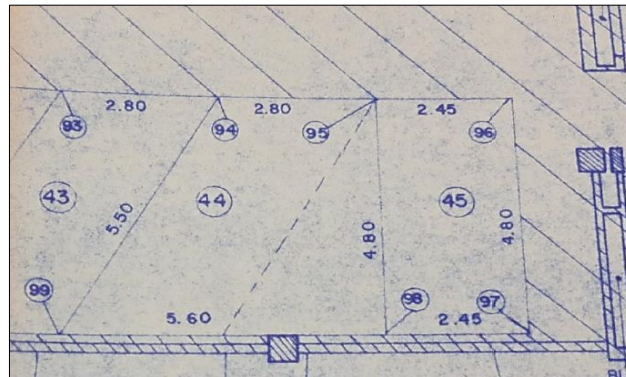
PARQUEADERO 43

Área inmueble en escrituras m ²	13,75
Área Certificado tradición m ²	13,75
Área verificada en terreno m ²	13,75
Piso o nivel de ubicación	8
Altura libre m	2,85
Relación frente fondo	1 A 2

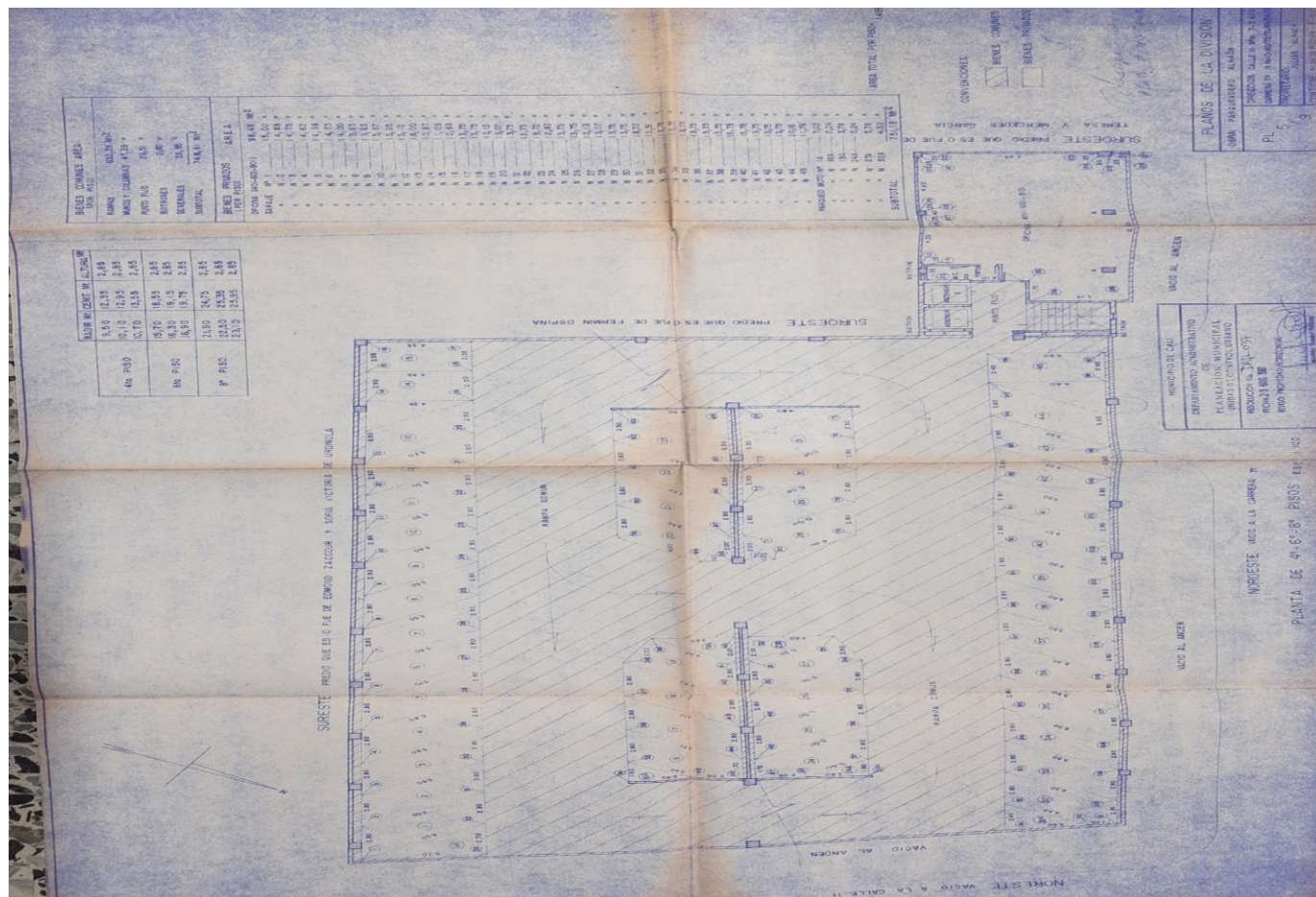


PARQUEADERO 44

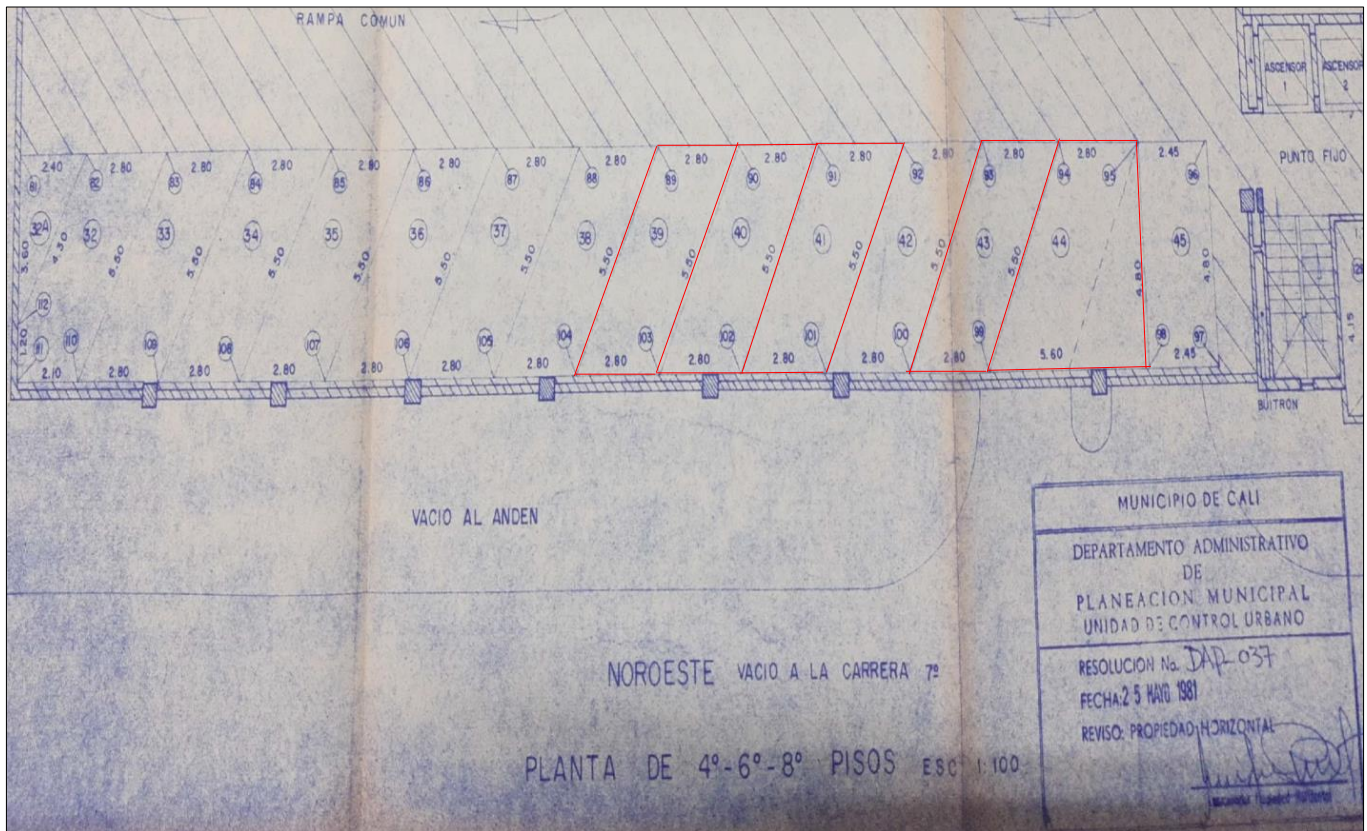
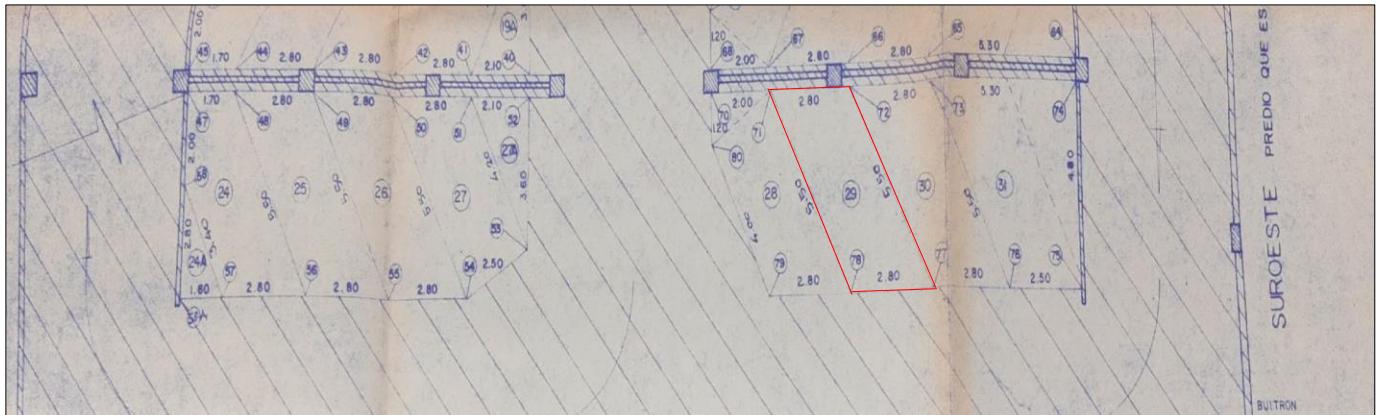
Área inmueble en escrituras m ²	20,16
Área Certificado tradición m ²	20,16
Área verificada en terreno m ²	20,16
Piso o nivel de ubicación	8
Altura libre m	2,85
Relación frente fondo	1 A 2



La verificación de áreas se realiza contrastando la ubicación de los seis parqueaderos en planos con la distribución que se evidencia en terreno.



Ampliación para la localización en el plano de los 6 parqueaderos

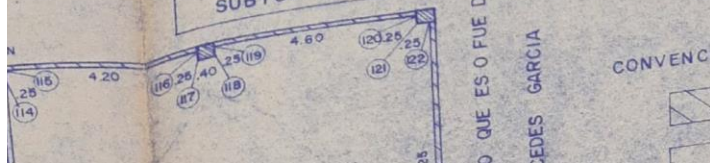


BIENES COMUNES AREA (POR PISO)	
RAMPAS	632,26 M ²
MUROS Y COLUMNAS	47,39 "
PUNTO FIJO	26,51 "
BITRONES	2,60 "
GENERALES	39,85 "
SUBTOTAL	748,61 M ²

BIENES PRIVADOS AREA

OFICINA (401-601-801)		98,48 M ²
GARAJE	Nº 1	15,00 "
"	N 2	14,88 "
"	N 3	14,75 "
"	N 4	14,62 "
"	N 5	14,38 "
"	N 6	14,25 "
"	N 7	14,00 "
"	N 8	13,93 "
"	N 9	13,63 "
"	N 10	13,37 "
"	N 11	13,25 "
"	N 12	13,12 "
"	N 13	18,00 "
"	N 14	10,87 "
"	N 15	11,09 "
"	N 16	12,83 "
"	N 17	13,75 "
"	N 18	13,75 "
"	N 19	12,13 "
"	N 20	13,07 "
"	N 21	13,75 "
"	N 22	13,75 "
"	N 23	18,72 "
"	N 24	12,83 "
"	N 25	13,75 "
"	N 26	13,75 "
"	N 27	12,13 "
"	N 28	13,07 "
"	N 29	13,75 "
"	N 30	13,75 "
"	N 31	18,72 "
"	N 32	13,51 "
"	N 33	13,75 "
"	N 34	13,75 "
"	N 35	13,75 "
"	N 36	13,75 "
"	N 37	13,75 "
"	N 38	13,75 "
"	N 39	13,75 "
"	N 40	13,75 "
"	N 41	13,75 "
"	N 42	13,75 "
"	N 43	20,16 "
"	N 44	11,76 "
"	N 45	7,02 "
PARQUEO MOTO	Nº 1A	2,24 "
"	N 16A	3,78 "
"	N 19A	2,24 "
"	N 24A	3,78 "
"	N 27A	4,32 "
"	N 32A	751,18 M ²
SUBTOTAL		

	NADIR M ^t	CENIT M ^t	ALTURA M ^t
4to PISO	9,50	12,35	2,85
	10,10	12,95	2,85
	10,70	13,55	2,85
6to PISO	15,70	18,55	2,85
	16,30	19,15	2,85
	16,90	19,75	2,85
8° PISO	21,90	24,75	2,85
	22,50	25,35	2,85
	23,10	25,95	2,85



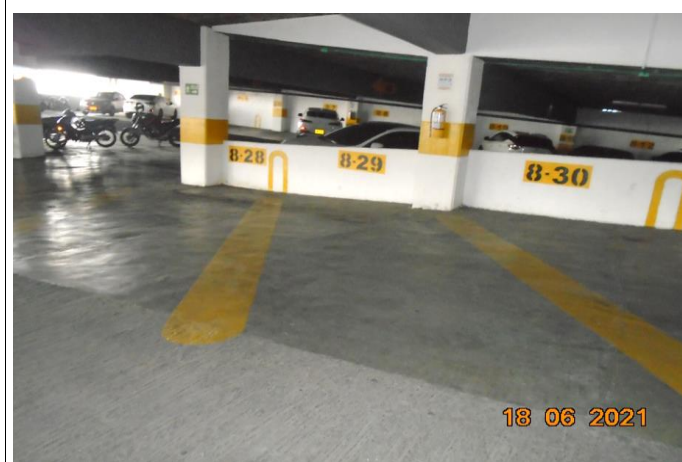
24. REGISTRO FOTOGRÁFICO.



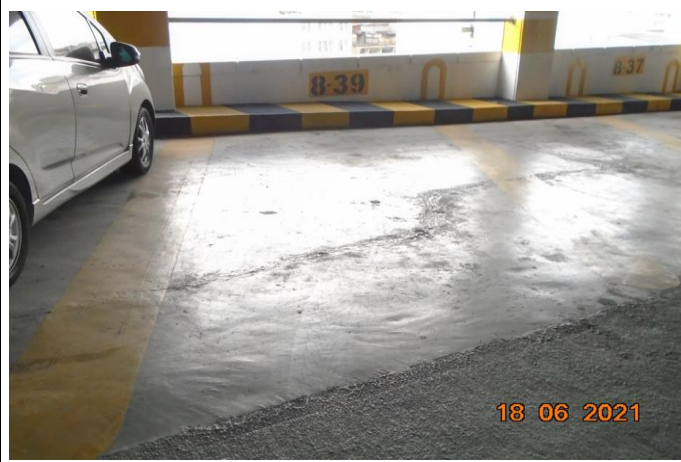
Fachada



Valla reglamentaria



Parqueadero No. 29



Parqueadero No.39



Parqueadero No. 40



Parqueadero No.41



Parqueadero No. 43



Parqueadero No.44



Vista general piso 8



Acceso ascensores piso 8

25. 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.

26. 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 el edificio.

27. SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.

Se deben considerar todas las servidumbres que se encuentren establecidas en el Reglamento de propiedad Horizontal y las reformas realizadas al reglamento.

28. SEGURIDAD.

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

29. 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.

30. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

- 1 Certificado de tradición emitido por el La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el día 06 de agosto de 2018 para la matrícula inmobiliaria:
- 2 Linderos tomados de los certificados de tradición aportados en el expediente.
- 3 Expediente digital
- 4 ESCRITURA publica No. 5494 y No. 5493 del 30 de diciembre de 1994 de la Notaria Octava del Circulo de Cali, registrada el día 01 de febrero de 1995
- 5 Planos de distribución en planta piso 8.

31. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS.

En la elaboración del presente informe se emplea el método comparativo de mercado que nos permite conocer el valor mas probable por metro cuadrado para cada una de las unidades catastrales, estas unidades son valoradas tomando como referencia el estudio de mercado que de bienes similares y comparables se realiza en la zona.

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”.

32. ESTUDIO DE MERCADO PARQUEADEROS.

ITEM	FECHA	VALOR DE LA OFERTA	FACTOR DE COMERCIALIDAD	OFERTA DEPURADA	ÁREA PRIVADA m²	VALOR \$/m²
1	jun-21	\$ 27.111.973	100%	\$ 27.111.973	13,54	\$ 2.002.361
2	jun-21	\$ 45.000.000	85%	\$ 38.250.000	13	\$ 2.942.308
3	oct-20	\$ 30.000.000	85%	25.500.000	11,50	\$ 2.217.391
4	oct-20	\$ 35.000.000	85%	29.750.000	13,00	\$ 2.288.462
5	oct-20	\$ 35.000.000	85%	29.750.000	12,00	\$ 2.479.167
6	oct-20	\$ 40.000.000	85%	34.000.000	15,20	\$ 2.236.842
7	oct-20	\$ 29.000.000	97%	28.130.000	13,00	\$ 2.163.846
8		0	85%	0	10,00	\$ 0
9		0	85%	0	15,00	\$ 0
10			85%	0	400,00	\$ 0
11			85%	0	300,00	\$ 0
PROMEDIO \$/M2						\$ 2.332.911
CONSTANTE K (T-STUDENT)						1,9432
MAX						2.942.307,6923
MEDIANA						2.236.842,1053
MIN						2.002.361,3737
DATOS						7
COEFICIENTE DE ASIMETRIA						1,542
INTERVALO DE LOS DATOS						
DESVIACION						304.179
COEF. DE VARIACION						13,04%
LIMITE INFERIOR \$/m²						\$ 1.741.835
LIMITE SUPERIOR \$/m²						\$ 2.923.986
INTERVALO DE LA MEDIA						
(SE) = ERROR ESTANDAR						114.969,02
(CV)= COEFICIENTE DE VARIACIÓN						4,93%
LIMITE INFERIOR \$/m²						\$ 2.109.505
LIMITE SUPERIOR \$/m²						\$ 2.556.317

VALOR METRO CUADRADO PARQUEADRO ADOPTADO

\$ 2.332.911

Oferta de mercado No. 1

Parqueadero en venta en norte-valle del cauca
\$ 27.111.973



Parqueadero en venta en norte-valle del cauca \$ 27.111.973

D.C COLOMBIA S.A.S Vende parqueadero ubicado en el centro comercial Centroempresa, tiene un área de terreno de 13.54 m2, este parqueadero está cubierto dentro del sótano 1, medidas amplias y excelente ubicación.
ID:815-1553

Características

D.C COLOMBIA S.A.S

Publica desde el 08/03/2021

Logo del vendedor

Publicaciones 912 Dirección Av Calle 19 N° 5 - 30 Oficina 1906 Edificio Complejo BD BACATA

D.C COLOMBIA S.A.S Vende parqueadero ubicado en el centro comercial Centro empresa, tiene un área de terreno de 13.54 m2, este parqueadero está cubierto dentro del sótano 1, medidas amplias y excelente ubicación.

ID:815-1553

https://www.properati.com.co/detalle/28xy6_venta_parqueadero_cali_ciclorutas-de-cali_parqueadero_centros-comerciales_d-c-colombia-s-a-s/

Oferta de mercado No. 2

CLASIFICADOS
El País 100% Efectivos

FINCA RAÍZ

INMOBILIARIAS

VIVIENDA NUEVA

NOTICIAS

CONTÁCTENOS

USUARIO

PUBLIQUE SU INMUEBLE



Garajes y Parqueaderos, Venta, San Vicente

ID WEB: 1499151

\$45.000.000

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

- ✓ País: Colombia
- ✓ Departamento: Valle del Cauca
- ✓ Ciudad: Cali
- ✓ Zona: Norte
- ✓ Barrio: San Vicente
- ✓ Área: 13,00
- ✓ Rango de precio: De \$0 a \$50 Millones

Vendo garaje de 13 mts metros en Pasarela bien conservado. Tanto el acceso al garaje como la zona peatonal son muy cómodos.

CONTACTAR AL ANUNCIANTE

* Nombre

* Email

Teléfono

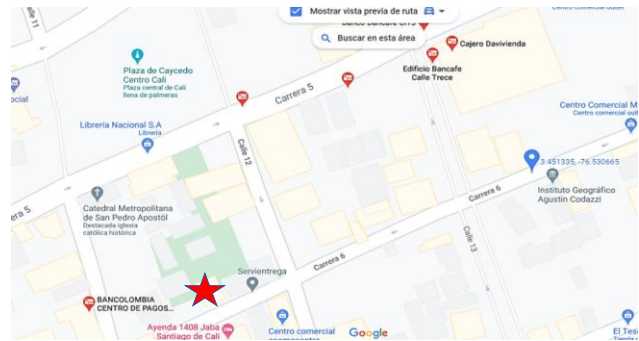
Estoy interesado en el inmueble

☐ No soy un robot

* Campos Obligatorios

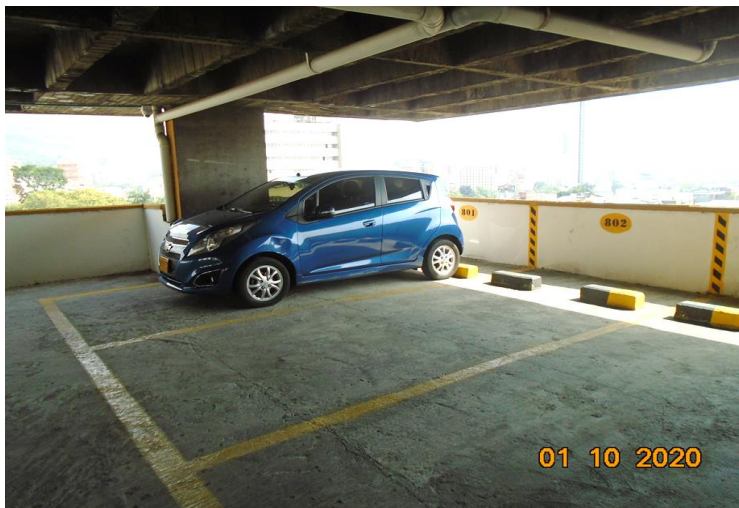
<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/garajes-y-parqueaderos-venta-cali-norte-san-vicente-vp1499151-provectohabitar>

Oferta de mercado No. 3



Parqueadero 307-308 edificio banco del café, dimensiones 4,20 x 2,10 (8,82 m²) señor Yesid teléfono 314-8146554 y señor Francisco 320-5289099. conforme a listado \$30.000.000

Oferta de mercado No. 4



Oportunidad Vendo o alquilo unidad de parqueadero 8 piso en el edificio santa librada carrera 4 con 13 esquina. Amplio 318-3771573 José Restrepo, visita al sector.

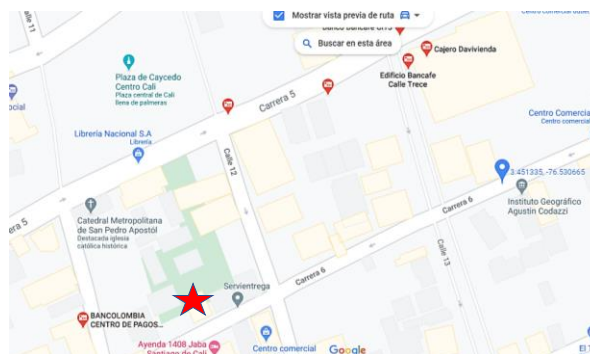
https://www.properati.com.co/detalle/1b11s_venta_parqueadero_cali_ciclorutas-de-cali_parqueadero_hys-broker-inmobiliario#sug_src

Oferta de mercado No. 5



Parqueadero 221- 189 edificio banco del café, dimensiones 4,40 x 2,40 (10.56 M²) señor Yesid teléfono 314-8146554 y señor Francisco 320-5289099. conforme a listado \$35.000.000

Oferta de mercado No. 6



Parqueadero 164- 165 edificio banco del café, dimensiones 5,10 x 2,30 (11,73 m²) señor Yesid teléfono 314-8146554 y señor Francisco 320-5289099. conforme a listado \$40.000.000

[Visita al sector](#)

Oferta de mercado No. 7



Vendo parqueadero privado Edificio Señora Librada calle 13 con carrera 4 parqueadero # 751 Doctora Leonor Rivas funcionaria DIAN directamente teléfono 315-6546611.

[Visita al sector](#)

33. LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO.

UNIDAD	ÁREA m ²	VALOR \$/m ²	VALOR UNIDAD
PARQUEADERO 29	13,75	\$ 2.332.911	\$ 32.077.526
PARQUEADERO39	13,75	\$ 2.332.911	\$ 32.077.526
PARQUEADERO 40	13,75	\$ 2.332.911	\$ 32.077.526
PARQUEADERO 41	13,75	\$ 2.332.911	\$ 32.077.526
PARQUEADERO 43	13,75	\$ 2.332.911	\$ 32.077.526
PARQUEADERO 44	20,16	\$ 2.332.911	\$ 47.031.485
		TOTAL	\$ 207.419.115

AVALUO SEIS PARQUEADEROS: DOSCIENTOS SIETE MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO CATORCE PESOS 91/100

34. 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 dictamen, sustentado en la verificación que se realizó en terreno los días 18 y 21 de junio de 2021 a los bienes inmuebles objeto de prescripción, se logro constatar la distribución espacial de los parqueaderos en los planos de distribución en planta que reposan en las oficinas de la administración del edificio, evidenciándose que efectivamente la ubicación de los parqueaderos en terreno corresponde fielmente a la establecida en los planos del proyecto, todo ello aunado a toda 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 parqueaderos, también cumplen sus especificaciones de cabida y linderos descritas en la presentación de la demanda con los parqueaderos inspeccionados en terreno. Se deja constancia que la nomenclatura del edificio, localización, numero predial nacional, numero predial catastral corresponden fielmente a los presentados en la demanda, cumpliéndose así con la ubicación particular de los parqueaderos y su plena identidad.

35. DE LOS ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO.

Reposan en el expediente los recibos de pago para varios años por concepto de impuesto predial unificado para cada uno de los parqueaderos y su respectivo paz y salvo expedido por la Administración Municipal a diciembre de 2016, mediante consulta realizada en la administración del parqueadero Alhach se evidencia que la persona a quien se distingue como propietaria de dichos inmuebles corresponde a la señora Beatriz Abello Godoy y se informa además que actualmente se encuentra a paz y salvo por concepto de administración.

36. 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 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.

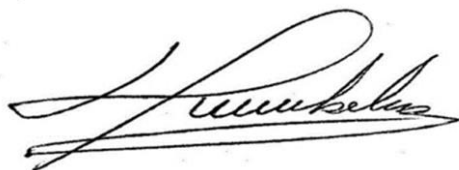
9- El evaluador manifiesta no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifiesta no haber sido propietario parcial o total de la(s) misma(s), ni está interesado directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

37. 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.



Humberto Arbeláez Burbano

RAA. 16.777.135

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



PIN de Validación: b8eb0ae7



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16777135, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 31 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16777135.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	31 Ago 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	31 Ago 2017	Régimen de Transición	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	12 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	12 Feb 2020	Régimen Académico	



PIN de Validación: b8eb0ae7



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance		Fecha	Regimen
• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.		12 Feb 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		31 Ago 2017	Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance		Fecha	Regimen
• Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.		31 Ago 2017	Régimen de Transición
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
• Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.			Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares			
Alcance		Fecha	Regimen
• Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.		04 Dic 2020	Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance		Fecha	Regimen
• Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.		12 Feb 2020	Régimen



PIN de Validación: b8eb0ae7



Académico			
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 13 Intangibles Especiales			
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico	

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0445, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 12 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0297, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 12 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.



PIN de Validación: b8eb0ae7



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0027, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 30 de Junio de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 12 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0063, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 12 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 51 NO. 9-60

Teléfono: 3155665224

Correo Electrónico: avaluos.integrales.hab@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios

Ingeniero Mecánico - Corporación Universitaria Autónoma de Occidente.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16777135.

El(la) señor(a) HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: b8eb0ae7



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b8eb0ae7

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal