JUZGADO SÉPTIMO (7) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI- VALLE

CONSTANCIA

Se corre traslado al del dictamen presentado por la parte demandante ROSSE MARY PRIETO. Se fija por el término de tres (3) días. Corriendo los días 22, 23 y 24 de Agosto de 2022.G

EDWARD OCHOA CABEZAS
Secretario

RAD: 201700245

RADICADO 007 - 2017-00245 - 00; VERBAL DE PERTENENCIA; DEMANDANTE: ROSSE MARY PRIETO GARCÍA

LUIS AUGUSTO BERON TRUJILLO <notificacionesabogadoberon@hotmail.com>

Lun 01/08/2022 15:35

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;notificacionesabogadoberon@hotmail.com <notificacionesabogadoberon@hotmail.com>;dicksson-autos@hotmail.com <dicksson-autos@hotmail.com>;DIPAHEM082@HOTMAIL.COM <DIPAHEM082@HOTMAIL.COM>

Doctor
LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI
J07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

REF: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA (RECONVENCIÓN: REIVINDICATORIO)
DTE.: ROSSE MARY PRIETO GARCÍA
DDO.: ROBERTO CABEZAS MUÑOZ E INDETERMINADOS
RAD.: 007 – 2017 – 00245-00
ASUNTO: APORTE DICTAMEN PERICIAL

ALLEGO CON REMISIÓN SIMULTÁNEA AL APODERADO DEL SR. CABEZAS MUÑOZ, COMO TAMBIÉN A LA APODERADA DE LAS PERSONAS INDETERMINADAS, EL DICTAMEN PERICIAL RENDIDO POR EL SR. HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO.

Luis Augusto Berón Trujillo
Abogado

T: 8881169
C: 317-6466477

Calle 11 # 5-54. Edificio Bancolombia
Oficina 403 - Cali, Colombia

BERÓN TRUJILLO
Abogados

BERÓN TRUJILLO
Abogados
Derecho Administrativo, Comercial y Civil

Santiago de Cali, 01 de agosto de 2022

Doctor
LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI
J07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

REF: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA (RECONVENCIÓN: REIVINDICATORIO)
DTE.: ROSSE MARY PRIETO GARCÍA
DDO.: ROBERTO CABEZAS MUÑOZ E INDETERMINADOS
RAD.: 007 – 2017 – 00245-00
ASUNTO: APORTE DICTAMEN PERICIAL

Actuando en mi reconocida calidad de apoderado judicial de la señora **ROSSE MARY PRIETO,** procedo -dentro de la oportunidad judicial dispuesta para ello- a allegar al Despacho la experticia rendida por el Sr. **HUMBERTO ARBELAEZ BURBANO**, de notas personales y civiles consignadas en el cuerpo de su dictamen, avaluador AVAL -16777135, en cuya virtud se da cumplimiento a lo dispuesto en el literal e)., numeral 1) del auto interlocutorio No. 657 del 14 de julio del año en curso, notificado por estado electrónico el día 15 del mes y año en mención.

El dictamen pericial consta de 38 folios.

Del Sr. Juez Séptimo Civil del Circuito de Cali, atentamente,

LUIS AUGUSTO BERON TRUJILLO
T.P. No. 42.281 del C.S. de la J.
C.C. No. 16.656.735 de Cali

Calle 11 # 5-54. Edificio Bancolombia
Oficina 403 - Cali, Colombia
Teléfono: 8881169 / Celular: 317-6466477
notificacionesabogadoberon@hotmail.com

AVALÚO COMERCIAL DE

TERRENOS Y MAQUINARIA

AVALÚOS INTEGRALES H.A.B

HUMBERTO ARBELÁEZ BURBANO

22-0124

1/08/2022

IDENTIFICACIÓN DE PREDIO URBANO N.P.H

TIPO DE INMUEBLE
LOTE DE TERRENO URBANO CON VIVIENDA.

MATRICULA INMOBILIARIA
370-124767

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
76-001-01-00-10-12-0011-0005-0-00-00-0005

NÚMERO PREDIAL
I097000050000

ID PREDIO
480775

DIRECCIÓN
Carrera 40A # 12B-77 / 12B-79

DESTINATARIO
JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI
76-001-31-03-007-2017-00245-00

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR AL INFORME.
3. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR.
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE LA VISITA Y APLICACIÓN DE VALOR.
5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.
6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.
7. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO.
8. LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN PARTICULAR DEL INMUEBLE.
9. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL PREDIO.
10. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.
11. ESTRATO SOCIOECONÓMICO.
12. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.
13. SERVICIOS PÚBLICOS Y DOTACIÓN.
14. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.
15. ACABADOS.
16. USO ACTUAL.
17. LINDEROS.
18. ÁREA Y FORMA.
19. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
20. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS.
21. VALORACIÓN DE LAS MEJORAS.
22. CORRESPONDENCIA ENTRE EL BIEN OBJETO DE LA PERICIA Y EL QUE SE PRETENDE ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN.
23. DE LOS ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO.
24. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.
25. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
26. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI

PROCESO:	Verbal de pertenencia		
DEMANDANTE:	Rosse Mary Prieto García	C.C.	31.910.046
DEMANDADO:	Roberto Cabezas Muñoz Personas Inciertas e Indeterminadas	C.C.	16.784.209
RADICADO:	76-001-31-03-007-2017-00245-00		

Conforme a lo establecido en el artículo 226 del CGP el perito adjunta la siguiente información para el conocimiento del Despacho y de las partes.

Perito Avaluador debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. Especialista en Avalúos de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas de Bogotá, certificado mediante régimen Académico por el Centro de Altos Estudios Inmobiliarios de Bogotá en las trece (13) categorías en el RAA, y también acreditado mediante régimen de transición por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A de Fedelonjas. Perito avaluador afiliado a la Lonja De Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, actualmente miembro del Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, cuenta con cursos de avalúos inmobiliarios en Corpolonjas Bogotá y Lonja de Propiedad Raíz de Cali, Normas NIIF para Avalúo de Maquinaria Planta y Equipo, curso avanzado para valoración de Maquinaria, Planta y Equipo, Curso de Valoración de Servidumbres en la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, curso internacional R.N.A para valoración de embarcaciones y artefactos, Valoración de Intangibles Especiales Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

Todos los certificados profesionales, de capacitación y complementarios reposan en los archivos del Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 y su 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 relacionadas con identificación y/o 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.

76-001-31-03-019-2021-00014-00	76-001-31-03-003-2019-00002-00
76-001-31-03-011-2020-00250-00	76-001-31-03-011-2020-00146-00
76-001-31-03-009-2019-00070-00	76-001-31-03-011-2019-00110-00
76-001-31-03-019-2021-00166-01	76-520-31-03-004-2020-00082-00

El perito no ha sido designado en 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 identificación y valoración de predios urbanos.

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

El presente informe fue solicitado por: Rosse Mary Prieto García

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

Mediante AUTO INTERLOCUTORIO No. 657 calendado en Santiago de Cali, 14 de julio de 2022 el despacho en su parte resolutiva establece:

1) Decretar dentro del presente proceso las siguientes pruebas:

a) Parte demandante demanda de pertenencia:

Inspección judicial. Ordenar la práctica de inspección judicial al inmueble objeto de litigio, conforme lo dispone el numeral 9 del artículo 375 del C.G del Proceso.

Se requiere a la parte actora para que asista a la diligencia con equipo de filmación para realizar la inspección del inmueble y dejar registro de su estado, su ocupación, destinación, constancia de la práctica de la diligencia y suministre los emolumentos para el desplazamiento del despacho al lugar de inspección.

Para su práctica se fija el día 17 de agosto de 2022 a las 9:00 a.m., a la que se le dará apertura en las instalaciones del Juzgado, pudiendo los interesados desplazarse directamente al inmueble objeto de inspección.

e). Parte demandada y demandante en reconvención (reivindicatorio):

Dictamen Pericial. Conceder el término de 10 días para que aporte la experticia relacionada en el numeral 3 del acápite de pruebas de la contestación de la demanda de reconvención, so pena de declararse extemporánea.

Numeral 3 del acápite de pruebas de la contestación de la demanda de reconvención.

Con el objetivo de acreditar las mejoras presentes en el inmueble objeto del presente juicio, la entidad de las mismas, su naturaleza, su valor y la época de su realización, desde ya anuncio que allegare una experticia en los términos del articulo 226 del adjetivo civil, solicitándole al despacho de conformidad con lo dispuesto en el articulo 227 ibidem se sirva concederme el termino suficiente para poder allegarla al expediente, habida consideración que por la naturaleza del dictamina realizar el termino propio del traslado de la demanda resulta insuficiente para su debida presentación.

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.

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 avaluador alcanza a conocer.

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

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

4.1. FECHA DE SOLICITUD DEL INFORME:	25/07/2022
4.2. FECHA VISITA AL INMUEBLE:	26/07/2022
4.3. FECHA ENTREGA INFORME:	1/08/2022

5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD.

La identificación de los derechos de propiedad se hace con el certificado Especial de tradición suministrado, emitido por el La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el día 10 de marzo de 2017 para la matricula inmobiliaria:

370-124767

Se encontró como propietario inscrito con derecho real de dominio al señor

Roberto Cabezas Muñoz C.C. 16.784.209

Por haberlo adquirido así:

Mediante Escritura publica No. 7.798 del 15 de septiembre de 1992 de la Notaria Decima del Circulo de Cali, registrada el día 21 de octubre de 1992.

6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

6.1. PAÍS DE UBICACIÓN:	Colombia
6.2. DEPARTAMENTO:	Valle del Cauca
6.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:	Santiago de Cali.
6.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	Carrera 40A # 12B-77 / 12B-79
6.5. BARRIO:	Pasoancho
6.6. INFORMACIÓN DEL SECTOR:	Comuna 10
6.7. UNIDAD PLANIFICADORA URBANA:	No. 11 Santa Elena

7. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PREDIO.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

El predio objeto de prescripción con reconvención se encuentra ubicado en el Distrito Especial de Santiago de Cali que fue fundado el 25 de julio de 1536 por Sebastián de Belalcázar y erigido en municipio a través de la Ley 131 de 1863 y mediante 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.

Limites Municipales

Al norte: Municipios de La Cumbre y Yumbo

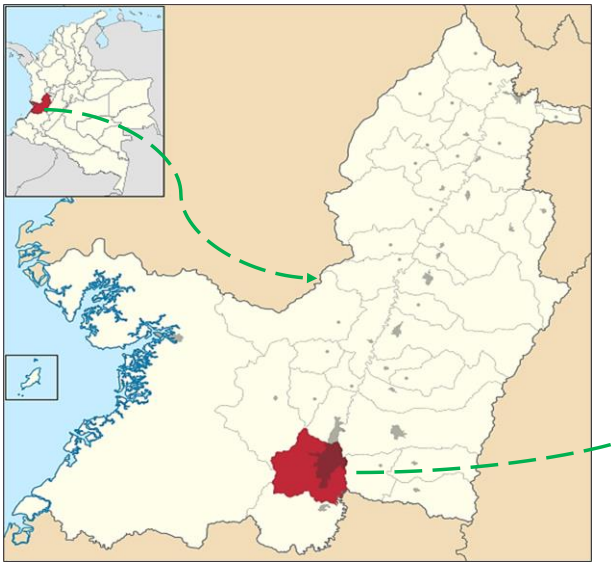
Al oriente: Municipios de Palmira, Candelaria y Puerto Tejada

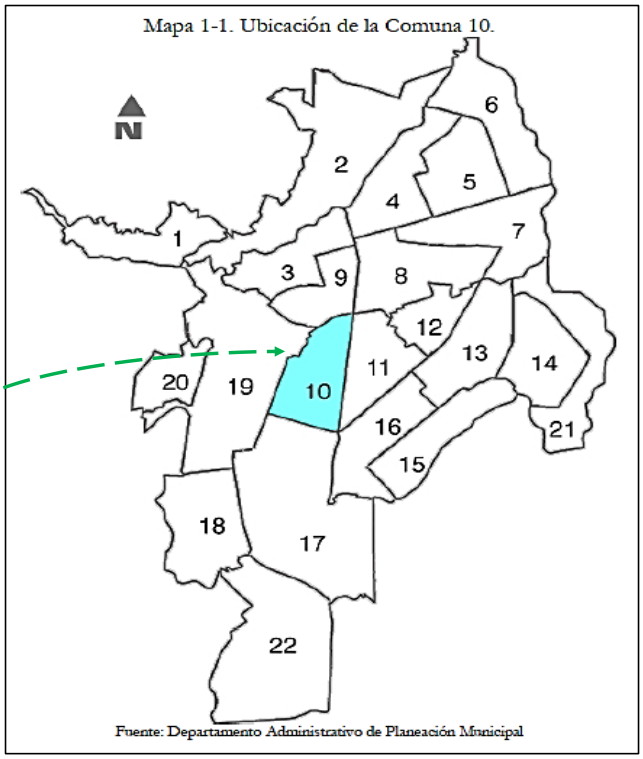
Al sur: Municipio de Jamundí

Al occidente: Municipios de Buenaventura y Dagua

COMUNA 10

La comuna 10 se encuentra en el centro de la ciudad. Limita por el norte con la comuna 9, por el oriente con la comuna 11, por el occidente con la comuna 19, y por el sur con la comuna 17. La comuna 10 cubre el 3,6% del área total del municipio de Santiago Cali con 429,8 hectáreas.





#	COMUNA 10			
	Código	**Barrio, urbanización o sector.**	**Acuerdo**	**dd-mm-aa**
1	1001	El Dorado	049	28-08-1964
2	1002	El Guabal	049	28-08-1964
3	1003	La Libertad	049	28-08-1964
4	1004	Santa Elena	049	28-08-1964
5	1005	Las Acacias	049	28-08-1964
6	1006	Santo Domingo	017	01-06-1967
7	1007	Jorge Zawadsky	017	01-06-1967
8	1008	Olímpico	055	05-09-1968
9	1009	Cristóbal Colón	023	13-02-1971
10	1010	La Selva	007	11-02-1972
11	1011	Barrio Departamental	049	28-08-1964
12	1012	Pasoancho	007	31-01-1975
13	1013	Panamericano	017	19-09-1984
14	1014	Colseguros Andes	032	06-12-1984
15	1015	San Cristóbal	015	14-05-1985
16	1016	Las Granjas	034	27-12-1988
17	1017	San Judas Tadeo I Etapa	004	20-01-1992
18	1018	San Judas Tadeo II Etapa	006	20-01-1992

DATOS GENERALES

Variables	Unidad	Valor
Área bruta (1)	ha	429.8
Población (1)	Personas	103,426
Densidad bruta	Hab/ha	240.7
Viviendas (1)	Unidades	29,773
Densidad bruta	Viv/ha	69.3
Estrato moda (1)	Número	3
Barrios (1)	Número	18
Urbanizaciones y sectores (1)	Número	0
Manzanas (2)	Número	610
Predios construidos (2)	Número	23,946
Avalúo	Millones de $	2,625,437
Lotes (2)	Número	376
Avalúo	Millones de $	49,993

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	741

EDUCACIÓN

Variables	Unidad	Valor
Educación preescolar (6)		
Establecimientos[3]	Número	32
Matrícula	Personas	1,338
Educación primaria (6)		
Establecimientos[3]	Número	23
Matrícula	Personas	5,128
Educación secundaria y media (6)		
Establecimientos[3]	Número	10
Matrícula	Personas	7,032

SEGURIDAD

Variables	Unidad	Valor
Inspecciones, Comisaria, C.J. (7)[1]	Número	2
Estaciones de policía (8)[1]	Número	1
Centro Atención Inmediata (8)[1]	Número	-
Estaciones de bomberos (9)[1]	Número	-
Violencia (7)		
Homicidios Comunes	Muertes	35
Homicidios Accidentes Tránsito	Muertes	9
Suicidios	Muertes	2
Muertes Accidentales	Muertes	4

SERVICIOS PÚBLICOS

Variables	Unidad	Valor
Suscriptores acueducto (10)[2]	Número	31,278
Residencial	Número	29,227
Comercial-industrial	Número	1,999
Otros	Número	52
Suscriptores alcantarillado (10)[2]	Número	31,280
Residencial	Número	29,229
Comercial - industrial	Número	1,998
Otros	Número	53
Suscriptores energía (10)	Número	32,492
Residencial	Número	30,054
Comercial-industrial	Número	2386
Otros	Número	52
Suscriptores gas natural (11)	Número	29,226
Residencial	Número	28,662
Comercial - industrial	Número	564
Líneas telefónicas (10)[4]	Telx100 Hab	20.9
Suscriptores aseo (12)	Número	38,988
Residencial	Número	35,702
Comercial - industrial	Número	3,169
Otros	Número	117
Producción per cápita R. S.	ton/Hab	0.38

Información estadística de la comuna 10.

TURISMO Y CULTURA[1]

Variables	Unidad	Valor
Hoteles y similares (13)		
Cantidad	Número	1
Habitaciones	Número	22
Camas	Número	22
Salas para conferencias	Número	-
Capacidad	Número	-
Salas de cine (13)	Número	-
Sillas	Número	-
Teatros (13)	Número	-
Sillas	Número	-
Grupos de teatro (13)	Número	-
Salas para conferencias (13)	Número	1
Capacidad	Número	150
Salas de exposición (13)	Número	-
Bibliotecas (13)	Número	2

INVERSIÓN PÚBLICA (1)(2)

Variables	Unidad	Valor
Presupuesto final	Millones de $	2,184
Ejecución	Millones de $	1,979

ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS (13)[1]

Variables	Unidad	Valor
Bancos	Número	4

CONSTRUCCIÓN[2]

Variables	Unidad	Valor
Licencias de construcción (14)	Número	111
Área aprobada a construir	m^2	12,665
Área a construir vivienda	m^2	11,730
Unidades de vivienda aprobadas	Número	180

SISBEN III - Julio 2016 (15)

Variables	Unidad	Valor
Población registrada	Personas	26,326
Hombre	Porcentaje	45.2
Mujer	Porcentaje	54.8
Grupos de edad (años)		
Niños (0 - 14)	Porcentaje	21.0
Jóvenes (15 - 24)	Porcentaje	19.3
Adultos (25 - 59)	Porcentaje	46.7
Mayores (60 y +)	Porcentaje	13.0

PREPARÓ

Departamento Administrativo de Planeación

FUENTES

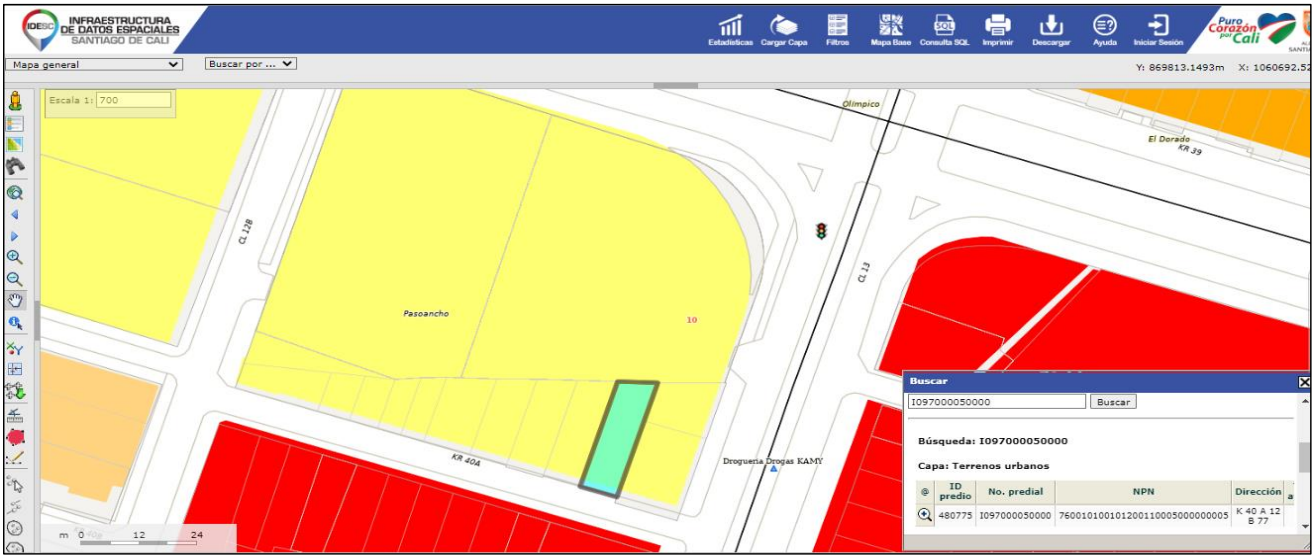
(1) Departamento Administrativo de Planeación
(2) Departamento Administrativo de Hacienda
(3) Redes de salud
(4) Comfandi
(5) Secretaría de Salud Pública
(6) Secretaría de Educación
(7) Secretaría de Seguridad y Justicia
(8) Policía Metropolitana de Cali
(9) Cuerpo de Bomberos Voluntarios
(10) EMCALI
(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

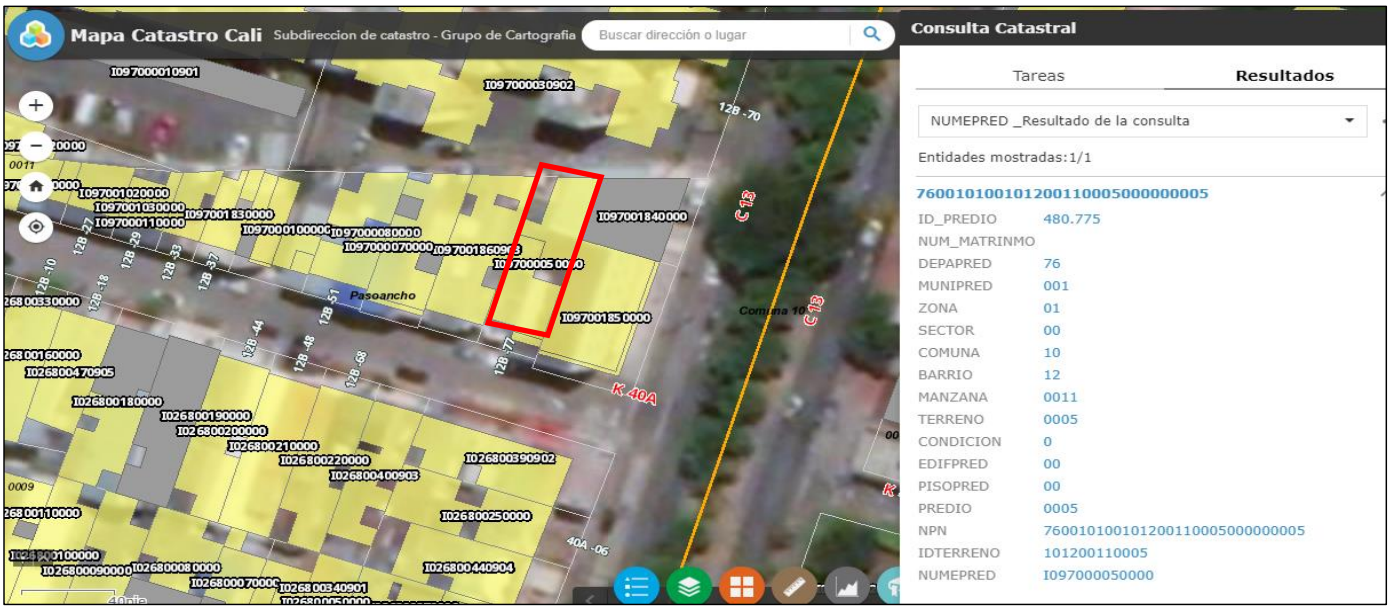
8. LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN PARTICULAR DEL INMUEBLE.

La localización particular del inmueble se verifica a partir de consulta catastral realizada en el geo portal del IDESC con el numero predial.



76-001-01-00-10-12-0011-0005-0-00-00-0005

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	1	1	1	2	0	0	1	1	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5



Salida grafica ubicación del predio en el geo portal del catastro municipal.

9. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL PREDIO.

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 **Pasoancho** se encuentra en la **UPU No. 11 Santa Elena**. Este predio conforme al POT 2014 es un inmueble ubicado en **Área de Actividad Residencial Neta**. Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Santiago de Cali (ACUERDO Nº 373 DE 2014).

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.

INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES SANTIAGO DE CALI

Estadísticas | Cargar Capa | Filtros | Mapa Base

Resultado

Exportar Selección

Capa: Edificabilidad indice de construccion adicional

@	ID	Indice constr adicional	Resoluciones	Remover
	8878	1		

Capa: Unidades de planificacion urbana

@	Cod. UPU	Nombre	Remover
	11	SANTA ELENA	

Capa: Tratamientos urbanisticos

@	Nombre	Norma	Resoluciones	Remover
	CONSOLIDACIÓN 2 – CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2)	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 NETA	AREA RESIDENCIAL NETA	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	

Capa: Terrenos urbanos

@	ID predio	No. predial	NPN	Dirección	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Fecha actualización	Área
	480775	I097000050000	760010100101200110005000000005	K 40 A 12 B 77	01	00	10	12	0011	0005	0005	2021-05-06	213.337492290

Capa: Manzanas catastrales

@	Tipo avaluo	Sector	Comuna / Corregimiento	Barrio / Sector geog.	Manzana	Remover
		00	10	12	0011	

Capa: Barrios y sectores

@	Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remover
	1012	Pasoancho	75600.473	1102.948	

Capa: Comunas

@	Codigo	Nombre	Área	Perimetro	Remover
	10	Comuna 10	4297730.149	9404.276	

Mediante consulta realizada en el Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales de Cali IDESC, se anexa la normatividad urbanística general que rige al predio

Artículo 289. Área de Actividad Residencial Neta. Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta.

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

Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).

2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).

3. Consolidación 3 – consolidación moderada C3).

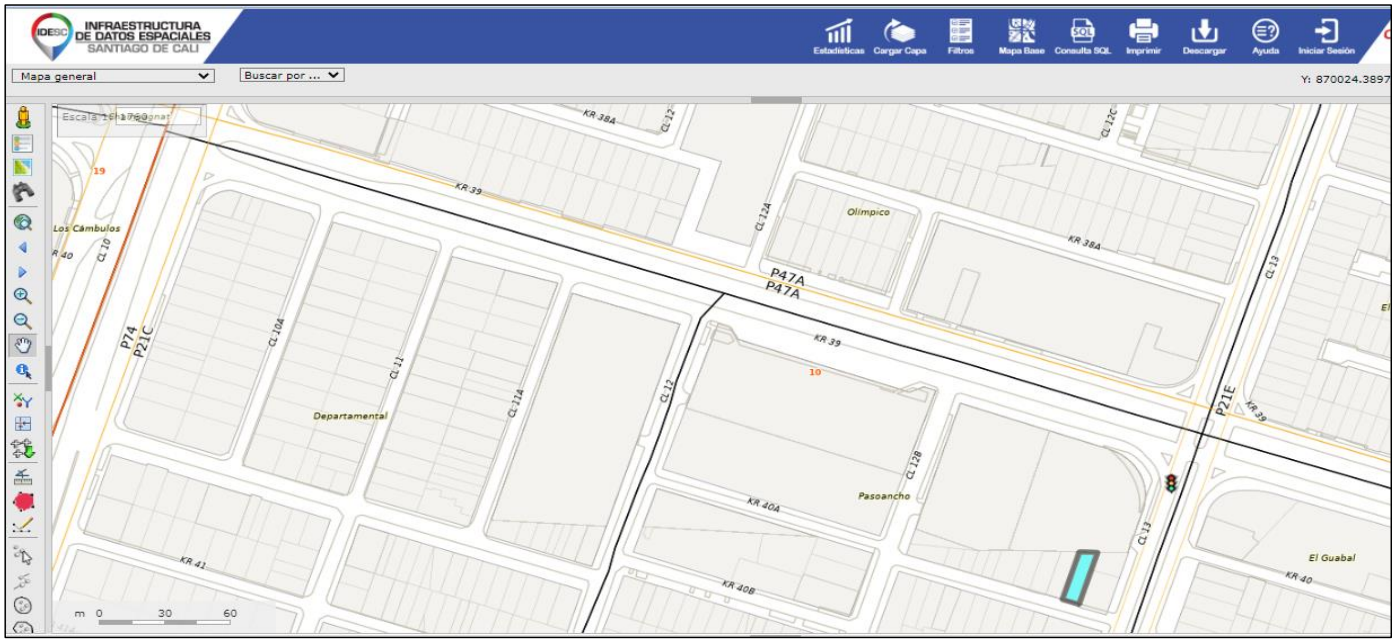
Artículo 311. Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.

10. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE PÚBLICO.

Las vías principales del sector se encuentran en buen estado de conservación, el predio se encuentra sobre vía interna carrera 40A con acceso directo a los corredores de servicios carrera 39 y avenida pasoancho, acompañado de buenas condiciones de acceso y dotado de amplios espacios peatonales, zonas verdes y de ciclorrutas.

El sector cuenta con aceptable servicio de transporte publico por parte del Masivo Integral de occidente MIO, además cuenta con amplia oferta de servicio de Taxis y transporte intermunicipal por la autopista Suroriental y calle 21.

Calle 13	P21E	Carrera 39	P47A
Calle 10	P74 - P21C		



Salida grafica con las rutas de transporte publico tomada del IDESC.

11. ESTRATO SOCIOECONÓMICO.

La información de estratificación actual del inmueble es tomada de la copia del recibo de liquidación del impuesto predial del año 2022.

ESTRATO DEL PREDIO:	4

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL

DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2022

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO
0000480775	2022-07-26	2022-09-30	10120011000500000005	000066736295

PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL
ANA MILENA PRIETO GARCIA	31854453	KR 40 A # 12 B - 77	760041

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
760010100101200110005000000005	277.428.000	10	4	01 | 02	X	KR 40 A # 12 B - 79

Predio	I097000050000	Tarifa IPU 14.50 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 29.92000

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado.	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Públicoo	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2022	3.117.000	0	416.000	0	0	0	115.000	0	0	0	3.648.000

12. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Entre los sitios destacados que tiene el predio en su entorno dentro de la comuna 10 tenemos que cuenta con fácil acceso a la Galería de Santa Elena y Galería Alameda, cuenta igualmente con fácil acceso a centros de actividad deportiva como el polideportivo de las canchas Panamericanas y el estadio olímpico Pascual Guerrero, en su entorno se encuentra amplia oferta académica de primaria elemental y bachillerato. Centros de recogimiento como la iglesia del Guabal y el Templete, por sus vías podemos acceder fácilmente a la centralidad de la salud de Tequendama y el Hospital Departamental. En su entorno cuenta con centros comerciales como Palmetto plaza y Cosmocentro.

13. SERVICIOS PÚBLICOS Y DOTACIÓN.

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	Deficiente servicio Mio, gran oferta de taxis y transporte informal.

14. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

Se trata de una vivienda de dos niveles de altura mas terraza, que actualmente cuenta con dos unidades habitacionales en primer piso y una en segundo piso con terraza descubierta; se trata de un predio de ubicación medianera con frente sobre vía publica carrera 40A entre calles 13 y 12B del área urbana de Santiago de Cali Barrio Pasoancho. Es un inmueble que actualmente se encuentra en aceptables condiciones de conservación y que presenta leves desperfectos propios del uso y paso del tiempo como la corrección de humedades en paredes, pisos y actualización de carpintería interna.

Los dos niveles de la construcción se encuentran distribuidos así: **PRIMER PISO** identificado con el numero 12B-77, por el costado derecho se tiene acceso a través de puerta garaje de dos naves con puerta peatonal a un apartaestudio de dos ambientes adecuado en el espacio que era el garaje, en el cual actualmente funciona una floristería; este unidad habitacional cuenta con un salón con cocineta, una habitación, baño completo y zona de oficios, la segunda unidad habitacional es una casa con acceso independiente y cuenta con las siguientes dependencias Sala Comedor, cuatro habitaciones, cocina, patio intermedio, baño social sencillo, baño de alcobas, patio trasero con zona de oficios. **SEGUNDO PISO** identificado con el numero 12B-79 al cual se accede mediante escaleras externas en ferro concreto cuenta con balcón, sala comedor, cuatro alcobas, dos baños completos, cocina, vacío intermedio, patio trasero con zona de oficios y escaleras de acceso a la terraza.

15. ACABADOS.

PISOS:	Presenta combinación de pisos en retal de mármol y enchape de cerámica y tableta para patios, baños y habitaciones
MUROS:	En ladrillo confinado con repello estuco y vinilo, salpicaderos cocina y baños con enchape en cerámica.
ESTRUCTURA:	Construcción tradicional con presencia de zapatas, vigas y columnas de ferro concreto.
CUBIERTA:	Presenta plancha de ferro concreto.
ILUMINACIÓN:	Presenta iluminación tipo tradicional incrustada.
CARPINTERIA:	Presenta la mayor parte de su ventanería y carpintería en aluminio arquitectónico, puertas en madera y presencia de rejas de seguridad en antejardín y ventanas.
COCINA:	Cocina semi integral con mesón de acero inoxidables con cajoneras, cocineta enchapada en cerámica para aparta estudio.
FACHADA:	Con enchape en deficiente estado
BAÑOS:	Equipado con batería sanitaria corriente, lava manos y ducha con cortina otro con división en vidrio templado.

16. USO ACTUAL.

En visita realizada los días 26 y 30 de julio de 2022, se evidencia que el inmueble se encuentra destinado para uso habitacional con presencia de un pequeño comercio en el apartaestudio. Actualmente se encuentran alquilados los dos pisos.

17. LINDEROS.

Linderos tomados de la Escritura publica No. 7.798 del 15 de septiembre de 1992 de la Notaria Decima del Circulo de Cali

LINDEROS DEL INMUEBLE PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA	
NORTE:	Con predios de almacenes Ley
SUR:	Con la carrera 40A
ORIENTE:	Con el lote numero 1 de la misma manzana P.
OCCIDENTE:	con el lote numero 3 de la manzana P.

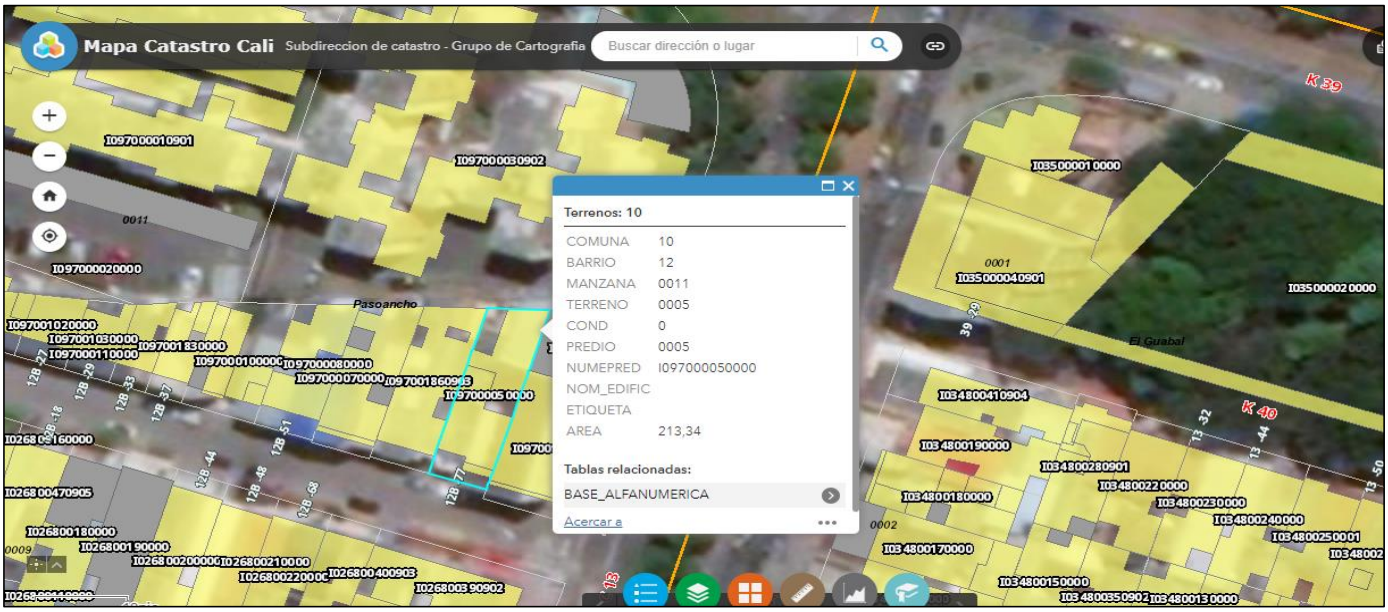
De conformidad con el articulo 83 del Código General del Proceso, se anexan los linderos actualizados del predio, con su magnitud y dirección de conformidad con la división predial actual vigente.

LINDEROS ACTUALIZADOS LOTE 5 - MANZANA 11 - COMUNA 10	
NORTE:	En línea recta en extensión de 8,30 metros con el lote No. 3 de numero predial I097000030902 hoy predio identificado con el numero 12B-70 de carrera 39 de la actual nomenclatura urbana de Cali.
SUR:	En línea recta en extensión de 8,20 metros con vía publica carrera 40A de la actual nomenclatura urbana de Cali.
ORIENTE:	En línea en extensión de 25 metros con el lote 4 de la misma manzana segregados así; en parte en extensión de 9,00 metros con predio identificado con el numero predial catastral I097001840000 hoy predio identificado con el numero 39-32 de la calle 13 y en parte en extensión de 16,00 metros con el I097001850000 hoy predio identificado con el numero 39-42 de la calle 13 de la actual nomenclatura urbana de Cali.
OCCIDENTE:	En línea recta extensión de 24,00 metros con el lote No. 6 de numero predial catastral I097001860903 hoy predio identificado con el numero 12B-73 de la misma carrera 40A de la actual nomenclatura urbana de Cali.

18. ÁREA Y FORMA.

Área aproximada en escrituras m²	200,00
Área Catastral m²	213,33
Área verificada en terreno m²	200,00
Área construida primer piso m²	178,96
Área construida segundo piso m²	148,70
Total área construida	327,66

Antejardín
24,80
Patio intermedio
4,4
Patio Trasero primer piso
16,64



ren a círculo de venta real y
señor ROBERTO CABEZAS MUÑOZ , los derechos de dominio, propie
dad y posesión que tienen y ejercen los exponentes sobre el
siguiente inmueble :" Una casa de habitación de dos (2) plan-
tas, junto con el lote de terreno sobre el cual está construi
da, distinguido con el No. 2 de la Manzana "P" ,ubicado lote
y mejora en esta ciudad de Cali, en la Carrera 40 A No. 12 B-
77 del barrio "Pasoancho " o Panamericano de la actual nomen-
clatura urbana, con una extensión superficiaria aproximada de
DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200,oo M2) edificación que cons

Se anexa salida grafica tomada de la escritura suministrada del área del lote de terreno registrada para el predio.

ta de dos plantas así : Primera Planta : Consta de cuatro - (4) piezas, sala-comedor, garaje, cocina, dos (2) servicios, paredes de ladrillo, cemento repellado, pisos en mosaico, - plancha de concreto, puertas a la calle independientes del - segundo piso ; Segunda Planta : Consta de sala-comedor , dos (2) piezas, cocina, servicios completos, techo en teja de - - barro.- Dotada la primera y segunda planta de servicios públicos de agua, energía y alcantarillado y línea telefónica - con sus respectivos contadores.- La primera planta del inmueble se distingue con el No. 12 B-77 de la Carrera 40 A , línea telefónica No. 35-30-66 y la segunda planta se distingue con el No. 12 B-79 de la Carrera 40 A, línea telefónica No.

19. REGISTRO FOTOGRÁFICO.

CASA PRIMER PISO	
Fachada	Valla reglamentaria
Sala comedor	Cocina
Patio intermedio	Baño de alcobas

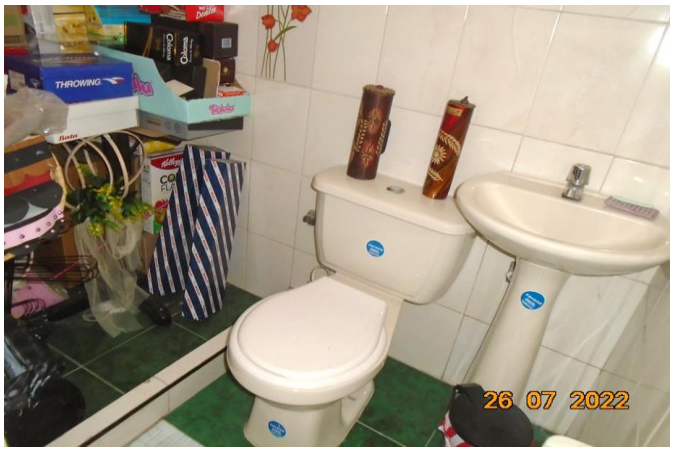
Baño social

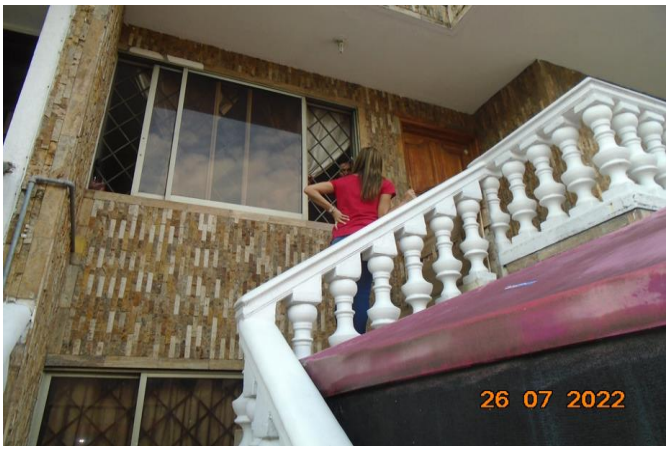
Patio trasero

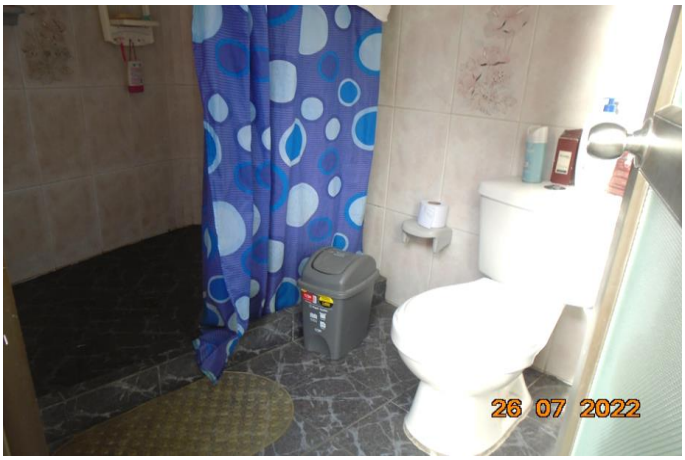
Habitaciones

Cuarto posterior

Patio intermedio

APARTAESTUDIO PRIMER PISO	
Primer ambiente - salón y cocineta	
	
Habitación	Baño completo
Zona oficios	

CASA SEGUNDO PISO	
	
Escaleras de acceso	Balcón
Sala comedor	Cocina
Vacío intermedio	Baño social

	
Patio trasero y zona oficios	Baño de alcobas
Vista general	Vista patios traseros
Terraza	

20. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS.

En el presente dictamen de valoracion de las mejoras se emplea el método comparativo de mercado tomando como valor de referencia el listado de precios de reposición a nuevo que para tal fin tiene establecido la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca que conjuntamente con el método de reposición nos permite conocer el valor en $ por metro cuadrado mas probable que tienen hoy las mejoras que sobre el inmueble se han levantado.

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

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

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

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

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

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

Clase 1: Y = 0.0050 X2 + 0.5001 X – 0.0071
Clase 1.5: Y = 0.0050 X2 + 0.4998 X + 0.0262
Clase 2: Y = 0.0049 X2 + 0.4861 X + 2.5407
Clase 2.5: Y = 0.0046 X2 + 0.4581 X + 8.1068
Clase 3: Y = 0.0041 X2 + 0.4092 X + 18.1041
Clase 3.5: Y = 0.0033 X2 + 0.3341 X + 33.1990
Clase 4: Y = 0.0023 X2 + 0.2400 X + 52.5274
Clase 4.5: Y = 0.0012 X2 + 0.1275 X + 75.1530

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

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

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

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

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

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

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

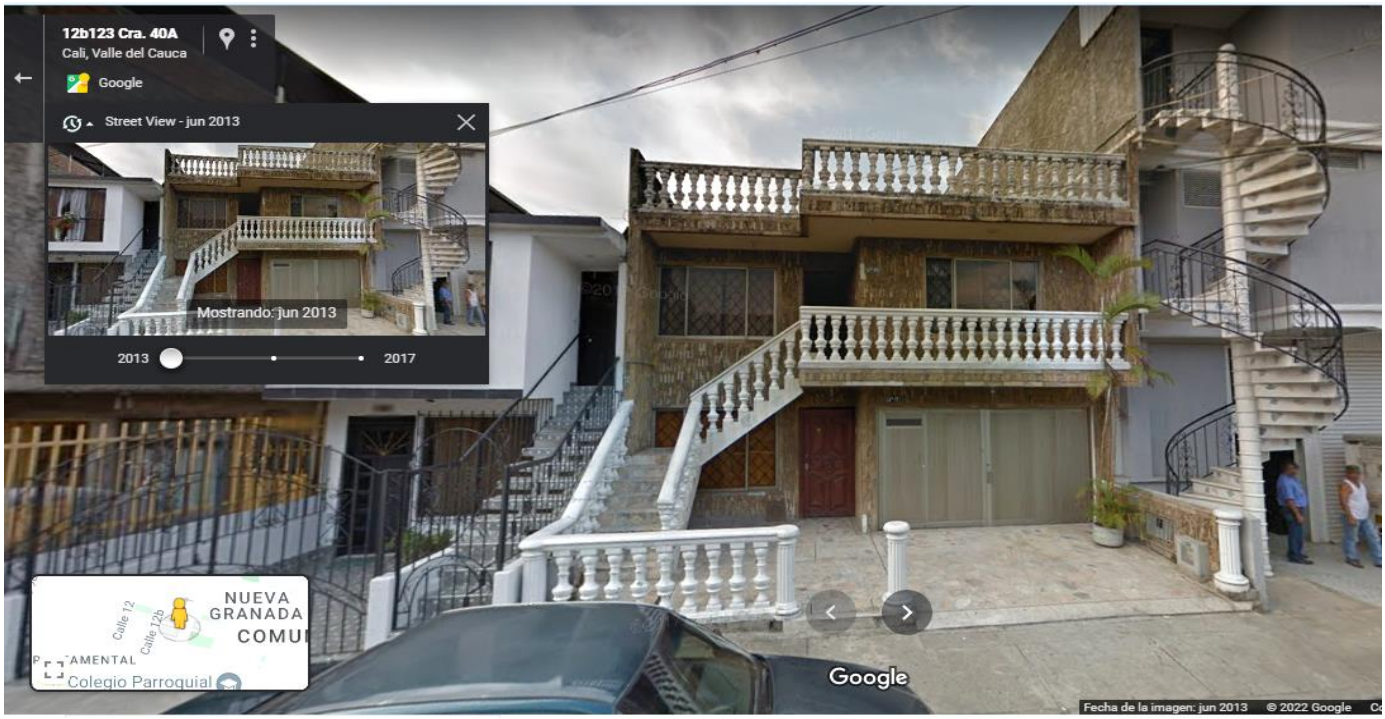
Las perspectivas de valorización del inmueble son medias debido a las mejoras viales que se han realizado en el sector y que actualmente se encuentra realizando la administración en el sector, Hoy se trata de un inmueble consolidado y la posibilidad de renta es buena lo cual le favorece al momento de cualquier proceso de comercialización, solo requiere que la terminación de sus acabados en vacíos comunes y la actualización de las cocinas.

21. VALORACIÓN DE LAS MEJORAS.

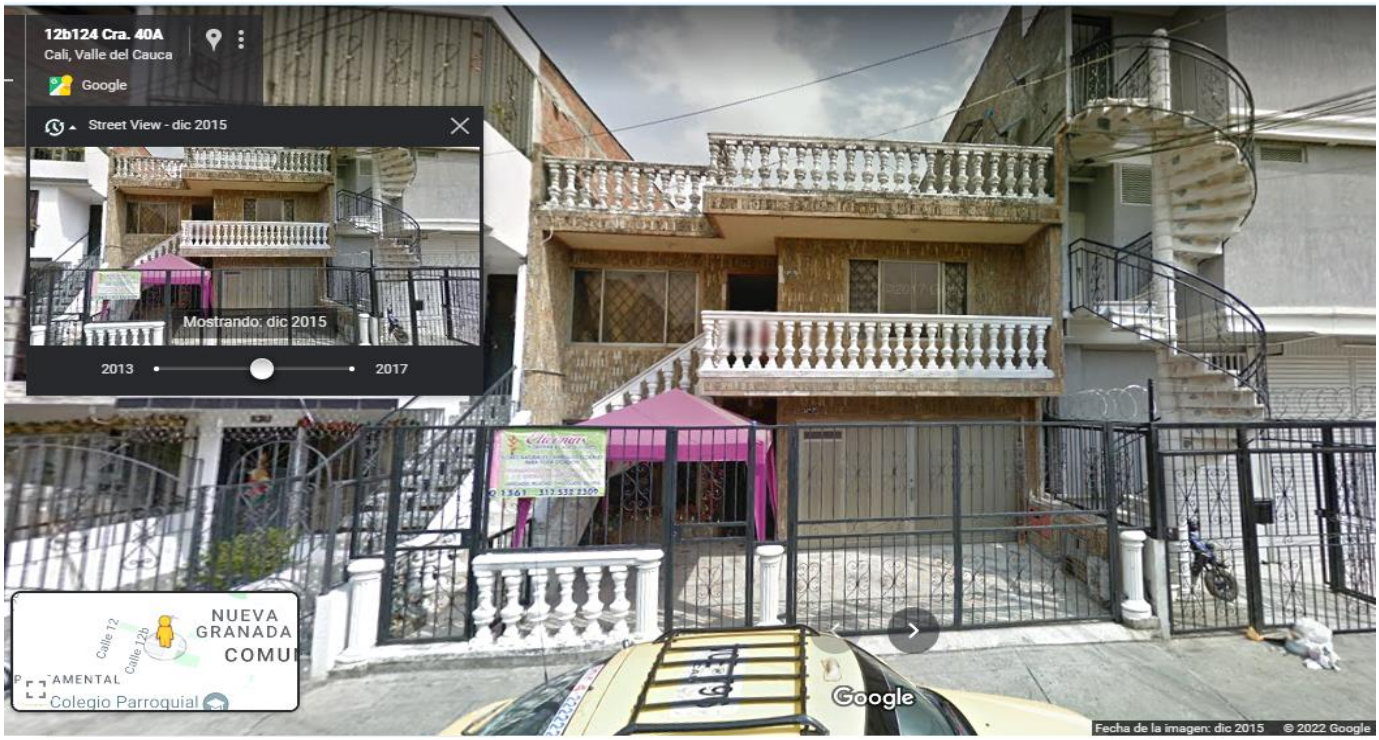
Indica al perito la señora Rosse Mary Prieto que llego al inmueble para el mes de diciembre del año 1994 y llego en compañía de su esposo y sus dos hijas que para le época tenían 1 y 5 años. Que llegó porque su esposo había hecho una negociación con el señor Roberto Cabezas que vivía en Canadá y que este le entrego la casa por el pago de un dinero que le adeudaba.

No tiene presente claramente cual era el monto por el cual se adelanto la negociación del inmueble, eso si que era una deuda en dólares y un monto considerable, su esposo fue quien recibió el inmueble y para el año 95 inicia la remodelación del inmueble por mas de 6 meses; lo habita por aproximadamente unos 9 años tiempo en el cual su esposo fallece y desde ese momento ha tenido la posesión del predio; pasado menos de un año aparece un señor que se identifico como Roberto Cabezas manifestándole que aun le debían $20.000.000 y con dinero que le presta su hermana corren la escritura y coloca el inmueble a nombre de su hermana y luego se presentan problemas por la propiedad del predio.

En el proceso de adelantar los estudios se anexan los registros fotográficos existentes de la fachada del predio tomados para el año 2013 , 2015 y 2017 de Google maps en los que se registra la variación de su fachada en el tiempo.



Salida grafica tomada del Google Maps para junio de 2013.



Salida Grafica tomada de Google maps diciembre de 2015

Por parte del solicitante del dictamen no se aporta registro fotográfico anterior.

En el proceso de tener un una idea mas clara de las adecuaciones que manifiesta haber realizado la señora Rosse Mary Prieto García se facilitó al perito el numero telefónico del señor Luis Carlos Rodríguez quien se identifico con cedula de ciudadanía No. 16.587.998; quien manifestó haber realizado los trabajos los de remodelación completa de la vivienda ubicada en la carrera 40A con 12B. Indica que se trato de una remodelación completa de la vivienda, que realmente necesitaba adecuaciones y que se cambiaron las tuberías de alcantarillado, todos los pisos, cambio de baños ampliados, ventanería y que este fue un trabajo que se desarrollo en aproximadamente 6 meses actuando el como maestro de obra y contrató oficiales y ayudantes.

El proceso de valoracion se elabora teniendo presente que no se han entregado valores específicos de cantidades de obra y materiales por tal motivo se utilizan las tablas de reposición que para tal fin tiene establecidas la Lonja de propiedad raíz de Cali y Valle del Cauca para valoracion de inmuebles conforme al estrato y su participación porcentual para cada uno de los capítulos de obra.

CASAS – DETALLE- valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m² SOBRE AREA CONSTRUIDA
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)
ACTUALIZADO MZO- MY 2022 - CALI - VALLE DEL CAUCA

ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
	VIP	VIS						
PRELIMINARES	5,29%	4,13%	2,50%	2,07%	2,03%	1,84%	1,52%	0,99%
CIMENTACION	12,81%	10,42%	5,35%	5,45%	5,76%	4,79%	4,25%	2,78%
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	5,99%	5,43%	2,42%	2,19%	2,35%	1,79%	1,24%	0,81%
ESTRUCTURAS	19,01%	20,24%	20,13%	18,24%	17,29%	15,30%	11,55%	7,56%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	15,16%	14,24%	11,10%	12,51%	11,87%	13,06%	9,92%	6,49%
CUBIERTAS	12,63%	15,20%	12,02%	12,99%	12,05%	11,37%	5,04%	4,23%
PISOS	0,18%	3,80%	9,19%	7,93%	7,38%	7,83%	6,18%	23,06%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,16%	7,37%	5,91%	5,98%	6,82%	6,17%	5,36%	3,51%
INSTALACIONES ELECTRICAS	8,49%	7,07%	3,61%	2,89%	3,24%	3,44%	2,28%	1,49%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,32%	0,91%	1,18%	1,16%	1,21%	1,08%	0,79%	1,72%
APARATOS SANITARIOS	1,50%	2,10%	7,28%	6,05%	5,40%	4,56%	9,12%	9,93%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,25%	3,14%	7,87%	11,71%	12,03%	14,55%	19,42%	13,17%
PINTURA	3,04%	2,46%	4,42%	5,12%	4,89%	4,22%	3,21%	2,10%
VARIOS	3,08%	2,55%	3,73%	3,04%	3,98%	5,63%	15,18%	18,94%
OBRAS EXTERIORES	1,10%	0,94%	3,28%	2,67%	3,68%	4,35%	4,93%	3,23%
COSTO TOTAL S/N ESTRATO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
VR m² REPOSICION A NUEVO MZO - MY 2022 (INCLUYE AIU)	$1.052.260 /m²	$1.225.349 /m²	$1.321.465 /m²	$1.550.236 /m²	$1.679.586 /m²	$2.004.755 /m²	$2.668.767 /m²	$4.067.713 /m²
% CI (INCLUIDO)	18,39%	20,56%	22,35%	23,48%	24,16%	27,82%	27,91%	27,50%
TOTAL MANO DE OBRA	25,37%	24,11%	23,36%	23,30%	23,90%	21,87%	18,18%	13,51%
TOTAL MATERIALES	62,86%	65,96%	67,50%	67,60%	66,84%	69,98%	75,60%	82,28%
TOTAL EQUIPOS	9,30%	7,40%	6,34%	6,45%	6,70%	5,87%	4,60%	3,10%
TOTAL TRANSPORTE	2,47%	2,53%	2,79%	2,65%	2,56%	2,27%	1,62%	1,12%

Valor de reposición a nuevo adoptado	$ 1.679.586

Clasificación	Estrato 4	Área intervenida	Valor remodelación
Actividades	**Participación en %**	**Construida**	**A nuevo**
Preliminares	2,03%	0	
Cimentación	5,76%	0	
Desagües e instalaciones subterráneas	2,35%	178,96	$ 7.063.600
Estructuras	17,29%	0,00	$ 0
Mampostería y revoques	11,87%	0,00	$ 0
Pisos	7,38%	327,66	$ 40.614.586
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	6,82%	0,00	$ 0
Instalaciones eléctricas	3,24%	0,00	$ 0
Enchapes y accesorios	1,21%	327,66	$ 6.659.031
Aparatos sanitarios	5,40%	327,66	$ 29.717.990
Carpintería metálica y de madera	12,05%	327,66	$ 66.315.144
Pintura	4,89%	0,00	$ 0
Varios	3,98%	0,00	$ 0
Obras exteriores	3,68%	327,66	$ 20.252.260
Cubiertas	12,05%	148,70	$ 30.095.410
% remodelación	**100,00%**	**54,48%**	**$ 170.622.612**

Como se ha indicado anteriormente el valor de reposición a nuevo estimado es un referente de valor global y a precios de hoy pero a este valor se le debe aplicar la depreciacion por el paso del tiempo de conformidad con el estado de conservación y la vetustez que se ha manifestado tienen las obras de haberse realizado.

DEPRECIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES POR FITE Y CERVINI								
ITEM	VALOR DE REPOSICIÓN / m²	EDAD	VIDA UTIL	% DE VIDA	ESTADO	% DEPRECIADO	VALOR DEPRECIADO	ÁREA CONSTRUIDA
1	$ 170.622.612	27	40	67,50%	3,0	64,41%	60.731.882	1
2	$ 30.095.410	27	70	38,57%	2,5	32,62%	20.278.274	1
				VALOR MEJORAS CON VIDA UTIL DE 40 AÑOS				$ 60.731.882
				VALOR MEJORA CON VIDA UTIL DE 100 AÑOS				$ 20.278.274
							TOTÁL MEJORAS	**$ 81.010.155**

VALOR DE LAS MEJORAS DEPRECIADAS: OCHENTA Y UN MILLONES DIEZ MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS 17/100

22. 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 26 de julio de 2022 al bien inmueble, aunado a toda la documentación suministrada 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 del predio que se describe en la presentación de la demanda y el predio objeto de inspección judicial; el predio coincide fielmente en nomenclatura y matricula inmobiliaria que fueron relacionados en la presentación de la demanda, cumpliéndose así con la plena identidad del bien. se anexan las coincidencias documentales.

CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 370-124767

Pagina 1

Impreso el 10 de Marzo de 2017 a las 07:37:47 a.m

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO:VALLE MUNICIPIO:CALI VEREDA:CALI
FECHA APERTURA: 22-02-1982 RADICACION: 1982-04314 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 09-02-1982
CODIGO CATASTRAL: 76001010010120011000500000005 COD. CATASTRAL ANT.: 1-970-005
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE #2 MANZANA "P".- CON CABIDA SUPERFICIARIA DE 200.00 METROS CUADRADOS, DE 8.00 METROS DE FRENTE POR 25.00 METROS DE FONDO, ALINDERADO ASI: AL NORTE, CON PREDIO DE ALMACENES LEY; AL SUR, CON LA CARRERA 40A; AL ORIENTE, CON LOTE NRO. 1 DE ESTA MISMA MANZANA "P"; AL OCCIDENTE, CON LOTE NRO. 3 DE LA MANZANA "P".- SEGUN DECLARACIONES EXTRAPROCESO DE LA ANOTACION #006 EN DICHO LOTE SE CONSTRUYO UNA CASA DE HABITACION DE DOS (2) PLANTAS, UBICADA EN LA CARRERA 40 A #12-B-77.-

COMPLEMENTACION:
QUE LOS SEÑORES RAUL AYALDE ECHEVERRY Y JOSE MARIA MARMOLEJO BORJA, ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A HERNANDO JARAMILLO V RAFAEL IGANCIO JARAMILLO V. LOLA JARAMILLO DE SALAZAR, FANNY JARAMILLO DE MONTEHERMOSO Y ALFREDO JARAMILLO V. POR MEDIO DE LA ESCRITURA #3777 DE 20 DE DICIEMBRE DE 1.977 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 15 DE MARZO DE 1.978. HERNANDO, ALFREDO Y RAFAEL IGNACIO JARAMILLO VALENCIA, FANNY JARAMILLO DE MONTEHERMOSO Y LOLA JARAMILLO DE SALAZAR, ADQUIRIERON DERECHOS DE 29% EN EL INMUEBLE, EN EL JUICIO DE SUCESION DE ESTEFANIA VALENCIA DE JARAMILLO, POR SENTENCIA DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 1976 DICTADA POR EL JUZGADO 11 CIVIL DEL CTO. DE CALI, REGISTRADA CON LAS RESPECTIVAS HIJUELAS EL 26 DE DICIEMBRE DE 1977. ESTEFANIA VALENCIA DE JARAMILLO, HERNANDO, RAFAEL IGNACIO Y ALFREDO JARAMILLO V. LOLA JARAMILLO DE SALAZAR, Y FANNY JARAMILLO DE MONTEHERMOSO, ADQUIRIERON DERECHOS EN EL JUICIO DE SUCESION DE ESCIPION JARAMILLO, TRAMITADO EN EL JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE CALOTO, POR SENTENCIA DE FECHA 24 DE AGOSTO DE 1987 REGISTRADA LA SENTENCIA CON LAS RESPECTIVAS HIJUELAS EL 17 DE OCTUBRE DE 1988. ESTEFANIA VALENCIA DE JARAMILLO, HERNANDO JARAMILLO V. RAFAEL IGNACIO JARAMILLO V. LOLA JARAMILLO DE SALAZAR, FANNY JARAMILLO DE MONTEHERMOSO, ALFREDO JARAMILLO V. (HEREDEROS DE ESCIPION JARAMILLO P)., ADQUIRIERON EN LA TRANSACCION EFECTUADA CON LA SEÑORA ASCENSION ZAMORA VDA. DE PEÑA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA #2668 DE 23 DE ABRIL DE 1.963 NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 27 DE JUNIO SIGUIENTE. ASCENSION ZAMORANO VDA. DE PEÑA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE RICARDO PEÑA VELASCO POR SENTENCIA DE 17 DE MARZO DE 1.947 DICTADA POR EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO. DE CALI, REGISTRADA EL 9 DE JUNIO DE 1948. ESCIPION JARAMILLO. ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN EL JUICIO DE DIVISION DE LOS TERRENOS DE PASOANCHO DE GARCES SEGUN SENTENCIA DE FECHA NOVIEMBRE 8 DE 1935 DICTADA POR EL JUZGADO 2. CIVIL DEL CTO. DE CALI, Y SENTENCIA DE MARZO 13/36 DICTADA POR EL TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI, REGISTRADAS EN SEPTIEMBRE 30 DE 1937.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
1) LOTE 2 MANZANA P SECTOR PASOANCHO.
2) CARRERA 40A CALLES 12B Y 13B B/PANAMERICANO
3) CARRERA 40A #12B-77

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de integracion y otros)

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2022

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO
0000480775	2022-07-26	2022-09-30	10120011000500000005	000066736295

PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL
ANA MILENA PRIETO GARCIA	31854453	KR 40 A # 12 B - 77	760041

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
76001010010120011000500000005	277.428.000	10	4	01 | 02	X	KR 40 A # 12 B - 79

Predio	I097000050000	Tarifa IPU 14.50 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 29.92000

CONCEPTOS

PRIMERO : Que por medio de este público instrumento transfieren a título de venta real y como cuerpo cierto en favor del señor ROBERTO CABEZAS MUÑOZ , los derechos de dominio, propiedad y posesión que tienen y ejercen los exponentes sobre el siguiente inmueble :" Una casa de habitación de dos (2) plantas, junto con el lote de terreno sobre el cual está construida, distinguido con el No. 2 de la Manzana "P" ,ubicado lote y mejora en esta ciudad de Cali, en la Carrera 40 A, No. 12 B-77 del barrio "Pasoancho " o Panamericano de la actual nomenclatura urbana, con una extensión superficiaria aproximada de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200,oo M2) edificación que consta de dos plantas así : Primera Planta : Consta de cuatro -

ESCRITURA NUMERO : SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO (7798) ----------

FECHA: 15 de Septiembre de 1.992 .-

CONTRATO: VENTA .-

VENDEDORES: MARIA JASMIN TREJOS DE - - - ARROYAVE, GONZALO ARROYAVE TREJOS , - - - ORLANDO ARROYAVE TREJOS, PATRICIA ARROYAVE TREJOS , JANETH - ARROYAVE Y ALEXANDRA ARROYAVE TREJOS .

COMPRADOR : ROBERTO CABEZAS MUÑOZ .-

CUANTIA : $ 6'000.000.oo .-

MATRICULA INMOBILIARIA : 370-0124767 .-

23. DE LOS ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO.

En entrevista telefónica realizada con la señora Rosse Mary Prieto el día 29 de julio de 2022, manifiesta al perito que desde la muerte de su esposo, se encuentra en posesión del inmueble y a cancelado los dineros correspondientes al impuesto predial, valorización y mega obras, igualmente con su esposo se encargaron de la remodelación total del inmueble y que siempre ha estado pendiente del mantenimiento del bien, que como dueña del inmueble lo ha tenido en alquiler a través de diferentes personas encargadas de la administración y recaudo del alquiler, también se encargo de adecuar el garaje como un apartaestudio hace aproximadamente unos 12 a 13 años, luego le mando a elaborar la reja del antejardín hace aproximadamente unos 10 años y los arreglos de pintura y cuidado de la plancha de la terraza.

24. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

1 Certificado Especial de tradición suministrado, emitido por el La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, expedido el día 10 de marzo de 2017

2 Presentación de la demanda sin anexos

3 Contestación de la demanda sin anexos

4 Recibo impuesto predial consulta directa

5 Copia documento de identidad señor Luis Carlos Rodríguez Cucalón

25. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

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

2- El 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.

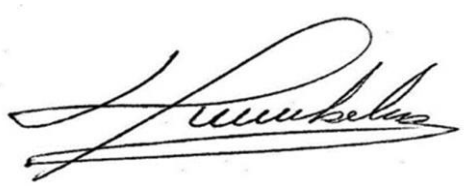
9- El avaluador manifiesta no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifiesta no haber sido propietario parcial o total de la(s) misma(s), ni está interesado directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.

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

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

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

Sírvase dar el respectivo tramite al presente escrito señor Juez.



Humberto Arbeláez Burbano
RAA. 16.777.135

PIN de Validación: ae600a9b

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

- 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.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
31 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**01 Feb 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
31 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**01 Feb 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
31 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**01 Feb 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
31 Ago 2017	**Régimen de Transición**	**01 Feb 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Regimen
31 Ago 2017	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
04 Dic 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Feb 2020	**Régimen 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 de inscripción	Regimen
12 Feb 2020	**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 de inscripción	Regimen
12 Feb 2020	**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 de inscripción	Regimen
12 Feb 2020	**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.

- 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

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.
Especialista en Avalúos-Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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.

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

ae600a9b

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 Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Nit: 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL

DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2022

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO
0000480775	2022-07-26	2022-09-30	10120011000500000005	000066736295

PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL
ANA MILENA PRIETO GARCIA	31854453	KR 40 A # 12 B - 77	760041

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
760010100101200110005000000005	277.428.000	10	4	01 | 02	X	KR 40 A # 12 B - 79

Predio	I097000050000	Tarifa IPU 14.50 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 29.92000

CONTRIBUYENTE

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés x mora Impuesto Predial Unificado.	C.V.C.	Interés x mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés x mora Alumbrado Públicoo	Sobretasa Bomberil	Interés x mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2022	3.117.000	0	416.000	0	0	0	115.000	0	0	0	3.648.000
TOTAL CONCEPTO											
	3.117.000	**0**	**416.000**	**0**	**0**	**0**	**115.000**	**0**	**0**	**0**	**3.648.000**

	0		**0**

Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses	Descuento Adicional	Descuento Pronto Pago	Total Beneficios	Otros	Total
3.648.000	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3.648.000**

PAGO TOTAL $: **3.648.000**

ANTES DE REALIZAR EL PAGO RECUERDE VERIFICAR DATOS DEL PREDIO, VIGENCIAS, CONCEPTOS Y VALORES LIQUIDADOS.

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.
Señor contribuyente: si usted suscribió Acuerdo de Pago y requiere aclaración a este documento, por favor remítase a uno de los siguientes puntos de atención:
Cali 2, Cali 17, Cali 19 o Edificio Boulevar

NOTA: El pago lo puede realizar en línea a través de nuestra página web, a través de la App Impuestos Cali y en las entidades bancarias autorizadas (ver al respaldo), en efectivo, con cheque de gerencia a nombre de Fiduciaria Popular S.A. con NIT: 800.141.235-0, escribiendo al respaldo el nombre o razón social, No. de identificación, No. telefónico y No. de documento de cobro, y con tarjeta débito y crédito únicamente en las entidades autorizadas.
Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco GNB Sudameris, Banco Itaú, Bancoomeva, Banco Popular, Banco BBVA, Pago en línea PSE www.cali.gov.co
Si tiene dudas relacionadas con el valor de su documento, diríjase al punto de atención más cercano.

Referencia: **000066736295**
Pago total: $ **3.648.000**

(415)7707332442272(8020)000066736295(3900)03648000(96)20220930

BANCO

Impuesto Predial Unificado

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	DOCUMENTO
760010100101200110005000000005	000066736295

FORMA DE PAGO
- Efectivo
- Tarjeta Débito
- Tarjeta Crédito

Cheque de Gerencia
Cheque Número
Cheque de Banco

TIMBRE

CÓDIGO POSTAL	760041
RUTA DE ENTREGA	
FECHA DE VENCIMIENTO:	2022-09-30