MUNICIPIO SANTIAGO DECALI
SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT
Certificado de Disponibilidad Presupuestal

CDP Nro 3600010198
Fecha de Impresión 08.06.2023
Estado de Liberación Contabilizado
Dcto de Bloqueo:

Fecha de Contabilización: 08.06.2023
Fecha Venc CDP : 31.12.2023
Página: 1 de 1

Descripción: APOYO A LA GESTION - COMPRA DE TERRENO

Se certifica que a la fecha de expedición del presente documento existe apropiación y PAC con saldo disponible para ordenar gastos en el código y valor que se detalla a continuación:

Item: 1 Valor: 9.209.308.250 COP
Apropiación: 4147/1.2.1.0.00/2.3.2.01.03.001/52030050002/BP260042101010101 SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT/Ingresos corrientes de Libre Destinación/TierrasYTerrenos//Suelo gestionado par
Proyecto: BP-26004210/1/01/01/01 Adquirir predios que hacen parte del sue

Historial de Documento:

Documento	Posición	Clase Importe	Fecha Act.	Importe
3600010198	00001	Original	08.06.2023	9.209.308.250,00

Total: 9.209.308.250 COP

Importe Total: La Suma de NUEVE MIL DOSCIENTOS NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS
Valor: 9.209.308.250 COP

Nombre y
Firma Solicitante

Elaboró:
Esperanza Ramirez Paz

Nombre y
Firma Aprobador

MUNICIPIO SANTIAGO DECALI
SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT
Certificado de Disponibilidad Presupuestal

CDP Nro 3500201042
Fecha de Impresión 09.06.2023
Estado de Liberación Contabilizado
Dcto de Bloqueo:

Fecha de Contabilización: 08.06.2023
Fecha Venc CDP : 31.12.2023
Página: 1 de 1

Descripción: APOYO A LA GESTION- LEGALIZACION DE PREDIOS

Se certifica que a la fecha de expedición del presente documento existe apropiación y PAC con saldo disponible para ordenar gastos en el código y valor que se detalla a continuación

Item 1 Valor 250.000.000 COP
Apropiación 4147/1.2.1.0.00/2.3.8.03.03/52030050002/BP260042101010107 SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT/Ingresos corrientes de Libre Destinación/Tasas y derechos de registro//Suelo ge
Proyecto BP-26004210/1/01/01/07 Realizar la legalización de los predios

Historial de Documento:

Documento	Posición	Clase Importe	Fecha Act.	Importe
3500201042	00001	Original	08.06.2023	250.000.000,00
			Total:	250.000.000 COP

Importe Total: La Suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS
Valor: 250.000.000 COP

Nombre y Firma Solicitante	Elaboró: Esperanza Ramirez Paz	Nombre y Firma Aprobador

ESTUDIO DE TÍTULOS.

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DEL BIEN.

MATRÍCULA INMOBILIARIA	370-282634
TIPO DE PREDIO	RURAL
NOMBRE DEL PREDIO SEGÚN TÍTULOS	LOTE 51 EN EL CERRO LOS CRISTALES EN EL SITIO DEL MAMEYAL
MATRÍCULA MATRIZ	59068

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL BIEN.

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	76001000560000050143000000000
ID PREDIAL	8475
TIPO DE PREDIO	AGROPECUARIO
DIRECCIÓN	CGTO LOS ANDES VDA EL MAMEYAL LOTE 51

1. SITUACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-282634

De acuerdo con el análisis jurídico consumado sobre los asientos registrales de con Folio de Matrícula Inmobiliaria 370-282634, código identitario del predio en cuestión

ubicado en el Corregimiento Los Andes Vereda El Mameyal de Santiago de Cali, se exhibe la siguiente situación jurídica:

El predio identificado con Matrícula Inmobiliaria 370-282634, fue adquirido por la señora GAMBOA DE **SOL CONSUELO**, así:

Por Adjudicación en Liquidación de Sociedad de **GAMBOA HERMANOS LTDA.** mediante la Escritura Pública número 1534 del 25 de abril de 1959 de la Notaria 2 de Cali, registrada el 06 de junio de 1959, como anotación 1, el lote 51 ubicado en la Cerro Los Cristales, terrenos de Tercera Clase, con área irregular de 26.000.28MT2, demarcada con los mojones 109 – 109 – 106 - 100 y con los siguientes linderos:

*Al **ORIENTE**: Los lotes No. 54, adjudicado a María T. de Gamboa, en línea recta de 110 metros; al **SUR**, el lote No. 50 formado para Francisco Alberto Gamboa, en línea recta de 249 metros; al **OCCIDENTE**, terrenos cedidos, con cláusula resolutoria, al Municipio de Cali, para el Bosque Municipal, en línea recta de 118 metros; y al **NORTE**, el lote 52, adjudicado a Esperanza G. de Llerena, en línea recta de 220 metros.*

NACIMIENTO JURÍDICO DEL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMBOLIRIARIA 370-282634:

La SOCIEDAD **GAMBOA HERMANOS LTDA.** adquirió por Aporte al capital social de la **COMUNIDAD FAMILIAR "GAMBOA TOBÓN"**, de los predios que hacen parte del globo de terreno de la Finca "El Mameyal", que, con base a un estudio topográfico, mensuras y planos de terreno, el globo general de la Finca "El Mameyal" por medio de la Escritura Pública número 2539 del 09 de octubre de 1952 de la Notaría 2 de Cali, la presente escritura se encuentra citada en la Escritura Pública número 2684 del 30 de junio de 1959 de la Notaria 2 de Cali, registrada el Libro I Tomo 78 partida 12690/704, con nota marginal partida No. 6135, Tomo 66 y en libro II, tomo 65, partida 11624/31 y anotación en la matrícula 27457 del Tomo 100. La presente escritura fue citada por la Escritura

Pública número 1534 del 25 de abril de 1959 de la Notaria 2 de Cali, y el lote de terreno se encuentra alinderado de la siguiente manera:

***NORTE**, finca de las acacias, terreno ocupado por la TRITURADORA CALI LIMITADA, canal del acueducto antiguo al camino de herradura que conduce a Pichindé; **SUR**, en parte pequeñas zonas ocupadas por Benavides Hnos, ALBA ACHINTE y RAFAEL CAICEDO y en límite extremo sur, terrenos ocupados por VICENTE JIMÉNEZ ARRECHEA, a título de ejidatario; **OCCIDENTE**, zona de terreno del municipio de Cali que tiene destinada a bosque municipal; **ORIENTE**, Finca de Las Acacias y lote de trituradora Cali, finca de JOSÉ PRATTI, Tejares de San Fernando, terrenos del indiviso de Los Cristales, ocupados por ADOLFO ARISTIZABAL, con todos carretera al medio, y en tres pequeñas zonas, con terreno del Mameyal, dos de ellas ocupadas como ejidos por ALBA ACHINTE y RAFAEL CAICEDO y otra ocupada como poseedor a nombre propio por Benavides Hermanos.*

La **COMUNIDAD FAMILIAR "GAMBOA TOBÓN"** adquirió por adquirió así:

Por adjudicación de un miembro de la comunidad, la señora **MARÍA ANTONIA GAMBOA H.**, en la Declaración Judicial de Pertenencia por Prescripción Adquisitiva de Dominio a través de la Sentencia del 13 de abril de 1951 del Juzgado 3 Civil del circuito de Cali, de en el que se le adjudica la propiedad una parte del globo de terreno de la finca el Mameyal. Es importante señalar que, la señora **GAMBOA H.** realizó aporte a la comunidad mencionada de varios lotes de terreno de la Finca El Mameyal a través de la Escritura 348, pero la señora **GAMBOA H.** no contaba con el derecho sobre el globo general de la finca, por ende, se presentó una falsa tradición pues la señora **GAMBOA H.** gozaba de un dominio incompleto pues no tenía la totalidad del dominio. Por consiguiente, por medio de la presente sentencia de declaración judicial, se subsana ese aporte, especificándo que la señora **GAMBOA H.** aportó un derecho proindiviso que tenía sobre el globo de terreno a esta comunidad. Además, cuenta con los siguientes linderos:

*Al **NORTE**, finca de Las Acacias, terrenos ocupados por "Trituradora Cali LTDA", canal del acueducto público contiguo al camino de herradura que conduce a Pichindé; al **SUR**, en parte pequeñas zonas de El Mameyal, ocupados por Benavides Hermanos, Alba Achinte y Rafael Caicedo, y en límite extremo Sur, terrenos ocupados por Vicente Jiménez Arrechea como adjudicatario; al **OCCIDENTE**, zona de terrenos del Municipio de Cali, adquiridos para el Bosque Municipal, que antes fueron de la familia Rengifo ; al **ORIENTE**, finca Las Acacias y lote ocupado por "Trituradora Cali LTDA", finca de José Prati, terrenos de Tejeres San Fernando, del indiviso "Isabel Pérez", ocupados por diversas personas, terrenos de "Los Cristales" ocupados por Adolfo Aristizábal, con todos carretera de por medio y en tres pequeñas zonas con terrenos de "El Mameyal", dos de ellos ocupados por Alba Achinte y Rafael Caicedo, y la otra por Benavides Hermanos. Los lotes de "El Mameyal" ocupados por Rafael Caicedo y Alba Achinte miden respectivamente 16.158 MTS y 31.294 MTS2, y están situados a la derecha de la carretera Cali - Pichindé.*

Por Adjudicación del dominio exclusivo de varios lotes de terreno de la Finca "El Mameyal" por parte de los señores **FRANSCIO ALBERTO GAMBOA A, PAULINO GAMBOA C., MARÍA ANTONIA GAMBOA HERRERA, CONSUELO GAMBOA DE SOL, ESPERANZA GAMBOA V. DE LLERENA, EZEQUIEL GAMBOA H., MARÍA TERESA GAMBOA V. DE DELGADO Y OTROS**, los cuales forman parte de esta comunidad familiar, por medio de la Escritura Pública número 348 del 16 de febrero de 1949 de la Notaría 3 de Cali registrada el 1 de junio de 1951, Libro I, Tomo 66, partidas 6135/46 y Libro II, Tomo 56, partidas 7109/12, con anotación en la matrícula No. 27634, Tomo 100, folio 291. Además, por medio de dicha escritura se formó una comunidad familiar sobre la tierra restante y las mejoras que comprende el globo de terreno de la finca "El Mameyal". La presente escritura se encuentra citada en la Escritura Pública número 2539 del 09 de octubre de 1952 de la Notaría 2 de Cali. Este lote de terreno cuenta con los siguientes linderos:

__NORTE__, finca de las acacias, terreno ocupado por la TRITURADORA CALI LIMITADA, canal del acueducto antiguo al camino de herradura que conduce a Pichindé; __SUR__, en parte pequeñas zonas ocupadas por Benavides Hnos, ALBA ACHINTE y RAFAEL CAICEDO y en límite extremo sur, terrenos ocupados por VICENTE JIMÉNEZ ARRECHEA, a título de ejidatario; __OCCIDENTE__, zona de terreno del municipio de Cali que tiene destinada a bosque municipal; __ORIENTE__, Finca de Las Acacias y lote de trituradora Cali, finca de JOSÉ PRATTI, Tejares de San Fernando, terrenos del indiviso de Los Cristales, ocupados por ADOLFO ARISTIZABAL, con todos carretera al medio, y en tres pequeñas zonas, con terreno del Mameyal, dos de ellas ocupadas como ejidos por ALBA ACHINTE y RAFAEL CAICEDO y otra ocupada como poseedor a nombre propio por Benavides Hermanos.

HASTA AQUÍ LA TRADICIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-282634 (LOTE 51 LA COLINA DE LA ZORRILLA EN EL SITIO DEL MAMEYAL).

2. ÁREA SUPERFICIARIA.

El área del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-282634, según la Escritura Pública número 1534 del 25 de abril de 1959 de la Notaria 2 de Cali, es de 26.000.28MT2. Cabe señalar que, a través del SIGCAT del 07 de abril de 2021, Catastro sugiere que, el área del predio es de 16.801.15 MT2.

Referente al área superficiaria, es indispensable mencionar el artículo 15 de la Resolución IGAC No. 1101 SNR No. 11344 (Superintendencia de Notariado y Registro, 2020), norma la cual hace referencia al Rango de Tolerancia, que indica cómo debe establecerse el porcentaje de tolerancia cuando existe una variación de área admisible y aplicable, esto ocurre cuando persisten diferencias entre la realidad física verificada técnicamente y la descripción del FMI o descripción de los títulos registrados en el FMI. Como se menciona *Ex lege*:

Cualquier medición de área y/o descripción técnica de linderos consignada en el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria que se encuentre dentro de la tolerancia, se considera para todos los efectos registrales equivalentes a la catastral; en consecuencia, para predios con área dentro de la tolerancia no se ajustan los folios ni se suscriben actas de colindancia. (pág. 15)

Es menester aclarar que, la medición del área consignada en el FMI o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en los FMI que se encuentre dentro del rango de tolerancia, se considerará equivalente a la medición catastral.

3. LINDEROS.

Según Escritura Pública número 1534 del 25 de abril de 1959 de la Notaria 2 de Cali los linderos del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-282634, son los siguientes:

*Al **ORIENTE**: Los lotes No. 54, adjudicado a María T. de Gamboa, en línea recta de 110 metros; al **SUR**, el lote No. 50 formado para Francisco Alberto Gamboa, en línea recta de 249 metros; al **OCCIDENTE**, terrenos cedidos, con cláusula resolutoria, al Municipio de Cali, para el Bosque Municipal, en línea recta de 118 metros; y al **NORTE**, el lote 52, adjudicado a Esperanza G. de Llerena, en línea recta de 220 metros.*

4. LIBERTAD DEL INMUEBLE.

El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-282634, se encuentra CON las siguientes limitaciones y gravámenes:

a. GRAVAMEN DE VALORIZACIÓN

Se observa en la segunda anotación de la Matrícula Inmobiliaria 370-282634, que el día 24 de mayo de 1989, se registró el Oficio EF-250 del 19 de mayo de 1989 de VALORIZACIÓN **MUNICIPAL**, contentivo de gravamen de valorización.

b. GRAVAMEN DE VALORIZACIÓN

Por último, en la tercera anotación del Matrícula Inmobiliaria 370-282634, el día 29 de enero de 2010, se registró la Resolución 0169 del 04 de septiembre de 2009 de la **SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACIÓN DE CALI**, contentiva de gravamen de valorización.

5. CONCEPTO JURÍDICO:

Analizados los documentos allegados, se concluye que, la titular con derecho real de dominio del predio identificado con 370-282634, es la señora **GAMBOA DE SOL CONSUELO** dominio que se encuentra limitado, considerando que, el predio objeto de estudio, soporta lo siguiente:

Un gravamen de valorización por contribución causada por beneficio general para la Construcción de Plan de Obras denominado "21 Megaobras", el cual fue autorizado por el Acuerdo 0241 del 08 de septiembre de 2008, modificado por el Acuerdo 061 de 2009. El gravamen en cuestión se encuentra contenido en la Resolución 0169 del 04 de septiembre de 2009 del Municipio de Santiago de Cali, registrada el día 29 de enero de 2010, como anotación número 03 del FMI 370-282634.

- Valorización - Contribución causada por beneficio general para la construcción del plan de obras denominado "21 MEGAOBRAS", acorde con el Código para el Registro de las Escritura Públicas número 0212, el anterior código consigue que se manifieste gravamen al dominio sobre el bien. La Valorización se ejecuta siguiendo lo dispuesto por el artículo 13 del Decreto Ley 1604 de 1966, por concepto de compensación que se debe pagar al Estado obligatoriamente con ocasión de una obra realizada por él, con propósitos de utilidad pública, pero que proporciona beneficios especiales a los propietarios particulares.

El presente gravamen, limita el dominio del predio identificado con FMI 370-282634, en cuanto a que genera una afectación de inenajenabilidad sobre el mismo, en armonía con lo contemplado en el artículo 13 del Decreto 1604 de 1996 (Presidencia de la República, 1996), a saber:

> *Los Registradores de Instrumentos Públicos no podrán registrar escritura pública alguna, ni particiones y adjudicaciones en juicios de sucesión o divisorios, ni diligencias de remate, sobre inmuebles afectados por el gravamen fiscal de valorización a que se refiere el artículo anterior, hasta tanto la entidad pública que distribuyó la contribución le solicite la cancelación del registro de dicho gravamen, por haberse pagado totalmente la contribución, o autorice la inscripción de las escrituras o actos a que se refiere el presente artículo por estar a paz y salvo el inmueble en cuanto a las cuotas periódicas exigibles. En este último caso, se dejará constancia en la respectiva comunicación, y así se asentará en el registro, sobre las cuotas que aún quedan pendientes de pago. En los certificados de propiedad y libertad de inmuebles, los Registradores de Instrumentos Públicos deberán dejar constancia de los gravámenes fiscales por contribución de valorización que los afecten.* (pág. 10)

Jurídicamente, es viable seguir adelante con la etapa de adquisición del predio, siempre y cuando se indague sobre el estado en que se encuentran la limitación al dominio y el gravamen arriba referenciados, es decir, si se encuentran canceladas por parte de la entidad que la decretó. Como se mencionó *ut supra*, el gravamen de valorización, al ser impuesto por un organismo del **DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI**, puntualmente, por parte de la **SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACIÓN**, resulta factible que esta faculte la cancelación del registro de las anotaciones 02 y 03.

6. OBSERVACIONES:

Ninguna observación.

- DOCUMENTOS ESTUDIADOS

a. Ventanilla Única de Registro de la Matrícula Inmobiliaria 370-282634.

b. SIGCAT WEB del 05 de mayo de 2022.

c. Copia simple de la Escritura Pública número 1534 del 25 de abril de 1959 de la Notaría 2 de Cali.

d. Copia del Oficio EF-250 del 19 de mayo de 1989 de Valorización Municipal de Cali.

e. Copia simple de la Escritura Pública número 2539 del 09 de octubre de 1952 de la Notaría 2 de Cali.

f. Copia de la Declaración Judicial de Pertenencia por Prescripción Adquisitiva de Dominio a través de la Sentencia del 13 de abril de 1951 del Juzgado 3 Civil del Circuito de Cali.

g. Copia simple de la Escritura Pública número 348 del 16 de febrero de 1949 de la Notaría 3 de Cali.

Fecha de elaboración: 10 de mayo de 2022.

MAYRA ALEJANDRA QUIÑONES VALENCIA
Abogada Equipo de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda SVSH
T.P. No. 341067 del C.S.J.

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
SUBDIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL
CONSULTA INSTITUCIONAL DEL CENSO CATASTRAL MUNICIPAL

MADI.02.01.1.18.F	
VERSIÓN	
FECHA DE APROBACIÓN	

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	ID PREDIO
76001000056000005014300000000	8475

Ver Croquis

CÓDIGO ÚNICO	PREDIO
00560000030203000000203	Y000507050000

Condominio	Estrato	Edificio	Tipo de Predio	Matrícula	Resol	Fecha
.	0	_	V.R.	59068	S 6227	31/12/2021

Dirección	CGTO LOS ANDES VDA EL MAMEYAL L 51
Dirección E	CGTO LOS ANDES VDA EL MAMEYAL L 51

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

Destino Económico y uso de suelo			Estado del predio
	D	AGROPECUARIO	MAESTRO - ACTIVO

CONEXION	
	No tiene conexiones

PROPIETARIO	
	GAMBOA DE SOL CONSUELO

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

Unidades de Terreno

#	Ubic	Area H	Area M	ZHF	ZHG	%	Avalúo
1	R	16,801.15	16,801.15	103157318	46	90.3822152900	183,421,768.42
2	R	1,787.85	1,787.85	103152318	46	9.6177847100	19,518,343.01

Unidades de Construcción

#	Unidad	Destino	Puntaje	Area H	Area M	Avalúo
-	-	-	-	-	-	-

Avalúo General

Avalúo Total	202940111.43
Vigencia	01/01/2022
Plusvalías	

Anexos de Construcción

#	Destino	Tipo	Area H	Area M	Descripción	Avalúo
-	-	-	-	-	-	-

Insc. catastral
25/04/1959

Titulo

NotJuz	Número	Ciudad	Escritura	Fecha
Notaria	2	CALI	1534	1959-04-25 00:00:00.0

Registro Antiguo

Lib	Tom	Página	Número	Fecha Mat
			null	

Matrícula

Tom	Página	Número
194	101	59068

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

Generales

Plano digital	
Vuelo	
Faja	
Número	
Teléfonos	---
Porcentaje Participación	0
Coeficiente	0

Observaciones

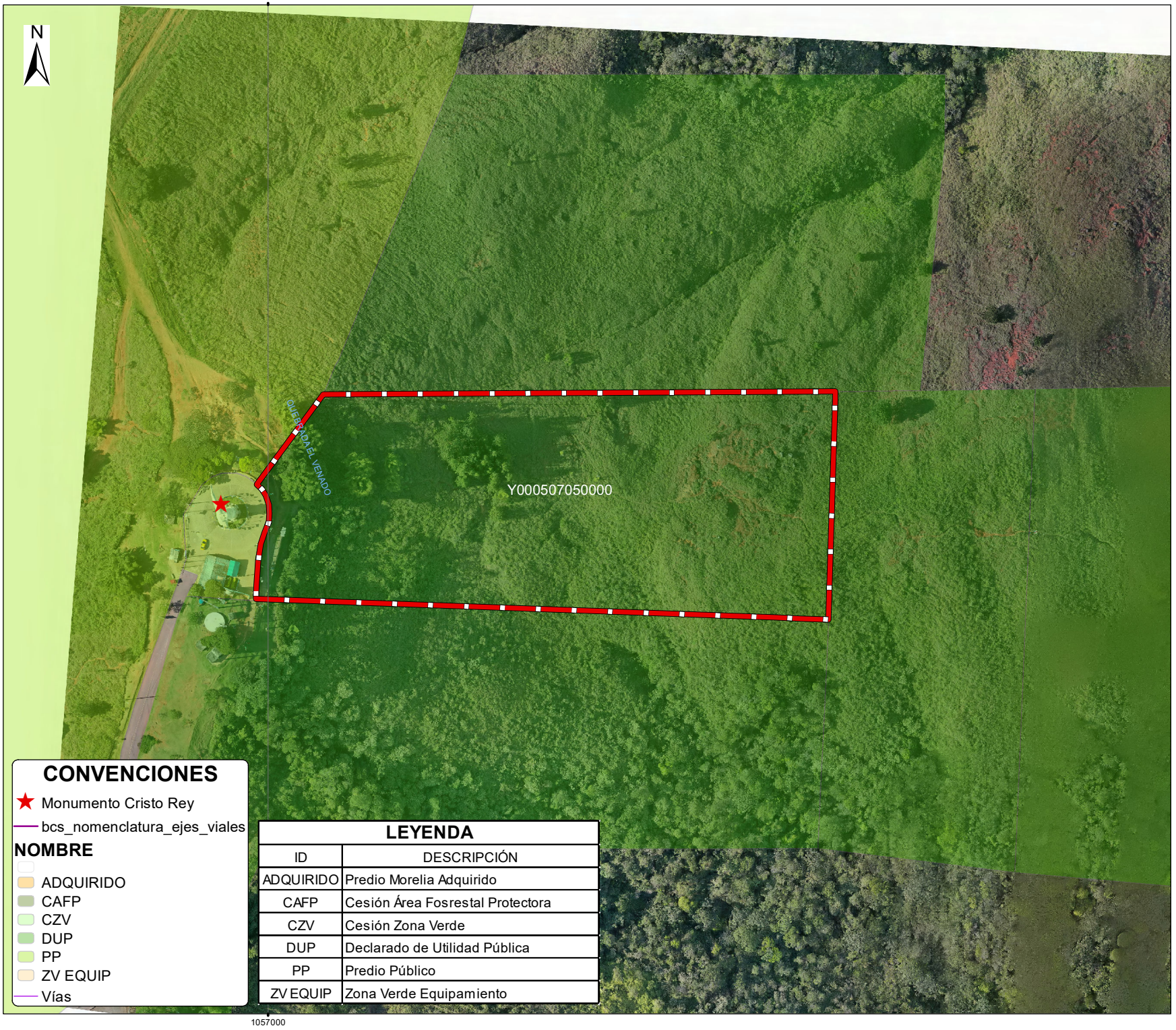
Proceso de liquidacion 2022

Avalúos Retroactivos

#	Tc	Avalúo	Vigencia	Tipo de Resolución	Fecha	Estado
	V.R.	202,940,000	01/01/2022	S-6227	01/01/2022	M
	V.R.	197,029,000	01/01/2021	S-5933	01/01/2021	M
	V.R.	191,291,000	01/01/2020	S-8567	01/01/2020	M
	V.R.	182,878,000	01/01/2019	S-82	01/01/2019	M
	V.R.	178,418,000	01/01/2018	S-35	01/01/2018	M
	V.R.	173,896,000	01/01/2017	S-42	01/01/2017	M
	V.R.	169,160,000	01/01/2016	S-65	01/01/2016	H
	V.R.	169,160,000	01/01/2016	S-65	01/01/2016	M
	V.R.	246,837,000	01/01/2015	S-60	01/01/2015	H
	V.R.	246,837,000	01/01/2015	S-64	01/01/2015	M
	V.R.	239,648,000	01/01/2014	S-45	01/01/2014	M
	V.R.	232,668,000	01/01/2013	S-27	01/01/2013	M
	V.R.	225,891,000	01/01/2012	S-24	01/01/2012	M
	V.R.	219,312,000	01/01/2011	S-24	01/01/2011	M
	V.R.	1,967,000	01/01/2010	S-24	01/01/2010	M

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

El Artículo 15 de la Constitución Política que se refiere a la protección del Habeas Data reza:
"Todas las personas tienen derecho a su intimidad personal y familiar y a su buen nombre, y el Estado debe respetarlos y hacerlos respetar. De igua
modo, tienen derecho a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bancos de datos y en archivos de
entidades públicas y privadas."



CONVENCIONES

- Monumento Cristo Rey
- bcs_nomenclatura_ejes_viales

NOMBRE

- ADQUIRIDO
- CAFP
- CZV
- DUP
- PP
- ZV EQUIP
- Vías

LEYENDA	
ID	DESCRIPCIÓN
ADQUIRIDO	Predio Morelia Adquirido
CAFP	Cesión Área Fosrestal Protectora
CZV	Cesión Zona Verde
DUP	Declarado de Utilidad Pública
PP	Predio Público
ZV EQUIP	Zona Verde Equipamiento

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Secretaría de Vivienda Social y Hábitat

Contenido:

PROYECTO CRISTO REY

Fuente:

POT 2014
CATASTRO

Archivo:

4. Y000507050000.mxd

Escala:

1:2.000

Fecha:

28/11/2022

Mapa:

1 de 1

Escala Gráfica

0 35 70 140
km

Información de referencia:

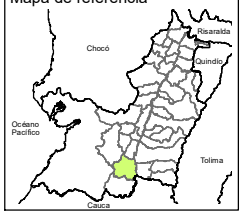
Sistema de coordenadas cartesianas Magna Sirgas Cali
Proyección: IGAC Plano Cartesiano
Datum: MAGNA
Falso Este: 1.061.900,1800
False Norte: 872.364,6300
Longitud del Centro: -76,5206
Latitud del Centro: 3,4419
Altura: 1.000
Unidades: Metros

Elaboró:

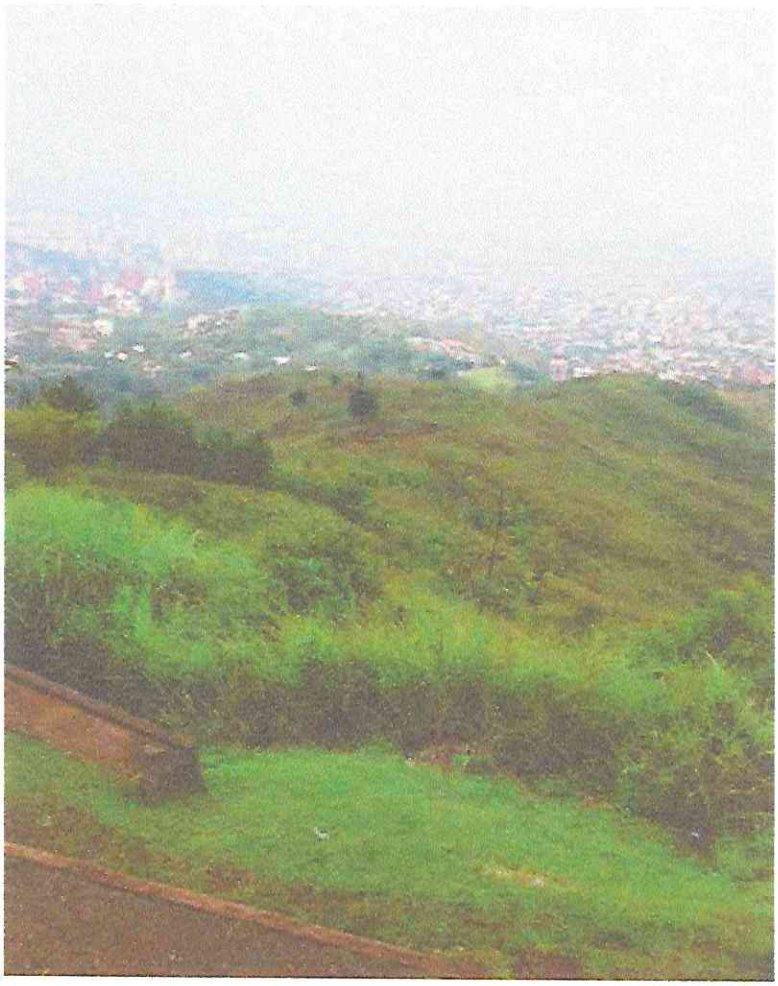
ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT

Equipo Técnico Suelo Gestionado
Subsecretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda
Cali - Valle

Mapa de referencia



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL RURAL



COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI
CORREGIMIENTO LOS ANDES
PREDIO No. Y000507050000
LOTE No. 51 SITIO EL MAMEYAL
VEREDA EL MAMEYAL

SANTIAGO DE CALI, JULIO DE 2022

RICHARD MURILLO REALPE
Economista T.P 25717 C.N.P.E.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A. AVAL-16798724

TABLA DE CONTENIDO

1. *IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE*
2. *IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN*
3. *RESPONSABILIDAD DEL PERITO AVALUADOR*
4. *IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR*
5. *BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR*
6. *IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE*
7. *IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS*
8. *CONSIDERACIONES GENERALES*
9. *METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS*
10. *RESULTADO DEL AVALÚO COMERCIAL*
11. *NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR*
12. *ANEXOS*

1. *IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE*

1.1. NOMBRE DEL SOLICITANTE

Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

Nit. No.805013033-1

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN

Determinar el avalúo comercial del Predio identificado con el No. Y000507050000, Lote No. 51 Sitio El Mameyal, Vereda El Mameyal, ubicado en el Corregimiento Los Andes, zona rural del municipio de Santiago de Cali, de acuerdo con el marco jurídico de solicitud de la valuación según lo estipulado en el Decreto 1420 de 1998.

2.2. DESTINATARIO DEL INFORME DE VALORACIÓN

La Entidad que dará uso al presente informe de acuerdo con el objeto de la valoración es exclusivamente el Fondo Especial de Vivienda del Distrito de Santiago de Cali, identificado con Nit. No.805013033-1.

3. RESPONSABILIDAD DEL PERITO AVALUADOR

En cuanto a las afirmaciones de los hechos contenidos en este informe de valuación, es necesario estipular que:

3.1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes inmuebles, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura). Por lo tanto, el avalúo no constituye un estudio jurídico de títulos.

3.2. El contenido de las fuentes de información o datos suministrados por el solicitante del presente dictamen pericial, no es responsabilidad del perito avaluador. Lo anterior de conformidad con el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, el cual reza:" Artículo 14°. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y ***los avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo****. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal*

situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas." (Resaltado en negrilla fuera de texto).

3.3. *El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del dictamen pericial que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por autoridad competente.*

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

El bien inmueble se visitó y verificó el día 08 de Abril del 2022.

4.2 FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

El presente documento de valoración comercial se determinó con fecha final el 15 de Julio del 2022, de conformidad con el marco jurídico de solicitud del avalúo, fecha a partir del cual es aplicable el concepto de la valuación.

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN

Las siguientes consideraciones se tuvieron en cuenta para determinar el avalúo comercial del inmueble:

a. *Los métodos reglamentados aplicados al predio objeto de valoración, son los estipulados en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, para el terreno con el método comparativo de mercado según artículos 1 y 10, para las edificaciones el método costo de reposición según artículos 3 y 13 de la citada Resolución.*

b. *Es preciso considerar que el avalúo catastral vigente del predio a la fecha del presente estudio, incluye el terreno y las construcciones existentes. Así mismo se informa que del valor catastral se excluyen los siguientes elementos: maquinaria, cultivos, intangibles, pisos duros, reservorios, vías, cerramientos, de conformidad con la Resolución 2555 de 1988 del IGAC, por lo tanto,* ***EL AVALÚO CATASTRAL NO ES UNA REFERENCIA o MÉTODO DE AVALÚO REGLAMENTADO*** *para determinar el avalúo comercial para efectos de negociación, de acuerdo con las normas vigentes de avalúos en el País.*

c. *Los valores del presente dictamen pericial se elaboran a la fecha del presente estudio, o sea el 15 de Julio del 2022.*

d. *La vigencia del avalúo comercial del inmueble es de un año calendario de conformidad con el Decreto 1420 de 1998, a partir de la fecha en la cual se notifica al solicitante.*

e. *Las áreas de terreno objeto del avalúo comercial de los inmuebles corresponden a las indicadas en el cuadro de áreas aportada por el solicitante y de los antecedentes de los avalúos de los predios en mención. No obstante, lo anterior, el solicitante debe verificar las áreas objeto de avalúo, según la responsabilidad de la información suministrada, acorde al numeral 4 del artículo 13 y artículo 14 del Decreto 1420 de 1998.*

f. *Las áreas de terreno objeto de avalúo, corresponden a áreas urbanizadas, con todas las cesiones obligatorias y legales cedidas, tiene uso de suelo permitido comercial acorde a lo estipulado en el POT como uso de suelo permitido. Según lo anterior el predio objeto de avalúo presenta un uso de suelo permitido objeto de valoración.*

g. *El inmueble se valora de conformidad con los usos de suelo permitidos, de acuerdo con la localización del predio y bajo los cuales se realiza la investigación económica soporte del avalúo comercial del inmueble, por lo tanto, según lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998 y numeral 3 del artículo 6 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, respecto con la responsabilidad del avaluador, en lo que se refiere a verificar la reglamentación urbanística vigente o usos de suelo actuales con los permitidos, según el articulado y anexos del POT de Cali incluyendo planos de usos de suelo, actividad y tratamiento urbano.*
Lo anterior, permite valorar el predio con los usos de suelo a la fecha del presente estudio, y así aplicar los métodos reglamentados enunciados anteriormente e investigaciones económicas soporte de la valoración sin restricción o limitación normativa. En otras palabras, los usos de suelo del predio son 100% valorables sin limitantes en sus usos de suelo a la fecha de la presente valuación.

h. *Los criterios de evaluación definidos para el apoyo de la investigación económica son: Ubicación en la zona urbana, forma y regularidad del lote, localización en la cuadra y manzana, tipo de edificación, topografía y relieve, cercanía a centros de servicios, uso de suelo normativo y actual, valorización, oferta y demanda del sector, estado de las construcciones y mantenimiento, sistema constructivo, sismoresistencia y conservación, forma de acceso, edad de la construcción, materiales, instalaciones de servicios públicos y complementarios.*

i. *La fuente de información y documentación analizada para el dictamen pericial del bien objeto de valoración, son:*

- *Carta catastral*
- *Consulta sistema IDESC Infraestructura de Datos Espaciales de Cali.*
- *Ficha normativa*
- *Articulado POT*
- *Certificados de tradición*
- *Memoria Fotográfica*

5.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

En el presente peritazgo se determinan los siguientes valores para el bien objeto de valoración: ***El avalúo comercial****, el cual se define en el artículo 2 del Decreto 1420 de 1998, así "Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien." (Sombreado fuera de texto").*

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

CÓDIGO PREDIAL	ESCRITURA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
Y000507050000	E.P 1534 DEL 1959-04-25 NOTARÍA 2a CALI	370-282634	CONSUELO GAMBOA DE SOL C.C. 2.591.958

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

Lote # 51 Sitio El Mameyal.

7.5 NOMBRE DEL SECTOR

Corregimiento Los Andes – Vereda El Mameyal

7.6 INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.6.1 Localización

Los Andes es un corregimiento en el municipio colombiano de Santiago de Cali. Es uno de los corregimientos más extensos y menos densamente poblados. Los Andes limita al norte con los corregimientos de Pichindé y El Saladito, al sur con los corregimientos Pance, La Buitrera y Villacarmelo, al occidente con los Farallones de Cali y al oriente con el casco urbano. Los Andes es un corregimiento en reserva forestal. El corregimiento está conformado por 11 veredas y 9 sectores.

7.6.2 Servicios públicos

Energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y alumbrado público EMCALI, servicio de gas natural por Gases de Occidente y recolección de basuras con Promovalle S.A. E.S.P.

7.6.3 Usos predominantes

El sector donde se localiza el inmueble objeto del presente avalúo, está ubicado en zona rural al oeste de la ciudad de Cali, el cual se caracteriza por estar en Zona de amortiguamiento del Parque Natural de los Farallones según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), lo que significa que NO se puede construir más de 150 metros cuadrados en lotes menores a 20 mil metros con el fin de no causar impacto humano sobre la flora y la fauna existentes y en vías de recuperación.

7.6.4 Normatividad urbanística del sector

Según acuerdo 0373 del 01 de diciembre de 2014 o Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T del Municipio de Santiago de Cali el predio se localiza en el ***PARQUE NACIONAL NATURAL LOS FARALLONES DE CALI, por lo cual NO se permite ningún tipo de actividad económica.***

SUBCAPÍTULO II - ESTRUCTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Sección I - Estructura Ecológica Principal

Áreas Protegidas del SINAP

Artículo 65. Áreas Protegidas. *Acorde con lo establecido por el Decreto Nacional 2372 de 2010, son las áreas definidas geográficamente que hayan sido designadas, reguladas y administradas con el fin de alcanzar objetivos específicos de conservación in situ.*

Parágrafo 1. De acuerdo con el Artículo 20 del Decreto Nacional 2372 de 2010, si bien los suelos de protección no son categorías de manejo de áreas protegidas, pueden aportar al cumplimiento de los objetivos específicos de conservación, en cuyo caso las autoridades con competencias en la declaración de las áreas protegidas señaladas en dicho decreto, deberán brindar al Municipio la asesoría necesària para las labores de conservación del área, lo cual podrá conllevar incluso su designación como áreas protegidas.

Parágrafo 2. La regulación y manejo de las áreas protegidas debe regirse por la normatividad y los Planes de Manejo que a la fecha estén vigentes para cada una de las categorías de nivel nacional, regional o municipal.

Parágrafo 3. Será responsabilidad de las Autoridades Ambientales, comunicar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la declaratoria de nuevas áreas protegidas de carácter Nacional y Regional en un plazo no mayor a tres (3) meses desde la declaratoria de la misma, para que sea incluida, por medio de decreto reglamentario del alcalde, como suelo de protección y determinante ambiental, en la Estructura Ecológica Principal, y como parte integral del Sistema Municipal de Áreas Protegidas (SIMAP-Cali).

Artículo 66. Áreas Protegidas del SINAP. *Son categorías de área protegida del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) las dispuestas en el Artículo 10 del decreto 2372 de 2010. Las áreas protegidas del municipio que al momento de expedición del presente Acto hacen parte del SINAP son:*

Nombre		Acto administrativo de declaratoria	Autoridad que establece su normativa
PARQUE NACIONAL NATURAL LOS FARALLONES DE CALI.		Resolución Nº 092 del 15 de julio de 1968 –INCORA.	Parques Nacionales Naturales de Colombia.
RESERVA	Reserva	Resolución Nº 9	CVC –
FORESTAL PROTECTORA NACIONAL DE CALI	Forestal Protectora Nacional del rio Cali.	de 1938 - Ministerio de Economía Nacional.	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Municipio de Santiago de Cali.
	Reserva Forestal Protectora Nacional del río Meléndez.	Resolución Nº 7 de 1941- Ministerio de Economía Nacional.	
	Reserva Forestal Protectora Nacional del río Aguacatal.	Resolución Nº 5 de 1943- Ministerio de Economía Nacional.	
	Areas compensadas por objeto de las sustracciones de la Reserva Forestal Protectora Nacional.	El Acuerdo Municipal 069 de 2000 incluye en la delimitación de la reserva estas áreas de compensación.	
RESERVA NATURAL DE LA SOCIEDAD CIVIL LA LAGUNA		Resolución N° 0142 de 2011 - Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales	Iniciativa y manejo privado de acuerdo con el plan de manejo aceptado por Parques Nacionales Naturales de Colombia.

La normatividad aplicable a estas áreas se establece en el presente Acto y las disposiciones establecidas en los planes de manejo, los actos administrativos de declaratoria por parte de la Autoridad Ambiental Competente y en las normas ambientales vigentes.

Artículo 67. Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali. *Área protegida pública de nivel nacional. A la fecha de adopción del presente Acto la normativa para el Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali se ajusta a lo estipulado en Plan de Manejo adoptado por Parques Nacionales Naturales de Colombia - Dirección Territorial Pacífico y en los Planes de Ordenación y Manejo (POMCAS) formulados para los ríos Cali y Jamundí:*

1. Usos Principales: conservación, investigación, educación, recuperación y control.

2. Usos Compatibles: estrategias de Restauración Ecológica Participativa (activa y pasiva) y Sistemas Sostenibles para la Conservación dentro del área protegida, por medio de cultivos asociados a la biodiversidad y enfoques de sustentabilidad.

3. Usos Condicionados: ecoturismo con un mínimo de infraestructura que no altere la oferta paisajística natural, recreación, extracción de material biológico e inerte para inventarios y colecciones científicas.

4. Usos Prohibidos: actividades extractivas con fines comerciales, actividades económicas agrícolas y pecuarias, minería, construcción de infraestructura no autorizada, vertimiento, introducción, distribución, uso o abandono de sustancias tóxicas contaminantes que puedan perturbar los ecosistemas o causar daños en ellos, y todos los usos no contemplados explícitamente en los principales, compatibles y condicionados.

Parágrafo 1. Los usos compatibles y condicionados sólo podrán realizarse en áreas que no tienen vicios de ocupación.

Parágrafo 2. Tanto el presente Acto como los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas con incidencia en el Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali, asumen el ordenamiento dado por Parques Nacionales Naturales de Colombia en la zona de su jurisdicción, por lo tanto, todas las formas de uso y aprovechamiento del suelo estarán sujetas al Plan de Manejo del parque y a la aprobación por parte de Parques Nacionales Naturales de Colombia.

Parágrafo 3. La delimitación del Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali se establece acorde a lo reglamentado en la Resolución del INCORA No 092 del 15 de julio de 1968 y se identifica en el Mapa No15 "Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas", el cual hace parte integral del presente Acto.

CAPÍTULO V - NORMAS QUE REGULAN EL USO, OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL

SUBCAPÍTULO I - ÁREAS DE MANEJO

***Artículo 388. Áreas de Manejo**. Debido a las características del territorio, a los elementos biofísicos presentes y a los condicionantes de manejo, se definen las siguientes áreas de manejo para el suelo rural:*

1. Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali.
2. Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.
3. Ecoparques.
4. Zona Rural de Regulación Hídrica.
5. Zona Rural de Producción Sostenible.
6. Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.
7. Centros Poblados.
8. Corredor Suburbano Interregional Cali – Jamundí.
9. Suelo Rural Suburbano.

Parágrafo 1. La zonificación de las áreas de manejo de la zona rural de Santiago de Cali se muestra en el Mapa N° 48 "Áreas de manejo del Suelo Rural" el cual hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. En caso de declaratoria de nuevas áreas protegidas o de nuevas zonas con función amortiguadora para las áreas protegidas de carácter nacional o regional, la norma aplicable al territorio rural será la que establezca el plan de manejo aprobado oficialmente para dicha área.
Parágrafo 3. Las áreas de manejo de la zona rural dan las directrices de manejo generales para el territorio. Estas directrices deberán desarrollarse a escala intermedia de forma que se ajusten a las características puntuales del territorio a través de las Unidades de Planificación rural (UPR).

***Artículo 389.Corregimientos que integran las Unidades de Planificación Rural.** Los corregimientos que integran las unidades de planificación rural son:*

Unidad de Planificación Rural	Corregimientos
UPR 1 Río Aguacatal	La Elvira La Castilla La Paz Golondrinas Montebello
UPR 2 Río Cali	Saladito Felidia La Leonera Pichindé Los Andes
UPR 3 Río Cañaveralejo - Lili - Meléndez	Villacarmelo La Buitrera Los Andes
UPR 4 Río Pance	Pance
UPR 5 Río Cauca	Navarro El Hormiguero

Parágrafo 1. La delimitación de las UPR se especifica en el Mapa N° 50 "Unidades de Planificación Rural" el cual hace parte integral del presente Acto y su reglamentación se estipula en los Artículo 22 y Artículo 510 del presente Acto.

Parágrafo 2. Las unidades de planificación rural (UPR) que al momento de formularse cuenten con planes de ordenamiento zonal adoptados, deberán armonizar su contenido y garantizar su adecuada integración a la planificación integral.

Artículo 390.Área de Manejo Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali. *Esta área de manejo es el área protegida que hace parte del Sistema de Parques Nacionales Naturales. Se encuentra reglamentada en el Sistema Ambiental, específicamente en el Artículo 67 del presente Acto.*

SUBCAPÍTULO IV - NORMAS Y CONDICIONES PARA EL DESARROLLO EN EL ÁREA DE MANEJO DEL SUELO SUBURBANO

Artículo 430. Identificación de las Áreas definidas como Suelo Rural Suburbano. *Las zonas definidas como suelo rural suburbano se establecen como áreas para el desarrollo de vivienda campestre y usos complementarios y son las identificadas a continuación:*

VIVIENDA RURAL CAMPESTRE - SUELO SUBURBANO	
NOMBRE	CORREGIMIENTO
MENGA.	Golondrinas.
CHIPICHAPE.	Golondrinas.
NORMANDÍA.	Golondrinas, Montebello.
EL MAMEYAL.	Los Andes.
BELLA SUIZA.	La Buitrera
LA LUISA.	La Buitrera.
LA TRINIDAD.	La Buitrera.
CANTACLARO I.	La Buitrera.
CANTACLARO II.	La Buitrera.
LA RIVERITA.	La Buitrera.
CHORRO DE PLATA.	Pance.
PARCELACIONES PANCE.	Pance.

Artículo 431. Plan de Ordenamiento Zonal para el desarrollo en el Área de manejo del Suelo Rural Suburbano. *Con el fin de garantizar el adecuado manejo del suelo rural, y posibilitar el desarrollo de mayores aprovechamientos constructivos, algunos suelos rurales suburbanos podrán acceder a la formulación de Planes de Ordenamiento Zonal, en los cuales podrán definir su propia edificabilidad y los aprovechamientos específicos para el desarrollo de proyectos de vivienda multifamiliar en altura o de comercio y servicios. La formulación y adopción de los planes zonales estará condicionada al cumplimiento de requerimientos técnicos y estudios ambientales, haciendo especial énfasis en la gestión del riesgo, la articulación con la estructura ecológica principal, los servicios públicos y la movilidad. Los suelos rurales suburbanos condicionados a Plan de Ordenamiento Zonal son los siguientes:*

SUELO SUBURBANO CONDICIONADO A PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL	
NOMBRE	CORREGIMIENTO
MENGA.	Golondrinas.
CHIPICHAPE.	Golondrinas.
NORMANDÍA.	Golondrinas, Montebello.
EL MAMEYAL.	Los Andes.
LA RIVERITA.	La Buitrera.
PARCELACIONES PANCE.	Pance.

Artículo 432. Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción de Vivienda en el Área de Manejo del Suelo Rural Suburbano. *En las áreas definidas como suelo rural suburbano se podrán desarrollar parcelaciones en las modalidades de vivienda campestre individual y en agrupaciones de vivienda campestre con las siguientes restricciones y aprovechamientos para su construcción:*

1. Densidad máxima de viviendas por hectárea bruta:
a. En vivienda individual en zona de ladera: una (1) vivienda por hectárea.
b. En vivienda individual en zona plana: dos (2) viviendas por hectárea.
c. En agrupaciones la densidad será la resultante de aplicar el área ocupable en primer piso y la altura máxima permitida.
2. Lote de terreno mínimo:
a. Para vivienda individual en Zona de ladera: diez mil (10.000) m² con sesenta (60) metros de frente mínimo.
b. Para vivienda individual en Zona plana: cinco mil (5.000) m² con cuarenta (40) metros de frente mínimo.
c. Para agrupación de viviendas: veinte mil (20.000) m² con setenta y cinco (75) metros de frente mínimo.
3. Área Ocupada en Primer Piso:
a. En vivienda individual: máximo cuatrocientos (400) m² en primer piso.
b. En agrupaciones de vivienda Zona de ladera: 0.15 (15%) sobre el área útil del terreno en primer piso.
c. En agrupaciones de vivienda Zona plana: 0.20 (20%) sobre el área útil del terreno en primer piso.
4. Altura máxima:
a. En vivienda individual y agrupaciones de vivienda: dos (2) pisos.
5. Aislamientos:
a. Tanto en vivienda individual como para agrupaciones, se deberá generar un aislamiento perimetral de diez (10) metros que garanticen que los proyectos de vivienda no se adosen a los linderos y vías perimetrales del lote.
6. Estacionamientos:
a. El número de estacionamientos por proyecto será libre, sin embargo todo estacionamiento contará como área ocupada en primer piso y en caso de que sea cubierto será cuantificado como área construida.
7. Cesiones:
a. Para vías: la resultante del esquema básico y del proyecto urbanístico de la parcelación.
b. Para parques y zonas verdes: treinta por ciento (30%) sobre el área neta urbanizable.
Parágrafo 1. Las parcelaciones existentes que requieran adelantar adiciones al área de planificación original, estarán condicionadas a cumplir con las normas establecidas en el presente Artículo.

Parágrafo 2. Todas las parcelaciones existentes o en proceso de consolidación anteriores al presente Acto y que no hayan efectuado las cesiones correspondientes para espacio público, deberán realizar el procedimiento de cesiones de acuerdo con lo establecido en la norma urbanística vigente al momento de la expedición de su licencia urbanística, en caso de no contar con licencia urbanística deberán realizar las cesiones de espacio público conforme lo establecido en el presente Acto.

Parágrafo 3. Para los lotes de terreno resultantes de proyectos de parcelación de vivienda en agrupación, existentes o en proceso de consolidación anteriores al presente Acto, que hayan cumplido con las obligaciones urbanísticas, y deseen acogerse a la norma de aprovechamientos definidos en el presente Artículo, deberán realizar las cesiones adicionales necesarias para cumplir con el porcentaje de cesiones de espacio público establecido en el presente Artículo. Dichas cesiones deberán cumplir con los parámetros de localización o compensación específicos, que para tal fin serán establecidos por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal DAPM y los cuales serán expedidos mediante acto administrativo.

Parágrafo 4. Para las modalidades de vivienda campestre individual y agrupaciones de vivienda campestre, se requerirá construir sistema de tratamiento de aguas residuales y manejar las aguas lluvias, contando para ello con la aprobación de la autoridad ambiental competente.

7.6.5. Vías de acceso principales

Tiene varias vías de acceso, la primera es por la vía que conduce a Cristo Rey desde el barrio Bellavista; ésta pasa por el Mameyal, la Reforma, Mónaco, El Cabuyal, Pueblo Nuevo y Quebrada Honda, culminando finalmente en Los Cárpatos y en Peñas Blancas; en su trazado tiene desviaciones o entradas a El Faro, Pilas de Cabuyal, Cabecera y Pueblo Nuevo.

La segunda vía de acceso es por el Zoológico de Cali y comunica al sector de Atenas, Pilas del Cabuyal conectándose en el sector conocido como Venteadores con la vía que viene de Cristo Rey.

La tercera vía de acceso al corregimiento es la que empieza en la avenida Guadalupe (calle 13 Oeste), que conduce a las veredas El Mango, La Carolina, Andes Bajo y se une con la que viene de Bellavista, antes del crucero al monumento a Cristo Rey.

7.6.5.1 Estado de conservación

Las vías se encuentran en regular estado de mantenimiento, con deficiente señalización.

7.6.6 Amoblamiento Urbano

Postes de nomenclatura de vías, vallas de sitios de interés y del sector, y parques, entre otros.

7.6.7 Estrato socioeconómico
No aplica por ser RURAL.

7.6.8 Legalidad de la urbanización
El Corregimiento de Los Andes, al cual pertenece la vereda El Mameyal.

7.6.9 Servicio de transporte público

7.6.9.1 Tipo de transporte
Al corregimiento se puede llegar en transporte público, este sale del centro de despacho ubicado en la calle 10 entre carreras 10 y 11, en rutas periódicas de lunes a domingo, o en transporte particular.

7.6.9.2 Cubrimiento
La cobertura del servicio público es local.

7.7. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.7.1. Tipo de bien inmueble
Lote de terreno rural no urbanizable de forma geométrica irregular ubicado en la ladera de los cerros occidentales de la ciudad de Cali, el cual presenta una topografía variable, entre ondulada a inclinada con diferentes pendientes e inclinaciones que oscilan entre el 15% y 30% aproximadamente.

7.7.2. Uso actual
En la actualidad es un lote sin construcción.

7.7.3. Ubicación
El predio se ubica en la zona rural al oeste de la ciudad de Cali en el Corregimiento de Los Andes, Vereda El Mameyal.

7.7.4. IDENTIFICACION DEL PREDIO.
Para la elaboración de este informe el cliente suministró copia del certificado de tradición matricula inmobiliaria No. 370-282634 y copia de la ESCRITURA 1534 DEL 1959-04-25 NOTARÍA 2a CALI; el inmueble se identifica con el folio de Matricula inmobiliario de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali y con numero catastral Y000507050000 de la oficina de Catastro de Cali.

7.7.4.1. Linderos.
Contenidos en la Escritura No. 1534 del 25-04-1.959 Notaría 2ª de Cali.

7.7.4.2. Áreas

El área del terreno en avalúo Y000507050000, se tomó del certificado de tradición de la matricula inmobiliaria No. 370-282634, resultando la siguiente área:

CÓDIGO PREDIAL	UBICACIÓN	AREA TERRENO
Y000507050000	CORREGIMIENTO LOS ANDES - VEREDA EL MAMEYAL	26860,28 M2

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

8.1. CLASE DE INMUEBLE

Lote de terreno Rural, no urbanizable sin construcción, ubicado en la Vereda El Mameyal, Corregimiento Los Andes, de la ciudad de Cali.

8.2. CARÁCTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

Polígono de forma geométrica irregular, el cual presenta una topografía variable, entre ondulada a inclinada con diferentes pendientes e inclinaciones que oscilan entre el 15% al 30%.

8.3. ACABADOS DE CONSTRUCCION:

No aplica.

9. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS

9.1 MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

9.1.1 TERRENO

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

En él se investiga la oferta y demanda de inmuebles similares, en el análisis, se consideran entre otros los siguientes factores: localización específica, extensión superficiaria, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística aplicable, adecuaciones, servicios e infraestructura.

Artículo 1°. - Método de comparación o de mercado. *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.*

Artículo 10°. - Método de Comparación o de mercado. *Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.*

9.1.2. CONSTRUCCIÓN

No aplica.

9.2 CONSIDERACIONES GENERALES

Las Consideraciones más importantes que se utilizaron para el presente avalúo fueron las siguientes:

- Para determinar el justo precio se consideró de conformidad con la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el método de Comparación o de Mercado.

- La infraestructura de servicios básicos, vías, flujo vehicular, entorno, desarrollo y tendencias, factores considerados en el análisis para obtener el valor final del predio en estudio.
- Se consideraron también entre otros factores, ubicación, destino económico, especificaciones y desarrollo del entorno.

- Del inmueble en avalúo, su ubicación, uso actual y potencial.

- El valor fijado para el inmueble se determinó, teniendo en cuenta las características planteadas, mercado inmobiliario, comercialización y énfasis en el plan de Ordenamiento Territorial o norma urbanísticas.

- El valor fijado para el inmueble se determinó teniendo en cuenta que el inmueble en su conjunto tenga una situación jurídica totalmente saneada o sea que si se realiza el estudio de títulos del inmueble en mención no presente vicios que afecten su titulación.

9.3 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

9.3.1 INVESTIGACION INDIRECTA: *La investigación del mercado inmobiliario de predios comparables con el sector donde se encuentra el predio en avalúo, permitió encontrar ofertas, que mediante la aplicación de las fórmulas estadísticas y metodologías aprobadas en la resolución 620 de 2008 por el IGAC, permitirá obtener el valor del metro cuadrado del terreno:*

OFERTAS SECTOR

No.	TIPO DE INMUEBLE	VEREDA	VALOR COMERCIAL	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO M2	AREA CONST. M2	VALOR CONST.	VALOR TERRENO	VALOR M2 TERRENO	FUENTE
2	Lote	El Mameyal	$ 1.600.000.000	$ 1.500.000.000	10000	0		$ 1.500.000.000	$ 150.000	Inmobiliaria Ana María Escobar Cód.1068819
3	Lote	El Mameyal	$ 1.300.000.000	$ 1.300.000.000	9600	0		$ 1.300.000.000	$ 135.417	JM INMOBILIARIA CÓDIGO WEB 9280
4	Lote	El Mameyal	$ 1.300.000.000	$ 1.250.000.000	7880	0	$ -	$ 1.250.000.000	$ 158.629	Tisux.com CODIGO WASI (4952882)
5	Lote	El Mameyal	$ 620.000.000	$ 600.000.000	3500	60	$ 45.000.000	$ 555.000.000	$ 158.571	Suma Inmobiliaria Ref.VSUM462338
								Promedio	$ 150.654	
								Desviaciòn Estándar	10937,66	
								Coeficiente Variaciòn	7,26%	

Al ser el coeficiente de variación inferior al 7,5%, el estudio de mercado inmobiliario cumple con los parámetros requeridos en la Resolución IGAC 620 del 2008, por lo tanto, el valor del mercado de acuerdo a la investigación económica en el sector es de $150.654,00/M2, ajustado a $150.000,00/M2.

Debido a su topografía tan inclinada y a los limitantes del P.O.T. por encontrarse en al Parque Natural Farallones de Cali, el valor resultante de la Investigación de Mercado del Sector lo castigamos en un 70%, dando como resultado un valor de ***$45.000,00/M2.***

10. RESULTADO AVALÚO

ITEM	VALOR M2	AREA M2	VALOR TOTAL
TERRENO	$ 45.000	26860,28	$ 1.208.712.600
		VALOR AVALÚO	$ 1.208.712.600
		AVALÚO AJUSTADO	$ 1.208.715.000

SON: MIL DOSCIENTOS OCHO MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL PESOS MCTE.

RICHARD MURILLO REALPE
Economista T.P 25717 C.N.P.E.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A. AVAL-16798724

11. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR

11.1 NOMBRE DEL AVALUADOR

RICHARD MURILLO REALPE

11.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL AVALUADOR

Economista de la Universidad Autónoma de Occidente Cali T.P 25717 C.N.P.E
Registro Abierto de Avaluador AVAL-16798724 (13 Categorías - ANAV)
Investigador predial para Catastro-Cali e Igac-Jamundí.
Perito Avaluador de la Gobernación del Valle del Cauca.
Perito Avaluador de Gestiópolis S.A.S.
Perito Avaluador Fondo Especial de Vivienda.

11.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

La retribución para realizar el presente informe de valoración no depende del reporte de un valor determinado que favorezca los intereses del solicitante, el monto del valor de opinión, el logro de un resultado estipulado, o de la ocurrencia de un evento futuro relacionado en forma directa al uso a que es destinado este peritazgo.

No existe una relación directa o indirecta con el solicitante o propietarios del inmueble objeto de peritazgo y que pudieran dar conflicto de intereses.

El presente informe de valuación es confidencial para ambas partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo.

El valuador no acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte.

El valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

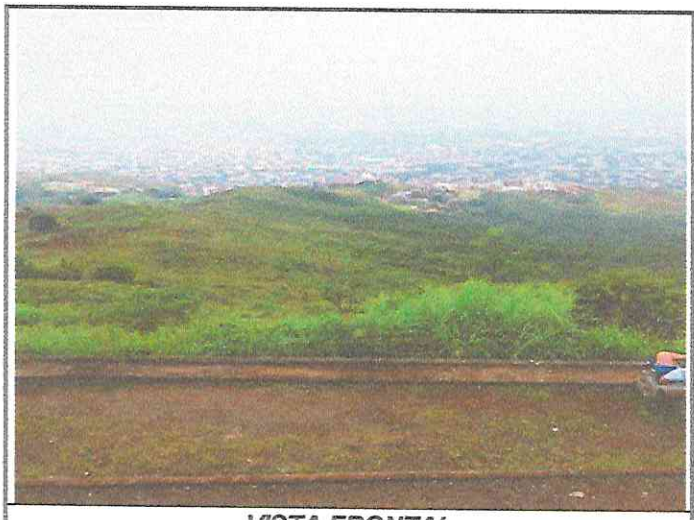
11.4. FIRMA DEL AVALUADOR



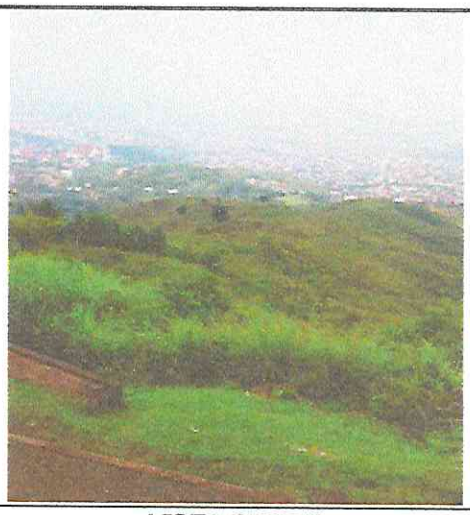
RICHARD MURILLO REALPE
PERITO AVALUADOR
R.A.A. AVAL - 16798724

12. ANEXOS

- *Memoria Fotográfica*
- *Certificado de tradición*
- *Cartografía Predio.*
- *R.A.A Avaluador*



VISTA FRONTAL



VISTA PREDIO



VISTA LATERAL



PANORÁMICA

RICHARD MURILLO REALPE
Economista T.P 25717 C.N.P.E.
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR R.A.A. AVAL-16798724

PIN de Validación: ac480ab1

https://www.raa.org.co

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RICHARD MURILLO REALPE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16798724, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16798724.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICHARD MURILLO REALPE 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
11 Dic 2019	**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
11 Dic 2019	**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.

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
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
11 Dic 2019

Regimen
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
11 Dic 2019

Regimen
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
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Dic 2019

Regimen
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
27 Jul 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

PIN de Validación: ac480ab1

https://www.raa.org.co

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
11 Dic 2019	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA 66A NO.10-210
Teléfono: 3182168946
Correo Electrónico: rimure.068@hotmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	22 Jul 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICHARD MURILLO REALPE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16798724.

El(la) señor(a) RICHARD MURILLO REALPE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

PIN de Validación: ae480ab1

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PIN DE VALIDACIÓN

ae480ab1

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 dieciseis (16) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: **20224181010025754**
Fecha: **07-06-2022**
TRD: **4181.010.13.1.953.002575**
Rad. Padre: **20224147050000694**

JUNIOR EDUARDO LUCIO CUELLAR
Subsecretario de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda
Secretaría de Vivienda Social y Hábitat
Edificio Versalles, Piso 4

Asunto: Respuesta a Solicitud de Calidad del Bien

Cordial saludo,

En respuesta a la solicitud descrita en el asunto, donde se requiere se conceptúe la calidad del bien de los siguientes predios:

1. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial Y001604580000 registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.370-458244 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el corregimiento de Los Andes, Vereda El Mameyal.

2. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial Y001602790000registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-392605 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el corregimiento de Los Andes, Vereda El Mameyal.

3. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial Y000507050000 registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-282634 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el corregimiento de Los Andes, Vereda El Mameyal.

4. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial Y000507060000 registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-282340 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el corregimiento de Los Andes, Vereda El Mameyal.

5. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial Y000505920000 registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-66153 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el corregimiento de Los Andes, Vereda El Mameyal.

6. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial Y000510860001 registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-104172de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el corregimiento.

7. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial Y000510940001 registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-366452 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en el corregimiento de Los Andes, Vereda El Mameyal.

8. Predio identificado en la base de datos catastral bajo el número predial G025800150000 registrado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-747317 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, ubicado en la Calle 4B con Carrera 36.

Le comunico que en el ámbito de nuestra competencia, consultados nuestros archivos las bases de datos que registran el patrimonio inmobiliario de Santiago de Cali, el Sistema de Información Geográfico Catastral – SIGCAT y el Sistema de Información de Bienes Inmuebles de la Alcaldía de Santiago de Cali - SIBICA, se verificó que estos inmuebles no aparecen registrados como parte del patrimonio inmobiliario de Santiago de Cali y por lo tanto no tienen el carácter de bienes fiscales, ejidales o bienes de uso público propiedad de este Distrito.

Finalmente, es necesario precisar que la presente calidad de bien se expide con la información técnico- jurídica disponible en la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios a la fecha, por lo cual no puede dar cuenta de los negocios jurídicos que se hayan celebrado sin el lleno de los requisitos legales, ni de los procesos jurídicos que versen sobre el bien y en los cuales no sea parte esta Unidad Administrativa Especial.

De esta forma se da respuesta de fondo a su solicitud.

Atentamente,

CARLOS ALFONSO SALAZAR SARMIENTO
Director Técnico

Proyectó y Elaboró: Carolina Sánchez Casanova - Contratista
Revisó: Dora Stella Ceballos Bolívar – Profesional Universitario

vur
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 14/06/2023 **Hora:** 09:14 AM **No. Consulta:** 453541511

N° Matricula Inmobiliaria: 370-282634 **Referencia Catastral:**

Departamento: VALLE **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: CALI **Cédula Catastral:**

Vereda: CALI **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: LOTE 51 EN EL CERRO LOS CRISTALES EN EL SITIO DEL MAMEYAL

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 18/05/1988 **Tipo de Instrumento:** CERTIFICADO

Fecha de Instrumento: 13/05/1988

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: RURAL

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN

Complementaciones

Cabidad y Linderos

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 1534 DEL 25-04-59 NOTARIA 2 DE CALI (DECRETO 1711 DE 1984) AREA: 26.860.28 M2. (T.M. 194/111)

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente: %**

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

vur
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 14/06/2023
Hora: 09:15 AM
No. Consulta: 453541932
No. Matricula Inmobiliaria: 370-282634
Referencia Catastral:

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 06-06-1959 Radicación:
Doc: ESCRITURA 1534 del 1959-04-25 00:00:00 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 999 ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE SOCIEDAD.-
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GAMBOA HERMANOS LTDA.
A: GAMBOA DE SOL CONSUELO X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 24-05-1989 Radicación: 28491
Doc: OFICIO EF-250 del 1989-05-19 00:00:00 VALORIZACION MUNICIPAL de CALI VALOR ACTO: $148.889
ESPECIFICACION: 380 GRAVAMEN, AFECTACION DE INENAJENABILIDAD, CONTRIBUCION CAUSADA POR LA OBRA 543-000, LIQUIDADA MEDIANTE RESOLUCION #051 DEL 11-11-86 ESTE Y OTROS.-
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: VALORIZACION MUNICIPAL
A: GAMBOA DE SOL CONSUELO X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314
Doc: RESOLUCION 0169 del 2009-09-04 00:00:00 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008. MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009. (VALORIZACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 23-08-2022 Radicación: 2022-71751
Doc: ACUERDO 0538 del 2022-08-16 00:00:00 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0404 DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA ESTE Y OTROS INMUEBLES. (DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado N°: 202141320300023184
No. Caso: 141228
Fecha: 01-06-2021 10:02:44
TRD: 4132.030.14.12.0347.002318
Rad. Padre: 202141470500008924

Junior Eduardo Lucio
Cuellar
SUBSECRETARIO DE DESPACHO
SUBSECRETARIA DE GESTION DE SUELO Y OFERTA DE VIVIENDA
Avenida 2 Norte # 10 - 70. Centro Administrativo Municipal (CAM)

ASUNTO: Respuesta a Solicitud de Información.

Cordial saludo;

En atención a la petición realizada con radicado N° 202141470500008924 del 29 de abril de 2021 mediante la cual se consulta el concepto de uso del suelo para 25 predios, esta Subdirección se permite manifestar lo siguiente:

De conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 0373 de 2014 y los instrumentos que lo desarrolla, se establecieron las áreas de actividad, tipo y vocación para 20 predios solicitados y se definen los usos de 05 predios incluidos en un Plan Parcial, los cuales se describen a continuación:

Numero Predial*	Matricula Inmobiliaria*	Área de Actividad	Tipo	Vocación
Y000507050000	370- 59068	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)
Y000505760000	370- 203317	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)
Y000505640000	370- 59493	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)
Y001608420000	N-A.	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)
Y000504410000	370- 163344	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)

Y000505740000	370- 139500	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)
Y000507010000	370- 282578	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)
Y000507000000	370- 59068	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E)
Y000510440000	370- 517434	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E) Zona Rural de Regulación Hídrica
Y000506990000	370- 282636	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E) Zona Rural de Regulación Hídrica
Y001606130000	370- 65953	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Ecoparques (E) Zona Rural de Regulación Hídrica
Y000510870001	370- 360155	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Zona Rural de Regulación Hídrica
Y000510860001	N-A.	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Zona Rural de Regulación Hídrica
Y000510850001	370- 104172	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Zona Rural de Regulación Hídrica
Y000510930001	370- 81497	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Zona Rural de Regulación Hídrica
G099007150000	370-946661	Suelo Urbano	Plan Parcial La Morelia etapas III, IV y V	Residencial Neta
Y000510830000	370- 1008	Suelo Rural	Áreas de Manejo del suelo rural	Zona Rural de Regulación Hídrica
G100500020000	370-845246	Suelo Urbano	Plan Parcial La Morelia etapas III, IV y V	Cesión Zona Verde
G099007090000	370-845232	Suelo Urbano	Plan Parcial La Morelia etapas III, IV y V	Cesión Área Forestal Protección de Cauce

G099007080000	370-845242	Suelo Urbano	Plan Parcial La Morelia etapas III, IV y V	Cesión Área Forestal Protectora con Amenaza a Movimientos en Masa
G099007070000	370-839716	Suelo Urbano	Plan Parcial La Morelia etapas III, IV y V	Cesión Área Forestal Protectora con Amenaza a Movimientos en Masa
G099002800000	370-684557	Mixta	Corredores urbanos	Usos Comerciales y de Servicios 1
G026000120000	370-48672	Mixta	Corredores urbanos	Usos Comerciales y de Servicios 1
G025800140000	370-747318	Residencial Neta	Áreas Residenciales	Residencial Neta
G025800150000	370-747317	Residencial Neta	Áreas Residenciales	Residencial Neta

*Datos suministrados por el interesado.

De igual manera, con el fin de que se verifiquen las actividades permitidas en cada área, se anexan las matrices de actividades permitidas y condicionadas, conforme al Anexo 4. Matriz de Usos Urbanos y el Anexo 5. Matriz Códigos CIIU – Usos del Suelo Áreas de Manejo Suelo Rural, Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

Se recomienda verificar el Decreto Municipal No. 0174 de 2009 por medio del cual se adopta el Plan Parcial La Morelia etapas III, IV y V, además de tener en cuenta que pueden existir predios con licencias de construcción debidamente ejecutadas y por lo tanto, con usos consolidados adicionales a los aquí definidos.

La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. Decreto Nacional No. 1077 de 2015.

Recuerde que la Alcaldía de Santiago de Cali cuenta con el portal Web https://usodelsuelo.cali.gov.co/, donde puede consultar en tiempo real la información relacionada al concepto de uso de suelo.

Atentamente,

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN



RICARDO JOSÉ CASTRO IRAGORRI
SUBDIRECTOR DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
SUBDIRECCION DE ESPACIO PUBLICO Y ORDENAMIENTO URBANISTICO

Anexo:
Copia:
Proyectó: TITO LENIN NARVAEZ ECHEVERRY - PROFESIONAL UNIVERSITARIO
Elaboró: TITO LENIN NARVAEZ ECHEVERRY - PROFESIONAL UNIVERSITARIO
Revisó:
Radicados:

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: **20224132050000128 4**
*Fecha: **15-02-2022***
TRD: **4132.050.5.2.1439.000128**
Rad. Padre: **20224132050000128 4**

JUNIOR EDUARDO LUCIO CUELLAR
Subsecretario de despacho
Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda
Secretaría de Vivienda Social y Hábitat
E. S. D.

Asunto: Concepto sobre condiciones de amenaza y riesgo, para veinticinco (25) predios del Corregimiento Los Andes y La Comuna 19.

Cordial Saludo:

En respuesta a la solicitud contenida en el oficio No. 202141470500008904 y dando alcance a nuestro oficio 202141320500028334 gestionado en el Sistema MIRAVÉ, le informamos, de acuerdo con los datos sobre la distribución de las amenazas y los riesgos por fenómenos naturales en el territorio municipal, que hacen parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio Santiago de Cali (Acuerdo 0373 de diciembre de 2014), lo siguiente:

1. Los predios rurales, cuyos números de orden (indicados en su solicitud), coordenadas (magna-sirgas origen Cali) entre las cuales están inscritos y números prediales se relacionan en la Tabla 1, están en zona de riesgo no mitigable por movimientos en masa.

Tabla 1

No.	COORDENADAS (MAGNA-SIRGAS)	NÚMERO PREDIAL	OBSERVACIONES
12	N: 871.480 a 871.600 E: 1.057.840 a 1.057.950	Y000510870001	Afectación del 38% por AFP de un (1) cauce de agua
13	N: 871.450 a 871.570 E: 1.057.885 a 1.057.990	Y000510860001	Afectación del 43% por AFP de un (1) cauce de agua
14	N: 871.555 a 871.685 E: 1.057.890 a 1.058.280	Y000510850001	Afectación del 61% por AFP de tres (3) cauces de agua
15	N: 871.535 a 871.590 E: 1.057.960 a 1.057.075	Y000510930001	

Según el Artículo 41 del citado Acuerdo 0373 de diciembre de 2014, "Las edificaciones de todo tipo existentes en las zonas de riesgo no mitigable por movimientos en masa deberán ser relocalizadas, una vez se haya definido un plan financiero y de ejecución y exista un lugar adecuado para tal fin. Liberados los terrenos, se procederá de inmediato con la demolición de construcciones y con la ejecución de procesos de restauración para controlar los factores de inestabilidad presentes y evitar que se incrementen y se expandan, poniendo en peligro las áreas vecinas".

2. Los predios rurales, cuyos números de orden (indicados en su solicitud) y números prediales se relacionan en la Tabla 2 están por fuera de las zonas de amenaza o riesgo no mitigable por inundación de corrientes naturales de agua o por movimientos en masa; dichos predios presentan diferentes condiciones de Amenaza por Movimientos en Masa como se indica en la misma Tabla 2.

Tabla 2

No.	NÚMERO PREDIAL	AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA				OBSERVACIONES
		MUY ALTA	ALTA	MEDIA	BAJA	
1	Y000507050000			100%		Afectación del 36% por AFP* de un (1) cauce de agua. El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque".
2	Y000505760000		22%	78%		Afectación del 10% por AFP de un (1) cauce de agua y un (1) nacimiento. El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque"
3	Y000505640000		24%	76%		Afectación del 26% por AFP de un (1) cauce de agua y un (1) nacimiento. El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque".

No.	NÚMERO PREDIAL	AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA				OBSERVACIONES
		MUY ALTA	ALTA	MEDIA	BAJA	
4	Y001608420000		64%	36%		Afectación del 41% por AFP de un (1) cauce de agua El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque".
5	Y000504410000		74%	26%		Afectación del 53% por AFP de un (1) cauce de agua y de dos (2) nacimientos. El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque"
6	Y000505740000		49%	51%		El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque".
7	Y000507010000		70%	30%		El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque".
8	Y000507000000		8%	92%		El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque".
9	Y000510440000		55%	45%		Afectación del 6% por AFP de la Quebrada San Fernando. El 100% en "Área de Manejo de Ecoparque".
10	Y000506990000			100%		Afectación del 100% por "Área de Manejo de Ecoparque".
11	Y001606130000			100%		Afectación del 22% por "Área de Manejo de Ecoparque". El 78% en "Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica".
17	Y000510830000	13%	29%	46%	12%	Afectación del 49% por AFP de doce (12) cauces de agua y de un (1) nacimiento. El 100% en "Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica".

3. Los predios del Suelo Urbano pertenecientes a la Comuna 19, cuyos números de orden (indicados en su solicitud) y números prediales se relacionan en la Tabla 3 están por fuera de las zonas de amenaza o riesgo no mitigable por inundación de corrientes naturales de agua o por movimientos en masa; dichos predios presentan diferentes condiciones de Amenaza por Movimientos en Masa como se indica en la misma Tabla 3.

Tabla 3

No.	NÚMERO PREDIAL	AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA				OBSERVACIONES
		MUY ALTA	ALTA	MEDIA	BAJA	
16	G099007150000		100%			Afectación del 48% por AFP de dos (2) cauces de agua.
18	G100500020000			52%	48%	Afectación del 71% por AFP de un (1) cauce de agua.
19	G099007090000		66%	34%		Afectación del 100% por AFP de un (1) cauce de agua.
20	G099007080000		16%	84%		Afectación del 100% por AFP de cauce de agua.
21	G099007070000	84%		16%		Afectación del 100% por AFP de cauce de agua.
22	G099002800000		100%			Afectación del 61% por AFP de dos (2) cauces de agua.
23	G026000120000		13%	18%	69%	
24	G025800140000		8%		92%	

* AFP: Área Forestal Protectora

4. El predio con número predial G025800150000, localizado la Comuna 19, está por fuera de las zonas de amenaza o riesgo por inundación de corrientes naturales de agua o por movimientos en masa.

Sobre las condiciones de amenaza reportadas en las Tablas 2 y 3, y sobre las observaciones consignadas en las Tablas 1, 2 y 3, debemos agregar que:

A. Según el Artículo 38 del Acuerdo 0373 de diciembre de 2014, las **zonas de amenaza muy alta por movimientos en masa** son "...las áreas libres de ocupación ubicadas la zona occidental del Municipio que presentan la mayor probabilidad de ocurrencia de movimientos en masa y donde, efectivamente, aparecen indicios de movimientos actuales y recientes". En cuanto al manejo que debe darse a zonas como ésta, para la cual la información sobre construcciones existentes hasta el año 2010 utilizada en los estudios de amenaza y riesgo por movimientos en masa incorporados en el POT no reportó la presencia de edificación alguna, el Artículo 39 de este mismo Acuerdo establece:

> **Artículo 39. Manejo de las Zonas de Amenaza Muy Alta por Movimientos en Masa.** Dentro de las zonas de amenaza muy alta por movimientos en masa quedan prohibidos los usos forestales productores, de recreación activa, mineros, industriales de todo tipo, institucionales, comerciales, y residenciales de todo tipo. Estas zonas se destinarán a usos forestales protectores, de conservación ambiental y/o de recreación pasiva que no impliquen edificación y cuyo desarrollo no modifique negativamente las condiciones de estabilidad.

B. Según el Artículo 46 del Acuerdo 0373 de diciembre de 2014, las **zonas de amenaza alta por movimientos en masa** son "... las áreas libres de ocupación donde la alteración negativa de una o varias de las características físicas, naturales y de uso del suelo podría traducirse en la aparición de movimientos en masa. Son áreas en equilibrio crítico desde el punto de vista de la estabilidad, donde aparecen evidencias de movimientos antiguos y son escasas las evidencias de procesos actuales o recientes".

En cuanto al manejo que debe darse a las zonas de amenaza alta por movimientos en masa, el Acuerdo citado establece diferencias, dependiendo de si está en Suelo Urbano (Artículo 274) o en Suelo Rural (Artículo 417), así:

> **Artículo 274.Manejo de las Zonas de Amenaza Alta por Movimientos en Masa.** Los terrenos libres del suelo urbano ubicados dentro de las zonas de amenaza alta por movimientos en masa se destinarán preferencialmente a usos forestales y de conservación ambiental, y de manera restringida a usos de recreación y de turismo, siempre y cuando tales usos estén permitidos por las demás normas del presente Acto. (subrayas fuera del texto original)

> **Artículo 417.Manejo de las Zonas de Amenaza Alta por Movimientos en Masa.** Los terrenos libres del suelo rural ubicados dentro de las zonas de amenaza alta por movimientos en masa se destinarán preferentemente a usos forestales y de conservación ambiental, y de manera restringida a usos de vivienda, de recreación y de turismo, siempre y cuando tales usos estén permitidos por las demás normas del

presente Acto. (subrayas fuera del texto original)

Parágrafo. Para el desarrollo de construcciones destinadas al uso de vivienda, de recreación o de turismo en las zonas del suelo rural clasificadas en amenaza alta por movimientos en masa, los interesados deberán elaborar y presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal los estudios geológicos, geotécnicos y de ingeniería necesarios para evaluar y garantizar la seguridad ante movimientos en masa de las intervenciones propuestas.

Los Alcances y contenidos de dichos estudios serán establecidos por el Departamento Administrativo de Planeación para cada caso específico, y su aprobación es un requisito previo para solicitar la correspondiente licencia de construcción ante una Curaduría Urbana.

C. Según el Artículo 48 del Acuerdo 0373 de diciembre de 2014, las **zonas de amenaza media por movimientos en masa** son "... las áreas libres de ocupación donde las pendientes del terreno varían entre el veinticinco por ciento (25 %) y el cincuenta por ciento (50%), el terreno está constituido por materiales semi-consolidados y aparecen leves procesos denudativos, como erosión laminar y en surcos, de tal manera que en ellas los factores de amenaza pueden ser intervenidos de manera relativamente sencilla y a costos aceptables".

En cuanto al manejo que debe darse a las zonas de amenaza media por movimientos en masa, el Acuerdo citado también establece diferencias, dependiendo de si está en Suelo Urbano (Artículo 276) o en Suelo Rural (Artículo 419), así:

Artículo 276.Condicionamientos para Adelantar Procesos de Urbanismo y Construcción en Zonas de Amenaza Media por Movimientos en Masa. Para los futuros desarrollos urbanísticos y arquitectónicos que se localicen en suelo urbano dentro zonas de amenaza media por movimientos en masa, los promotores de los proyectos deberán presentar ante la Curaduría Urbana, como requisito para solicitar la correspondiente licencia urbanística, un estudio detallado de amenaza por movimientos en masa que incluya el diseño de las medidas de mitigación. (subrayas fuera del texto original)

Artículo 419. Condicionamientos para Adelantar Procesos de Desarrollo y Construcción en Zonas de Amenaza Media por Movimientos en Masa. Para los futuros desarrollos y construcciones que se localicen en suelo rural dentro de zonas de amenaza media por movimientos en masa, los interesados deberán elaborar y presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal los estudios geológicos, geotécnicos y de ingeniería necesarios para evaluar y garantizar la seguridad ante movimientos en masa de las intervenciones propuestas. (subrayas fuera del texto original)

Los alcances y contenidos de dichos estudios serán establecidos por el Departamento Administrativo de Planeación para cada caso específico, y su aprobación es un requisito previo para solicitar la correspondiente licencia de construcción ante una Curaduría Urbana.

D. Según el Artículo 49 del Acuerdo 0373 de diciembre de 2014, las **zonas de amenaza baja por movimientos en masa** son "...aquellos terrenos libres de ocupación donde los factores naturales que inciden en la generación de movimientos en masa no alcanzan niveles críticos, y la aplicación de las prácticas normales de ingeniería para la urbanización en zonas de ladera evita la modificación de las condiciones de estabilidad".

E. Las **Áreas Forestales Protectoras (AFP)** son, para el caso de los cauces, franjas de terreno paralelas a los bordes, cada una con un ancho mínimo de treinta (30) metros; y para los nacimientos, una franja que los rodea cuyo ancho mínimo es de cien (100) metros, medidos a partir de su periferia.

   Según lo establecido por el Acuerdo 0373 de 2014, con sujeción a normas de superior jerarquía que se refieren a este tipo de zonas, en las Áreas Forestales Protectoras de cauces y nacimientos de agua no es permitido ningún tipo de ocupación, lo cual implica que tampoco son procedentes las acciones que promuevan en ellas la permanencia y consolidación de edificaciones o asentamientos humanos.

F. El **"Área de Manejo Ecoparque"**, según el Artículo 392 del POT, "[...] corresponde a los espacios naturales con importancia ecológica y cultural destinada a la conservación y restauración de biodiversidad y oferta de servicios ambientales".

   Los requisitos para el aprovechamiento de los predios ubicados en Ecoparque los establece el artículo 424 del POT.

G. Toda actuación en el **"Área de Manejo Zona Rural de Regulación Hídrica"**, debe atemperarse a lo que establece el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali – POT (Acuerdo 0373 de diciembre de 2014), en sus artículos 393, 399 y 425.

El concepto plasmado en este oficio es netamente informativo y se emite sin perjuicio de las restricciones ambientales y urbanísticas adicionales que el mismo Acuerdo 0373 de 2014, la autoridad competente o la normatividad aplicable establezcan para los predios en cuestión. Así entonces, carece de validez como autorización para subdividir, lotear o construir en los predios referidos, y para instalar o normalizar servicios públicos domiciliarios en ellos.

Atentamente,

JEAN PAUL ARCHER BERNAL
Subdirector
Subdirección de Planificación del Territorio

Proyectó: Armando Vargas Satizabal - Contratista.
Revisó: Andrés Prieto Ramírez – Profesional Universitario.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4112.010.20. DE
( )

"POR LA CUAL SE HACE UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO A LOS TRÁMITES TENDIENTES A LA ADQUISICIÓN POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA

El alcalde del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, en uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las conferidas en los artículos 58, 311 y 315 de la Constitución Política, en concordancia con el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012 y las conferidas en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, el Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016 y el Acuerdo No. 0538 de 2022 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 02 de la Constitución Política de Colombia, establece los fines esenciales del Estado, indicando que:

> "Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.
>
> Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".

Que el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, modificado por el artículo 1 del Acto Legislativo 1 de 1999, hace referencia a la garantía del derecho a la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, indicando que:

> "… Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público…."

Que aunado a ello, indica que:

> "… Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y el afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio…".

Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, hace referencia al derecho a una vivienda digna, en los siguientes términos:

> "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda".

Que el artículo 287 de la Constitución Política igualmente señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4112.010.20. DE
( )

"POR LA CUAL SE HACE UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO A LOS TRÁMITES TENDIENTES A LA ADQUISICIÓN POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA

Que mediante la Ley 9º de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997, se regulan los Planes de Desarrollo Municipal, la adquisición de bienes y en general disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo municipal.

Que conforme a los artículos 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 2014, y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la oferta de compra se notificará únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

Que según lo consagrado en los artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo señalado por la Corte Constitucional en Sentencia C- 1074 de 2002, el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social, cuando se ha determinado que la expropiación se hará por vía administrativa, está compuesto por las siguientes etapas: i) Oferta de Compra que deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial del inmueble objeto de adquisición; ii) Negociación, cuya finalidad es lograr un acuerdo formal para la enajenación voluntaria del inmueble, la cual inicia una vez vencido el plazo para la negociación directa sin que se haya logrado un acuerdo formal contenido en una promesa de compraventa para la enajenación voluntaria o suscrito ésta, por incumplimiento de cualquiera de sus estipulaciones; para lo cual, la entidad adquirente expedirá un segundo acto administrativo mediante el cual ordena la expropiación administrativa, que deberá contener, además de la identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación, el valor del precio indemnizatorio, iii) Acto administrativo que decreta la expropiación administrativa.

Que teniendo en cuenta que en los términos del artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo constituye oferta de compra, deben incorporarse a la presente Resolución los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 9a de 1989, modificado por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, y contra está no procederán recursos en la vía gubernativa.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 66 de la ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, al presente acto administrativo se incorpora un anexo denominado "ANEXO UNO", que contiene la transcripción de las normas que regulan la enajenación voluntaria y la expropiación.

Que de conformidad con lo ordenado en el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 2729 de 2012 (hoy compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 a partir del artículo 2.2.5.1.1), el Distrito especial de Santiago de Cali a través del Decreto No. 4112.010.20.0917 del 12 de diciembre de 2022 anunció el proyecto y mediante Decreto No. 4112.010.20.0918 del 12 de diciembre de 2022 declaró las condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los inmuebles requeridos para la ejecución del "PROYECTO INTEGRAL CRISTO REY"

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4112.010.20. DE
( )

"POR LA CUAL SE HACE UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO A LOS TRÁMITES TENDIENTES A LA ADQUISICIÓN POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA

Que los recursos para la adquisición del inmueble que se detalla en la parte resolutiva de este acto, se encuentran amparados en el presupuesto del DISTRITO, con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal CDP No. 3600010198 del 11 de junio de 2023, vigente hasta el día 31 de diciembre de 2023, con número de apropiación 4147/1.2.1.0.00/2.3.2.01.03.001/52030050002/BP260042101010101 SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT/Ingresos corrientes de Libre Destinación/TierrasYTerrenos/Suelo gestionado par. Proyecto: BP-26004210/1/01/01/01 adquirir predios que hacen parte del sue, por valor de NUEVE MIL DOSCIENTOS NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($9.209.308.250) y CDP No. 3500201042 del del 11 de junio de 2023, vigente hasta el día 31 de diciembre de 2023, con número de apropiación 4147/1.2.1.0.00/2.3.8.03.03/52030050002/BP260042101010107 SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT/Ingresos corrientes de Libre Destinación/Tasas y derechos de registro//Suelo ge. Proyecto: BP-26004210/1/01/01/07 Realizar la legalización de los predio, por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS M/CTE ($250.000.000)

Que, en consideración a lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. OFERTA. Formular OFERTA DE COMPRA, tendiente a la adquisición vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa de un bien inmueble que se identifica a continuación, con destino al "PROYECTO INTEGRAL CRISTO REY" el cual se encuentra ubicado en la ciudad de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca:

No.	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA DE TERRENO A OFERTAR (m2)	PROPIETARIO	No PREDIAL	DIRECCIÓN
1	370-282634	26860,28 M2	CONSUELO GAMBOA DE SOL	Y000507050000	LOTE 51 LA COLINA DE LA ZORRILLA, CORREGIMIENTO LOS ANDES - VEREDA EL MAMEYAL

PARÁGRAFO 1. El bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-282634, con número predial Y000507050000, ubicado en el CORREGIMIENTO LOS ANDES - VEREDA EL MAMEYAL, de conformidad a la escritura pública número 1534 del 25 de abril de 1959 de la Notaría 2a de Cali, registrada como anotación número 01 del folio de matrícula inmobiliaria 370-282634, se encuentra alinderado de la siguiente manera:

> "A/ ORIENTE Los lotes No. 54, adjudicado a Maria T, de Gamboa, en línea recta de 110 metros; al SUR, el lote No. 50 formado para Francisco Alberto Gamboa, en línea recta de 249 metros; al OCCIDENTE, terrenos cedidos, con cláusula resolutoria, al Municipio de Cali, para el Bosque Municipal, en línea recta de 118 melios; y al NORTE, el lote 52, adjudicado a Esperanza G. de Llerena, en línea recta de 220 metros."

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4112.010.20. DE
( )

"POR LA CUAL SE HACE UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO A LOS TRÁMITES TENDIENTES A LA ADQUISICIÓN POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA

ARTÍCULO SEGUNDO. Tradición. El predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-282634, denominado LOTE 51, ubicado en el Cerro Los Cristales, Terrenos de Tercera Clase, fue adquirido por CONSUELO GAMBOA DE SOL, de la siguiente manera:

Por Adjudicación en la Liquidación de La SOCIEDAD GAMBOA HERMANOS LTDA, mediante la escritura pública número 1534 del 25 de abril de 1959 de la Notaría 02 de Cali, registrada como anotación número 01 del FMI 370-282634, con área irregular de 26.000.28 m2, demarcada con los mojones 109-109-106-100 y alinderada de la siguiente manera:

> "A/ ORIENTE Los lotes No. 54, adjudicado a Maria T, de Gamboa, en línea recta de 110 metros; al SUR, el lote No. 50 formado para Francisco Alberto Gamboa, en línea recta de 249 metros; al OCCIDENTE, terrenos cedidos, con cláusula resolutoria, al Municipio de Cali, para el Bosque Municipal, en línea recta de 118 melios; y al NORTE, el lote 52, adjudicado a Esperanza G. de Llerena, en línea recta de 220 metros."

ARTÍCULO TERCERO. TITULAR INSCRITA CON DERECHO REAL DE DOMINIO. La titular inscrita con derecho real de dominio del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-282634, es la señora CONSUELO GAMBOA DE SOL.

ARTÍCULO CUARTO. PRECIO. El valor total de la OFERTA DE COMPRA que presenta el DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI, es de MIL DOSCIENTOS OCHO MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL PESOS MCTE. ($1.208.715.000) M/CTE, cuyo valor comprende el bien inmueble descrito en los anteriores artículos, con todas sus anexidades.

PARÁGRAFO 1. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9a de 1989, y el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, se anexa copia del informe técnico de los avalúos comerciales elaborados el quince (15) de julio de 2022, por RICHARD MURILLO REALPE, con registro abierto de avaluador No. R.A.A AVAL -16798724.

PARÁGRAFO 2. En caso de generarse derechos notariales, impuesto de registro, derechos registrales, pago de estampillas y/o demás tasas y/o contribuciones, el vendedor asumirá la totalidad de costos y gastos que deriven de los mismos.

ARTÍCULO QUINTO. FORMA DE PAGO. El precio total de la OFERTA DE COMPRA que se realiza por este acto administrativo será pagado así:

A. La suma de Seiscientos Cuatro Mil Millones, Trescientos Cincuenta y Siete Mil, Quinientos Pesos ($604.357.500) M/CTE, será cancelada, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma de la promesa de compraventa por ambas partes.

B. El saldo restante, es decir, la suma de Seiscientos Cuatro Mil Millones, Trescientos Cincuenta y Siete Mil, Quinientos Pesos ($604.357.500) M/CTE, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la entrega que el propietario haga de la escritura pública de compraventa debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la presente oferta formal de compra, a favor del Distrito Especial de Santiago de Cali.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4112.010.20. DE
( )

"POR LA CUAL SE HACE UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO A LOS TRÁMITES TENDIENTES A LA ADQUISICIÓN POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA

PARÁGRAFO 1. No obstante lo anterior, para el pago final, el vendedor deberá haber acreditado: 1) Entrega del bien inmueble, libre de bienes muebles y ocupantes, mediante acta suscrita por las partes. 2) Certificado de retiro definitivo (desconexión) por concepto de servicios públicos domiciliarios, a cargo de las empresas prestadoras de estos, 3). Certificado de traslado y/o desconexión de línea (s) telefónica (s), 4) Certificado de paz y salvo de estado de cuentas en los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 2. En el pago del precio, se dará aplicación al beneficio tributario consagrado en el Parágrafo 2 del artículo 67 de la ley 388 de 1997, relacionado con exención en la retención de la fuente.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con el artículo 17 de la Ley 9 de 1989, si los propietarios tuvieran deudas con el fisco municipal, se cancelarán con prelación los conceptos debidamente certificados y el saldo restante se pondrá a disposición de los propietarios.

PARÁGRAFO 4: El vendedor autoriza de forma expresa que sean descontados del valor total de la oferta de compra, los valores adeudados por concepto de impuestos, gravámenes y/o cualquier otra carga impositiva y/o que afecte el proceso de enajenación del bien inmueble, cuando no se haya acreditado por éste el pago de la obligación.

ARTÍCULO SEXTO. Apropiaciones Presupuestales: El pago del valor contenido en el presente acto, se imputará así: CDP No. 3600010198 del 11 de junio de 2023, vigente hasta el día 31 de diciembre de 2023, con número de apropiación 4147/1.2.1.0.00/2.3.2.01.03.001/52030050002/BP260042101010101 SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT/Ingresos corrientes de Libre Destinación/TierrasYTerrenos/Suelo gestionado par. Proyecto: BP-26004210/1/01/01/01 adquirir predios que hacen parte del sue, por valor de NUEVE MIL DOSCIENTOS NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($9.209.308.250) y CDP No. 3500201042 del del 11 de junio de 2023, vigente hasta el día 31 de diciembre de 2023, con número de apropiación 4147/1.2.1.0.00/2.3.8.03.03/52030050002/BP260042101010107 SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT/Ingresos corrientes de Libre Destinación/Tasas y derechos de registro//Suelo ge. Proyecto: BP-26004210/1/01/01/07 Realizar la legalización de los predio, por valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS M/CTE ($250.000.000)

ARTÍCULO SÉPTIMO. ENTREGA MATERIAL: Suscrita la aceptación de la OFERTA DE COMPRA y la firma de la compraventa, los bienes inmuebles deberán ser entregados al DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI –en las mismas condiciones físicas y con los elementos que fueron valorados, libre de ocupantes y bienes muebles. El Distrito Especial de Santiago de Cali a través del organismo o la Entidad Descentralizada autorizada, procederán a la demolición de las edificaciones en caso de que existieren y efectuará las construcciones necesarias para cumplir con la finalidad perseguida en el proceso de adquisición.

ARTÍCULO OCTAVO. Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa. Si transcurridos treinta (30) días hábiles a partir de la ejecutoria del presente acto, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública, EL DISTRITO ESPECIAL dispondrá mediante acto administrativo motivado, la expropiación por vía administrativa.

ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

RESOLUCIÓN No. 4112.010.20. DE
( )

"POR LA CUAL SE HACE UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO A LOS TRÁMITES TENDIENTES A LA ADQUISICIÓN POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA

PARÁGRAFO. Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 61 de la ley 388 de 1997 hace parte de la presente resolución el anexo 1 que contiene las normas que regulan el procedimiento de adquisición de inmuebles.

ARTÍCULO NOVENO. REGISTRO DE LA OFERTA: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, solicítese al señor Registrador de Instrumentos públicos de Cali, proceder a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-282634, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria.

PARÁGRAFO. Notificada la oferta de compra de los inmuebles descritos en el artículo primero de la presente resolución, e inscrita dicha oferta en los respectivos Certificados de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento; los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

ARTÍCULO DÉCIMO. NOTIFICACIÓN: Se ordena notificar el presente acto administrativo a la señora CONSUELO GAMBOA DE SOL identificada con cedula de ciudadania No.2.591.958 de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; contra ésta no procede recursos de acuerdo con lo señalado en los incisos 1º del artículo 13 de la ley 9ª de 1989 y 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los días del mes de de dos mil veintitrés (2023).

JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ
Alcalde de Santiago de Cali

Publicado en el Boletín Oficial No. _____ Fecha: _____.

Proyecto: Grupo de Trabajo SVSH
Revisó: Junior Eduardo Lucio Cuellar – Subsecretario de Despacho
Martha Liliana Hernández Galvis – Secretaria de Despacho
María del Pilar Cano Sterling - Directora DAGJP
Nhora Yhanet Mondragón Ortiz– Secretaria de Gobierno