INFORME DE AVALÚO COMERCIAL URBANO



COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI
BARRIO SANTA ISABEL
PREDIO No. 760010100190800050002000000015
Calle 4B con Carrera 36B Lote No. 1

SANTIAGO DE CALI, ABRIL 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. 760010100190800050002000000015 ubicado en el Barrio Santa Isabel, en la Calle 4B con Carrera 36B, 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 25 de Abril 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 el método (técnica) Residual según artículos 4º, 14º y 15º (Capítulo II – Aplicación de los Métodos).*

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 25 de Abril 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

No. PREDIAL	*CÓDIGO PREDIAL*	*ESCRITURA*	*MATRÍCULA INMOBILIARIA*	*PROPIETARIO*
G025800150000	*76001010019080005000 2000000015*	*No.1732 del 2019-06-12 NOTARIA NOVENA de CALI*	*370-747317*	*UNIVERSIDAD DEL VALLE NIT. 8903990106*

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1. PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia

7.2 DEPARTAMENTO

Valle del cauca

7.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN

Santiago de Cali

7.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Calle 4B con Carrera 36B – Lote de terreno No.1.

7.5 NOMBRE DEL SECTOR

Comuna 19, Barrio Santa Isabel.

7.6 INFORMACIÓN DEL SECTOR

7.6.1 Localización

La comuna 19 de Cali está ubicada en el oeste de la ciudad. Limita al norte con las comunas 1, 2, 3 y 9, al oriente con las comunas 10 y 17, al sur con las comuna 18 y al occidente con la comuna 20 y los corregimientos de los Andes y la Buitrera (zona rural de Cali). Geográficamente esta en el piedemonte del Cerro de Cristo Rey y en su parte sur es atravesada de oeste a este por el río Cañaveralejo.

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 el centro-oeste de la ciudad de Cali, el cual se caracteriza por la actividad predominantemente residencial, evidenciada por la presencia de edificios en altura que oscilan de los cinco (5) a los dieciocho (18) niveles, así como la presencia de conjuntos cerrados de vivienda desarrollada en serie. Como uso complementario se encuentra el comercial con algunos locales y oficinas.

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 ***Área de actividad RESIDENCIAL NETA.***

Consultada la cartografía vigente del P.O.T. de Cali y el componente web IDESC, se determina que el predio objeto de avalúo se localiza en la Unidad de Planificación Urbana Manzana del Saber, con un Tratamiento de ***CONSOLIDACIÓN 2 – CONSOLIDACIÓN BÁSICA (C2) y un Área de actividad RESIDENCIAL.***

Artículo 289. Área de Actividad Residencial Neta. *Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta.*
El desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sólo se permitirá en los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana.

Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. *Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos*

domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

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

Parágrafo. *Dentro de la Consolidación 2, se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial, las cuales hacen parte del Programa de Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificada en el Mapa N° 53 "Áreas de Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral", que hace parte integral del presente Acto.*

NOTA *fuera del texto: Aclarado por medio de la Circular No. 4132.2.22.1.1019.007128 del 08 de septiembre de 2015.*

Artículo 313. *Normas generales para el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades. La presentación de proyectos en áreas de Consolidación en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:*

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO			
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana	Proyecto de R. Urbana	Otras normas
C 1	No permitido	No permitido	Se deben mantener jardines, antejardines y retrocesos existentes conforme las normas volumétricas originales de cada urbanización
C 2	No permitido	Permitido, área mínima 2 manzanas	N.A
C 3	No permitido	Permitido, excepto en las áreas de manejo especial	Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares

Artículo 323. Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. *El tratamiento urbanístico de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, y define tanto el potencial edificable de las áreas privadas, como las cargas derivadas de los beneficios asignados*

.

Artículo 324. Ámbito de Aplicación del Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. *El tratamiento urbanístico de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:*

1. Los predios a los que se le haya asignado el tratamiento de desarrollo.
2. Los predios urbanizables no urbanizados mayores a 15.000 m^2 que estén incluidos en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.

Artículo 327. Cesiones Obligatorias en Procesos de Urbanización. *Las cesiones obligatorias que están a cargo de los urbanizadores, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:*

1. El área de cesión para espacio público y equipamientos corresponderá con el veintisiete por ciento (27%) del área neta urbanizable del globo de terreno a urbanizar, discriminada en un veinte por ciento (20%) para espacio público en sitio, dos por ciento (2%) para espacio público en áreas deficitarias de la ciudad (según el Mapa 39 "Áreas Priorizadas para su Intervención con Proyectos de Espacio Público) y un cinco por ciento (5%) para equipamientos. Los planes parciales o los predios en tratamiento de desarrollo, que estén destinados en un porcentaje mayor al cincuenta por ciento (50%) de su área neta urbanizable a la construcción de equipamientos, deberán ceder únicamente el veinte por ciento (20%) para espacio público en sitio y dos por ciento (2%) para espacio público en áreas deficitarias de la ciudad (según el Mapa 39 "Áreas Priorizadas para su Intervención con Proyectos de Espacio Público).
2. Ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio de Santiago de Cali, el área de vías que resulte del Esquema Básico otorgado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal con base en el Mapa N° 30 "Sistema de movilidad intraurbana e interurbana" y del diseño de la urbanización de conformidad con las disposiciones del presente Acto y de las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 1. Para todos los efectos legales, las cesiones definidas en los proyectos urbanísticos aprobados por las autoridades competentes, y respaldados por la correspondiente licencia de urbanización, quedarán afectadas a este fin específico y deberán entregarse al municipio mediante escritura pública.

Parágrafo 2. Adicional a lo establecido en el presente Artículo, las cesiones obligatorias deberán cumplir con las disposiciones contenidas en los Artículos 328 al Artículo 336 del presente Acto.

Artículo 339. Destinación de Suelo para Vivienda de Interés Prioritario. *Tanto los planes parciales, como los demás suelos en tratamiento urbanístico de desarrollo, salvo cuando estos estén destinados a usos industriales o institucionales, deberán destinar como mínimo el veinte por ciento (20%) del área útil destinada a vivienda al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario. En todo caso el área destinada a vivienda de interés prioritario no podrá ser inferior*

al quince por ciento (15%) del área útil total del plan parcial o proyecto urbanístico.

Parágrafo. Las áreas destinadas al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario del municipio de Santiago de Cali, podrán ser utilizadas para el desarrollo de proyectos de reubicación de vivienda, según sea requerido por la Secretaria de Vivienda Social, previa exposición de motivos de pertinencia, conveniencia y oportunidad para cada caso. Todo proyecto de reubicación de vivienda en estas áreas deberá contar con la autorización del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Artículo 345. Criterios Para la Determinación de la Edificabilidad. *La determinación de la Edificabilidad está dada por las siguientes condiciones:*
1. En función de los Tratamientos Urbanísticos.
2. En función de los elementos estratégicos del modelo desde la Estructura Socioeconómica (corredores de actividad estratégicos y urbanos, centralidades y áreas para densificación) que desarrollan las intenciones del modelo de ordenamiento propuesto definidas en el Mapa N° 1 "Modelo de ordenamiento".

3. En los predios que hacen parte de las centralidades o en predios con frente a los corredores de actividad estratégicos y urbanos definidos en este Plan, se otorgan mayores índices de construcción indicados en el Mapa N° 46 "índice de construcción adicional".

Artículo 346. Definiciones Asociadas a la Edificabilidad. *Son definiciones asociadas a la edificabilidad las siguientes:*

1. ***Índice de construcción.*** *Corresponde al cociente que resulta de dividir el área de construcción sobre el área de terreno. Para estos efectos el área construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, así como el área de los semisótanos y sótanos y el equipamiento comunal privado exigido.*
2. ***Índice de construcción base (ICB).*** *Es el índice de construcción máximo que se puede alcanzar sin realizar aportes mayor edificabilidad. El índice de construcción base es el asignado en el Mapa N°45 "Índice de construcción base.*
3. ***Índice de construcción tope (ICT).*** *Corresponde al índice de construcción máximo alcanzable en un área determinada con base en el aporte urbanístico por edificabilidad.*
4. ***Índice de construcción licenciado (ICL).*** *Es el autorizado en la licencia de construcción.*
5. ***Índice de ocupación (IO).*** *Corresponde al cociente que resulta de dividir el área máxima permitida en primer piso sobre el área de terreno.*

*6. **Aportes urbanísticos por edificabilidad.** Es la contraprestación por el índice de construcción licenciado que supere el índice de construcción base.*

***Parágrafo.** Aquellos proyectos que se acojan a lo dispuesto en el Manual de Construcción Sostenible adoptado por el Concejo Municipal podrán obtener aumentos en su índice de edificabilidad tope. Este aumento estará reglamentado en el mencionado manual.*

***Artículo 347. Índice de Construcción Tope.** El índice de construcción tope es el resultante de sumarle al índice de construcción base, el índice de construcción adicional a la base, que se encuentra definido en el siguiente cuadro el cual es objeto de aporte urbanístico por edificabilidad.*

Tratamiento	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL AL BASE			
	En área residencial	En corredor estratégico	En corredor urbano dentro del área para densificar	En centralidad
Conservación	N.A.	N.A	N.A	N.A.
Consolidación 1	0.5	2,0	2,0	2,0
Consolidación 2	1.0	2.5	2.5	2.5
Consolidación 3	1.5	3.0	3.0	3.3
Renovación Urbana 1	N.A	N.A.	N.A.	N.A.
Renovación Urbana 2	2.0	3.5	3.5	3.5
Renovación Urbana 3	1.5	3.0	3.0	4.0
Desarrollo (**)	N.A.	N.A	N.A	N.A

***Artículo 350. Índice de Construcción Tope para el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.** El índice de construcción tope aplicable en el tratamiento urbanístico de desarrollo es de uno punto cinco (1,5) sobre el área neta urbanizable para proyectos de vivienda NO VIS, comercio y servicios. Y de uno punto siete (1,7) sobre el área neta urbanizable para proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS).*
***Parágrafo.** El índice de construcción en vivienda unifamiliar VIS y VIP será el resultante de aplicar el índice de ocupación y la altura máxima permitida.*

***Artículo 351. Criterios para la Determinación del índice de Ocupación.** Los índices de ocupación determinados están dados por las siguientes condiciones:*
1. En función del tamaño de predio donde se busca que los predios con grandes áreas ocupen menos área en primer piso.

2. En función del tipo de proyecto o proyectos que se quiere desarrollar (proyectos residenciales unifamiliares, residenciales multifamiliares, de comercio y servicios, mixtos o industriales).
3. En función de su localización en el territorio bien sea áreas mixtas (corredores y centralidades), áreas residenciales netas y áreas residenciales predominantes.

Artículo 352. Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación. *Para el cálculo de índice de ocupación en primer piso se utilizan las siguientes tablas de acuerdo a su localización en el territorio y de acuerdo a los componentes estratégicos de la estructura socioeconómica.*

ÁREAS MIXTAS (CENTRALIDADES Y CORREDORES)				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
Tamaño de predios (m^2)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 – 250	0,7	0,7	0,75	0,8
251 – 1000	N.A.	0,7	0,75	0,8
1001 – 3000	N.A		0,6	0,7
3001 – 5000	N.A		0,5	0,6
5001 – 10000	N.A		0,5	0,5
10001 - 20000	N.A		0,5	0,5
más de 20000	N.A		0,5	

ÁREAS INDUSTRIALES (CENTRALIDADES)		
Proyectos por usos	Comercio y Servicios	Industriales
Tamaño de predios (m^2)		
Hasta 80	0,8	
81 – 250	0,8	
251 – 1000	0,8	0,7
1001 – 3000	0,7	
3001 – 5000	0,6	0,65
5001 – 10000	0,5	0,65
10001 - 20000	0,5	0,6
más de 20000	0,5	

NOTA fuera del texto: *Anteriores cuadros aclarados por medio de la Circular No. 4132.2.22.1.1019.007128 del 08 de septiembre de 2015.*

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
Tamaño de predios (m^2)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

ÁREAS RESIDENCIALES NETAS		
Proyectos por usos	Residencial	
Tamaño de predios (m^2)	Unifamiliares	Multifamiliares
Hasta 80	0,8	
81 - 250	0,8	
251 - 600	0,7	0,7
601 - 1000	0,6	0,7
1001 - 3000	N.A.	0,6
3001 - 5000	N.A.	0,5
5001 - 10000	N.A.	0,3
10001 - 20000	N.A.	0,3
más de 20000	N.A.	0,24

Parágrafo. *Se consideran proyectos mixtos aquellos que cuentan con una mezcla de usos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados, así como industria y equipamientos de bajo impacto. El desarrollo de este tipo de proyectos deberá destinar como mínimo el treinta por ciento (30%) de su área construida a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el cincuenta (50%) de la misma.*

Artículo 353. Índices de Ocupación para el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo*. Los índices de ocupación aplicables en el tratamiento urbanístico de desarrollo según uso y tipo de proyecto son los siguientes:*

Tipo de desarrollo	Índice de Ocupación
Multifamiliar NO VIS	0,30
Multifamiliar VIS	0,5
Multifamiliar VIP	0,5
Unifamiliar NO VIS	0,65
Unifamiliar VIS	0,70
Unifamiliar VIP	0,75
Comerciales y de Servicio	0,5
Mixto	0,5
Industrial	0,30

Parágrafo 1. *Los índices de ocupación en el tratamiento urbanístico de desarrollo se calculan sobre el área neta urbanizable.*

Parágrafo 2. *El uso mixto hace referencia al desarrollo de proyectos que incorporan vivienda ya sea con usos comerciales, o usos de servicios.*

Artículo 354. Normas volumétricas Generales para los tratamientos urbanísticos de consolidación, renovación urbana y desarrollo.
(…) 11. Área comunal de uso privado. *En proyectos residenciales, el área comunal de uso privado está conformada por espacios necesarios para garantizar el adecuado desarrollo de las actividades colectivas de la población de una edificación.*
Cuando existan unidades privadas, se debe garantizar el acceso directo desde áreas comunes a los espacios que conforman el equipamiento comunal privado.
Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda deberán prever con destino al equipamiento comunal privado las áreas mínimas, en la proporción de seis metros cuadrados y medio (6,5 m2) por cada cien metros cuadrados (100 m2) de construcción.
Cómo mínimo, el cuarenta por ciento (40%) del área de equipamiento comunal privado deberá estar destinado a zonas verdes y recreativas en áreas libres y el veinte por ciento (20%) a servicios comunales en áreas construidas.

Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, parqueaderos, cuarto de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a los espacios que contienen el uso al que se destina la edificación.
Para efectos del cálculo del índice de construcción, se puede excluir el equipamiento comunal privado exigido.
Del área de zona verde y de equipamiento comunal privado exigido, de acuerdo al índice de construcción, el veinte por ciento (20%) como mínimo deberá ser dotada de espacios para juegos recreativos y zonas blandas (…)

7.6.5. Vías de acceso principales

Las vías más importantes que recorren el sector son: Avenida de los Cerros, Calle 5ª, Carrera 37, entre otras.

7.6.5.1 Elementos

Por la amplia dimensión de su sección transversal alojan intensos flujos de tránsito de vehículos livianos; son preferidas para la operación del sistema de transporte colectivo de alta frecuencia y paradas distantes reguladas. Así mismo, se trata de vías que permiten un alto porcentaje de vehículos convencionales de transporte público colectivo con baja velocidad de operación y alta rotación de demanda; actuando como ejes distribuidores del tráfico; es decir, se trata de vías que generan, para el área que sirven, excelentes condiciones de accesibilidad desde y hacia otros sectores de la ciudad.

7.6.5.2 Estado de conservación

Las vías que se encuentran en buen estado de mantenimiento y señalización.

7.6.6 Amoblamiento Urbano

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

7.6.7 Estrato socioeconómico

De conformidad con el Departamento Administrativo de Planeación municipal de Cali y del POT de Cali, el sector donde se ubica el predio objeto de avalúo; Barrio Santa Isabel, es estrato Cinco (5).

7.6.8 Legalidad de la urbanización

La comuna 19 a la cual pertenece el barrio Santa Isabel.

7.6.9 Servicio de transporte público

7.6.9.1 Tipo de transporte

La Comuna 19 es atravesada por varias líneas troncales, pretroncales y complementarias del MIO. Al igual que cuenta con el servicio de busetas y taxis.

7.6.9.2 Cubrimiento

La cobertura del servicio público es local.

7.6.9.3 Frecuencia

Servicio permanente de taxis y de buses del SITM MIO.

7.7. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

7.7.1. Tipo de bien inmueble

Lote de terreno urbano, urbanizable no urbanizado 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 3% y 10% 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 centro-oeste de la ciudad de Cali en el sector de Santa Isabel.

7.7.4. IDENTIFICACION DEL PREDIO.

Para la elaboración de este informe el cliente suministró copia del certificado de tradición matricula inmobiliaria No. 370 - 747317; y copia de la Escritura No. 1732 del 2019-06-12 NOTARIA NOVENA de 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 G025800150000 de la oficina de Catastro de Cali.

7.7.4.1. Linderos.

Contenidos en la ESCRITURA Nro. 1732 DEL 12-06-2019, CON LA QUE SE EFECTUO DESENGLOBE Y DECLARACION DE PARTE RESTANTE DE ESTE PREDIO CON UN AREA DE: 826,99 M2.

7.7.4.2. Áreas

El área del terreno en avalúo 760010100190800050002000000015, se tomó del certificado de tradición de la matricula inmobiliaria No. 370 - 747317, resultando la siguiente área:

No. PREDIAL	CÓDIGO PREDIAL	AREA TERRENO
G025800150000	760010100190800050002000000015	826,99 M2

8. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

8.1. CLASE DE INMUEBLE

Lote de terreno urbano, urbanizable no urbanizado sin construcción, ubicado en la Calle 4B con Carrera 36B, Barrio Santa Isabel 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 3% al 10%.

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	BARRIO	VALOR COMERCIAL	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO M2	AREA CONST. M2	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR TERRENO	VALOR M2 TERRENO	FUENTE
1	Lote	Santa Isabel	$ 1.200.000.000	$ 1.200.000.000	752	0	$ -	$ 1.200.000.000	$ 1.595.745	Mitula.com Ref. Wasi 4172905
2	Lote	Santa Isabel	$ 400.000.000	$ 400.000.000	240	0	$ -	$ 400.000.000	$ 1.666.667	ComercioInmobiliario.com
3	Casa	Santa Isabel	$ 850.000.000	$ 825.000.000	240	580	$ 450.000.000	$ 375.000.000	$ 1.562.500	ABC Inmobiliaria Ref.VABC5233
4	Casa Lote	Santa Isabel	$ 770.000.000	$ 745.000.000	280	380	$ 335.000.000	$ 410.000.000	$ 1.464.286	KWRed.com Ref.VKWC119015
5	Lote	San Fernando V.	$ 1.482.000.000	$ 1.450.000.000	988	0	$ -	$ 1.450.000.000	$ 1.467.611	Ciencuadras.com
								Promedio	**$ 1.498.132**	
								Desviaciòn Estándar	**55768,81**	
								Coeficiente Variaciòn	**3,72%**	

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 $1.498.132,00/M2, ajustado a ***$1.500.000,00/M2.***

10. RESULTADO AVALÚO

ITEM	VALOR M2	AREA M2	VALOR TOTAL
TERRENO	$ 1.500.000	826,99	$ 1.240.485.000
		VALOR AVALÚO	$ 1.240.485.000

SON: MIL DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE.

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 LATERAL***
	
VISTA ÁEREA - DRON	***VISTA ÁEREA - DRON***
	
ENTORNO	***ENTORNO***

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









Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 28/11/2022 **Hora:** 03:58 PM **No. Consulta:** 387491743

N° Matrícula Inmobiliaría: 370-747317 **Referencia Catastral:** 760010100190800050002000000015

Departamento: VALLE **Referencia Catastral Anterior:** G025800020000

Municipio: CALI **Cédula Catastral:** 760010100190800050002000000015

Vereda: CALI **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 4 B 36 B #

Direcciones Anteriores:

LOTE DE TERRENO #1. CALLE 43 CRA.36B. BARRIO SANTA ISABEL.

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

Fecha de Apertura del Folio: 22/03/2006 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 21/03/2006

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

370-318507

Matrícula(s) Derivada(s):

370-1008715

Tipo de Predio: URBANO

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

EDMON FELIPE VARGAS CIFUENTES Y JORGE ANDRES CIFUENTES OSORIO, ADQUIRIERON POR COMPRA A CONSTRUCTORA EL PALMAR S.A., POR ESCR.#766 DEL 30-04-1999 NOTARIA 19 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 13-08-1999.---ACLARADA POR ESCR.#1405 DEL 30-07-1999 NOTARIA 19 DE MEDELLIN Y RATIFACADA POR ESCR.#333 DEL 15-03-2006 NOTARIA 27 DE MEDELLIN.- CONSTRUCTORA EL PALMAR S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A JAIRO FREDY HOYOS DELGADO, POR ESCR.#6457 DEL 30-09-1993 NOTARIA TERCERA CALI, REGISTRADA EL 05-11-1993.- JAIRO FREDY HOYOS DELGADO, ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA VICTORIA GRUESO POLO, POR ESCR.#4825 DEL 03-06-1992 NOTARIA DECIMA CALI, REGISTRADA EL 08-06-1992.- MARIA VICTORIA GRUESO POLO, ADQUIRIO POR COMPRA A MARIA GLADYS PELAEZ DE GARCIA, POR ESCR.#859 DEL 16-04-1991 NOTARIA SEPTIMA DE CALI, REGISTRADA EL 18-07-1991.- MARIA GLADYS PELAEZ DE GARCIA, ADQUIRIO POR COMPRA A LA CONGREGACION DE RELIGIOSAS DEL BUEN PASTOR, POR ESCR.#3508 DEL 20-09-1989 NOTARIA ONCE DE CALI, REGISTRADA EL 02-10-1989.- LA CONGREGACION DEL BUEN PASTOR, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI. POR COMPRA AL MUNICIPIO DE CALI, POR ESCRITURA # 3683 DEL 4 DE JUNIO DE 1.964 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 18 DE JULIO DE 1.964. POR ADJUDICACION QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE CALI, EN CESION GRATUITA QUE CONSTA EN LA ESCRITURA # 621 DE 1 DE SEPTIEMBRE DE 1.936 NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE DE 1.936. ACLARADA POR ESCRITURA # 3683 DE 4 DE JUNIO DE 1.964 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 18 DE JULIO DE 1.964 EN CUANTO AL AREA. LA COMUNIDAD DEL BUEN PASTOR PROTOCOLIZO DECLARACIONES SOBRE CONSTRUCCION, POR ESCRITURA # 559 DEL 8 DE FEBRERO DE 1.962 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 18 DE ABRIL DE 1.962.LA CONGREGACION DEL BUEN PASTOR, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI. POR COMPRA AL MUNICIPIO DE CALI, POR ESCRITURA # 3683 DEL 4 DE JUNIO DE 1.964 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 18 DE JULIO DE 1.964. POR ADJUDICACION QUE LE HIZO EL MUNICIPIO DE CALI, EN CESION GRATUITA QUE CONSTA EN LA ESCRITURA # 621 DE 1 DE SEPTIEMBRE DE 1.936 NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE DE 1.936. ACLARADA POR ESCRITURA # 3683 DE 4 DE JUNIO DE 1.964 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 18 DE JULIO DE 1.964 EN CUANTO AL AREA. LA COMUNIDAD DEL BUEN PASTOR PROTOCOLIZO DECLARACIONES SOBRE CONSTRUCCION, POR ESCRITURA # 559 DEL 8 DE FEBRERO DE 1.962 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 18 DE ABRIL DE 1.962.

Cabidad y Linderos

Contenidos en ESCRITURA Nro 333 de fecha 15-03-2006 en NOTARIA 27 de MEDELLIN LOTE 1. con area de 3.068.99 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 1732 DEL 12-06-2019 SE EFECTUO DESENGLOBE Y DECLARACION DE PARTE RESTANTE DE ESTE PREDIO CON UN AREA DE: 826,99 M2

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
0	1		02/07/2014	C2014-5471	SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	
2	1		12/09/2007	C2007-3745	SE EXCLUYE Y SE DEJA SIN VALIDEZ ESTA ANOTACION QUE CONTENIA ACLARACION A LA ESCRITURA 730 DEL 21-02-06 NOTARIA 10 CALI POR NO HACER PARTE DE ESTE FOLIO CONFORME LA COPIA DE LA ESCRITURA 1079 DEL 28-06-07 NOTARIA 5 CALI.	
2	2		12/09/2007	C2007-3745	CONTINUACION SALVEDAD 1.QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE LA OFICNA.VALE ART 35 DCTO 1250/70.	
					SE INCLUYE PERSONA S/I Y SE DEJA SIN VALIDEZ	

2	3		23/04/2014	C2014-3084	ANOTACION. ART. 59 D.L 1579/2012 CONTRATO 654/2013 BPO-SNR.	
2	4		26/04/2014	C2014-3084	SE INCLUYE ESPECIFICACION DEL ACTO, SE DEJA ANOTACION SIN VALIDEZ. ART. 59 DL. 1579/2012 CONTRATO 654/2013 BPO-SNR.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
C2022-10065		18/10/2022		

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.









Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 28/11/2022
Hora: 03:57 PM
No. Consulta: 387491191
No. Matricula Inmobiliaria: 370-747317
Referencia Catastral: 76001010019080005000 2000000015

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: 21-03-2006 Radicación: 2006-22029
Doc: ESCRITURA 333 del 2006-03-15 00:00:00 NOTARIA 27 de MEDELLIN VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0924 RELOTEO .BTA.FISCAL #10322054. (RELOTEO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: VARGAS CIFUENTES EDMON FELIPE CC 79934460 X
A: CIFUENTES OSORIO JORGE ANDRES CC 80796876 X

ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 2 Fecha: 27-07-2007 Radicación: 2007-62489
Doc: SIN INFORMACION del 2007-06-28 00:00:00 de VALOR ACTO: $

Doc: SIN INFORMACION : del 2007-06-28 00:00:00 : de : VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 SIN INFORMACION .
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: S/I S/I S/I

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 18-01-2008 Radicación: 2008-3990
Doc: ESCRITURA 2721 del 2007-06-05 00:00:00 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: $1.074.146.500
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: VARGAS CIFUENTES EDMON FELIPE CC 79934460
DE: CIFUENTES OSORIO JORGE ANDRES CC 80796876
A: UNIVERSIDAD DEL VALLE X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 11-11-2009 Radicación: 2009-82125
Doc: ESCRITURA 4973 del 2009-11-09 00:00:00 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA2721 DE 05 06 2007 NOT.3A.CALI,EN CUANTO A LA DIRECCION DE ESTE INMUEBLE. (ACLARACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: UNIVERSIDAD DEL VALLE X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 14-08-2012 Radicación: 2012-69147
Doc: OFICIO 1165 del 2012-06-20 00:00:00 JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL. (DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: NAVARRO WOLF MARTHA LAURA
DE: JARAMILLO SUAREZ JAIRO
DE: JARAMILLO NAVARRO MARIA VIRGINIA
DE: JARAMILLO NAVARRO FERNANDO
A: UNIVERSIDAD DEL VALLE X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 12-04-2016 Radicación: 2016-38375
Doc: OFICIO 593 del 2016-03-29 00:00:00 JUZGADO DIEZ Y SIETE CIVIL DEL CIR de CALI VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 5
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE DEMANDA OFICIO 1165 DE 20-06-2012 DEL JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI-ESTE JUZGADO AVOCO CONOCIMIENTO DE ESTE PROCESO Y ORDENA LA PRESENTE CANCELACION EN VIRTUD DEL ACUERDO # PSAA15-10402 DE 2.015 EMANADO DE LA SALA ADMINISTRATIVA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.- (CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: NAVARRO MARTHA L. Y OTROS
A: UNIVERSIDAD DEL VALLE
A: CLINICA FARALLONES S.A.

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 02-07-2019 Radicación: 2019-53178
Doc: ESCRITURA 1732 del 2019-06-12 00:00:00 NOTARIA NOVENA de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0915 DESENGLOBE DE UN LOTE DE TERRENO OBJETO DE CESION GRATUITA AL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI (DESENGLOBE)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: UNIVERSIDAD DEL VALLE NIT. 8903990106 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 02-07-2019 Radicación: 2019-53178
Doc: ESCRITURA 1732 del 2019-06-12 00:00:00 NOTARIA NOVENA de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE POR UN AREA DE 826,99 M2 (DECLARACION PARTE RESTANTE)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: UNIVERSIDAD DEL VALLE NIT. 8903990106 X

ANOTACION: Nro 9 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 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
76001010019080005000200000015	169205

Ver Croquis

CÓDIGO ÚNICO	PREDIO
null	G025800150000

Condominio	Estrato	Edificio	Tipo de Predio	Matrícula	Resol	Fecha
.	0	_	LOTE	747317	S 6227	31/12/2021

Dirección	CL 4 B # 36 -
Dirección E	CL 4 B # 36 -

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

Destino Económico y uso de suelo		Estado del predio
S	LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO O EDIFICADO	MAESTRO - ACTIVO

CONEXION

CÓDIGO ÚNICO: 76001010019080005000200000002	**ID PREDIO:** 381560
CÓDIGO ÚNICO: 76001010019080005000200000002	**ID PREDIO:** 381560
CÓDIGO ÚNICO: 76001010019080005000200000015	**ID PREDIO:** 169205
CÓDIGO ÚNICO: 76001010019080005000200000015	**ID PREDIO:** 169205
CÓDIGO ÚNICO: 76001010019080005001630000000	**ID PREDIO:** 1003737

PROPIETARIO UNIVERSIDAD DEL VALLE

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

Unidades de Terreno

#	Ubic	Area H	Area M	ZHF	ZHG	%	Avalúo
1	U	827	827	8103064432062	84	100.0000000000	382,864,233.23

Unidades de Construcción

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

Avalúo General	
Avalúo Total	382864233.23
Vigencia	01/01/2022
Plusvalías	

Anexos de Construcción

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

Insc. catastral
12/06/2019

Titulo

NotJuz	Número	Ciudad	Escritura	Fecha
Notaria	3	CALI	2721	2007-06-05 00:00:00.0

Registro Antiguo

Lib	Tom	Página	Número	Fecha Mat
			null	

Matrícula

Tom	Página	Número
null	null	747317

USO INSTITUCIONAL EXCLUSIVO

Generales

Plano digital	
Vuelo	
Faja	
Número	
Teléfonos	
Porcentaje Participación	**null**
Coeficiente	**null**

Observaciones

Proceso de liquidacion 2022

Avalúos Retroactivos

#	Tc	Avalúo	Vigencia	Tipo de Resolución	Fecha	Estado
	LOTE	371,713,000	01/01/2022	N-5469	01/01/2022	H
	LOTE	382,864,000	01/01/2022	S-6227	01/01/2022	M
	LOTE	1,379,428,000	01/01/2021	S-5933	01/01/2021	M
	LOTE	1,339,250,000	01/01/2020	S-8567	01/01/2020	M
	LOTE	1,288,980,000	01/01/2019	S-85	01/01/2019	M
	LOTE	1,126,580,000	01/01/2018	S-35	01/01/2018	M
	LOTE	1,084,292,000	01/01/2017	S-42	01/01/2017	M
	LOTE	1,041,587,000	01/01/2016	S-66	01/01/2016	M
	LOTE	999,604,000	01/01/2015	S-60	01/01/2015	M
	LOTE	966,735,000	01/01/2014	S-44	01/01/2014	M
	LOTE	150,037,000	01/01/2013	S-27	01/01/2013	M
	LOTE	145,667,000	01/01/2012	S-24	01/01/2012	M
	LOTE	141,424,000	01/01/2011	S-24	01/01/2011	M
	LOTE	137,305,000	01/01/2010	S-24	01/01/2010	M
	LOTE	133,306,000	01/01/2009	S-24	01/01/2009	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."

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.


1059000
871000
N
G025800150000
CZV
DUP
CZV
CZV
CZV

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

1. ESTUDIO DE TÍTULOS

IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DEL BIEN.

MATRÍCULA INMOBILIARIA	370-747317
TIPO DE PREDIO	Urbano
DIRECCIÓN DEL PREDIO SEGÚN FMI 370-747317	Calle 4 B # 36 B
MATRÍCULA MATRIZ	370-318507, el cual tiene como matrícula matriz 370-269875.
MATRÍCULA DERIVADA	370-1008715

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL BIEN.

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	76001010019080005000 2000000015
ID PREDIAL	169205
TIPO DE PREDIO	Lote
DIRECCIÓN	C 4B # 36B

De acuerdo con el examen jurídico efectuado de los asientos registrales que aparecen en el folio de matrícula inmobiliaria 370-747317, se exhibe la siguiente situación jurídica:

DESENGLOBE.

El predio identificado con **FMI 370-747317** con área de 3.068,99 Fue objeto de desenglobe por parte de **LA UNIVERSIDAD DEL VALLE,** mediante escritura pública número 1732 del 12 de junio de 2019 de la Notaría 09 de Cali, registrada el día 02 de julio de 2019, como anotación número 07 del **FMI 370-747317,** dando origen a un lote de terreno denominado zona verde No. 2, polígono B con área de 2.242 m2, para ser cedido al **MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI(HOY DISTRITO ESPCIAL),** lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria **370-1008715.**

DECLARACIÓN DE ÁREA RESTANTE SOBRE PREDIO CON MATRÍCULA INMBOLIARIA 370-747317.

Mediante escritura pública número 1732 del 12 de junio de 2019 de la Notaría 09 de Cal, a su vez, se estableció que, una vez realizado el desenglobe o sustracción del área cedida al Municipio de Santiago de Cali, hoy Distrito Especial, se procedió a levantar estudio planimétrico, con el propósito de establecer la cabida real del predio con matrícula inmobiliaria 370-747317, arrojando como resultado un área urbanizada de 826,99 m2, conformada por el polígono N-AA-BB-X-Y-Z-W-N, alinderado de la siguiente manera:

"*Por el NORTE del punto N al punto AA, en línea recta en longitud de ventiseis metros con ochenta y ocho centímetros [26,88 M], con la carrera 36 B de la actual nomenclatura de vía de Cali; Por el ORIENTE del punto AA al punto BB, en línea recta en longitud de cinco metros con cuarenta y ocho centímetros [5,48 M], continuando con la medida de longitud comprendida desde el punto BB pasando por los puntos X-Y hasta el punto Z en longitudes comprendidas por los siguientes tramos: Del punto BB al punto X en longitud de tres metros con cuarenta y nueve centímetros [3,49 M]; del punto X al punto Y en longitud de nueve metros con cuarenta y cinco centímetros [9,45M]; de punto Y al punto Z, en longitud de catorce metros con cuarenta y cinco centímetros [14,90M] que colindan con franja sub-polígono B, del área de cesión número dos [2]; Por el SUR, del punto Z al punto W, en línea recta, en longitud de treinta metros con veintiocho centímetros [30,28M], colinda con área de subpolígono B, cesión zona verde dos [2], al Municipio de Cali; por el OCCIDENTE, del punto W al punto N, en línea recta, en longitud de*

veintinueve metros con cincuenta centímetros [29,50M], colinda con el predio matrícula inmobiliaria 370-747318 de la Oficina de Registro de Cali".

LA UNIVERSIDAD DEL VALLE, adquirió el predio identificado con matrícula inmobiliaria **370-747317,** por compra a **EDMON FELIPE VARGAS CIFUENTES Y JORGE ANDRES CIFUENTES OSORIO**, mediante escritura pública 2721 del 05 de junio de 2007 de la Notaría 03 de Cali, registrada el día 18 de enero de 2008, como anotación número 03 del **FMI 370-747317,** el derecho de dominio o posesión que tienen y ejercen en proporción del 50 % cada uno, sobre dicho predio, con un área de
3.068,99 m2, ubicado en la Calle 43B y Carrera 36B esquina, Barrio Sana Isabel de Cali, que hacía parte del lote de mayor extensión con área de 13.680 m2, identificado con matrícula inmobiliaria 370-318507. El lote que se vende, se denomina Lote No1, tiene y se alindera así:

"*Lote No. 1. Ubicado en la esquina suroccidental del cruce de la calle 43 con carrera 36B del Barrio Santa Isabel de la ciudad de Cali y que linda. Por el Frente el Oriente: Con anden de por medio con la calle 43B y partiendo del punto 472 en línea quebrada, en sentido Sur-Norte y conectando con los puntos 392-393455-456 y 457, estos últimos formando parte dela ochava con una extensión de 82.44 metros; por el OCDDIENTE, con el lote No. 2, partiendo del punto A al punto B, en una extensión de 84.12 metros; por el NORTE, con andén de por medio de la carrera 36B y partiendo del punto B, en línea quebrada, hacia el oriente, y para conectarse con los puntos 45B y 457, que forma parte de la ochava en una extensión de 34,31 metros; por el SUR, con propiedad de la Congregación del Buen Pastor, partiendo del punto A hacia el Oriente, para encontrar el punto 472 con una longitud de 35.86 metros".*

ACLARACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2721 DEL 05 DE JUNIO DE 2007 DE LA NOTARÍA 03 DE CALI.

La escritura pública 2721 del 05 de junio de 2007 de la Notaría 03 de Cali, fue objeto de aclaración, mediante escritura pública número 4973 del 09 de noviembre de 2009 de la Notaría 03 de Cali, registrada el día 11 de noviembre de 2009, como anotación número 04 del **FMI 370-747317**, en el sentido de indicar que, en dicha escritura 2721, se cometió un error involuntario consistente en que a describir el inmueble se

dijo que éste estaba ubicado en la Calle 43B y carrera 36B esquina, cuando en realidad de verdad la dirección correcta del inmueble es C 4B 36B.

El predio identificado con matrícula inmobiliaria **370-747317,** abierta con fundamento en reloteo efectuado por los señores **EDMON FELIPE VARGAS CIFUENTES Y JORGE ANDRES CIFUENTES OSORIO**, mediante escritura pública número 333 del 15 de marzo de 2006 de la Notaría 27 de Medellín, registrada el día 21 de marzo de 2006, como anotación número 01 del FMI 370-747318, sobre el lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria **370-318507**, con un área de 13.860,61 m2[1], situado en la Calle 4 B y la Carrera 36 B Esquina, en el Barrio Santa Isabel de Cali, haciendo que, éste lote, se dividiese en dos: lote 1 y lote 2, siendo el correspondiente al predio identificado con matrícula inmobiliaria **370-747317,** el lote 1, con un área total de 3.068.99 m2.

El predio identificado con matrícula inmobiliaria **370-318507**, fue adquirido por **EDMON FELIPE VARGAS CIFUENTES Y JORGE ANDRES CIFUENTES OSORIO**, por compra a **CONSTRUCTORA EL PALMAR,** mediante escritura pública número 766 del 30 de abril de 1999 de la Notaría 19 de Medellín, registrada el día 13 de agosto de 1999, como anotación número 09 del **FMI 370-318507,** con un área de 14.000 m2, situado en el Barrio Santa Isabel de Cali.

La escritura pública número 766 del 30 de abril de 1999 de la Notaría 19 de Medellín, fue objeto de dos aclaraciones y una ratificación, a saber:

ACLARACIONES:

Mediante escritura pública número 1405 del 30 de julio de 1999 de la Notaría 19 de Medellín, registrada el día 13 de agosto de 1999, como anotación número 10 del **FMI 370-318507, LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA EL PALMAR S.A**, aclaró la escritura pública número 766 del 30 de abril de 1999

[1] En la escritura pública número 333 del 15 de marzo de 2006 de la Notaría 27 de Medellín, se señala respecto del lote de terreno situado en la calle 4 B y la carrera 36 B esquina, ubicado en el barrio Santa Isabel, lo siguiente (sic):

"… según la Resolución No.CU1-U-0054, de fecha enero 26 de 2006, expedida por la Curaduría Urbana Primera de Santiago de Cali, dicho lote mide 13.860.61 m2…"

de la Notaría 19 de Medellín, en el sentido de manifestar que, se cometió un error en esta escritura, ya que, se señaló como matrícula inmobiliaria del bien que se vendía, la matrícula 370-318570, siendo la correspondiente, la matrícula 370-318507.

Mediante escritura pública número 1401 del 15 de diciembre de 2005 de la Notaría 27 de Medellín, registrada el día 20 de diciembre de 2005, como anotación número 11 del **FMI 370-318507**, los señores **EDMON FELIPE VARGAS CIFUENTES Y JORGE ANDRES CIFUENTES OSORIO,** aclararon la escritura pública número 766 del 30 de abril de 1999 de la Notaría 19 de Medellín, en el sentido de manifestar que, no obstante la cabidad y linderos expresados en esta última, el predio aquí descrito tiene una cabida real de 13.860 m2, según plano que se anexa, sin haber sufrido variaciones los linderos que se consagran en la escritura 766.

RATIFICACIÓN:

Mediante escritura pública número 333 del 15 de marzo de 2003 de la Notaría 27 de Medellín, registrada el día 21 de marzo de 2006, como anotación número 12 del **FMI 370-318507,** los señores **EDMON FELIPE VARGAS CIFUENTES Y JORGE ANDRES CIFUENTES OSORIO** y **LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA EL PALMAR S.A,** ratificaron la compraventa contenida en la escritura pública número 766 del 30 de abril de 1999 de la Notaría 19 de Medellín (y su aclaración mediante escritura pública número 1401 del 15 de diciembre de 2005 de la Notaría 27 de Medellín, también fue ratificada) , mediante la cual, dicha sociedad le vendió a **EDMON FELIPE VARGAS CIFUENTES Y JORGE ANDRES CIFUENTES OSORIO.**

LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA EL PALMAR, adquirió por venta que le hizo **HOYOS DELGADO JAIRO FREDY,** mediante escritura pública número 6457 del 30 de septiembre de 1993 de la Notaría 03 de Cali, registrada el día 05 de noviembre de 1993, como anotación número 04 del **FMI 370-318507,** un lote de terreno con área de 14.000 m2, situado en la calle 4ª B y la carrera 36 B esquina, ubicado en el barrio Santa Isabel de Cali.

HOYOS DELGADO JAIRO FREDY, adquirió por venta que le hizo **GRUESO POLO MARIA VICTORIA,** mediante escritura pública número 4825 del 03 de junio de 1992 de la Notaría 10 de Cali, registrada el día 08 de junio de 1992, como anotación número 03 del **FMI 370-318507.**

GRUESO POLO MARIA VICTORIA, adquirió por venta que le hizo **PELAEZ DE GARCIA MARIA GLADYS,** mediante escritura pública número 859 del 16 de abril de 1991 de la Notaría 07 de Cali, registrada el día 18 de julio de 1991, como anotación número 02 del **FMI 370-318507.**

PELAEZ DE GARCIA MARIA GLADYS, adquirió por venta que le hizo **CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DEL BUEN PASTOR,** mediante escritura pública número 3508 del 20 de septiembre de 1989 de la Notaría 11 de Cali, registrada el día 02 de octubre de 1989, como anotación número 01 del **FMI 370-318507,** un lote de terreno con área de 14.000 m2, ubicado en la calle 4ª B y la Carrera 36 B, esquina Barrio Santa Isabel, **perteneciente a un terreno ejidal de mayor extensión**, identificado con matrícula inmobiliaria **370-269875.**

El predio identificado con matrícula inmobiliaria **370-269875**, lote de terreno ejidal, fue adquirido por la **CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS DEL BUEN PASTOR,** a título de cesión efectuada por el Personero Municipal de Cali, mediante escritura pública número 621 del 01 de septiembre de 1936 de la Notaría 03 de Cali, registrada como anotación número 01 del **FMI 370-269875,** con una cabida de 2 hectáreas 9.209 m2, ubicado en el sitio denominado **"ISABEL PEREZ".**

CORRECCIÓN Y ACLARACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 621 DEL 01 DE SEPTIEMBRE DE 1936 DE LA NOTARÍA 03 DE CALI.

La escritura pública número 621 del 01 de septiembre de 1936 de la Notaría 03 de Cali, fue objeto de corrección y aclaración, mediante **escritura pública número 3683 del 04 de junio de 1964 de la Notaría 01 de Cali,** registrada como anotaciones número 03 y 04 del **FMI 370-269875**, en el sentido de manifestar que:

"*Que la Comisión de Ejidos y Vivienda Popular de la Personería de Ejidos ha considerado que el título de cesión que se otorgó por medio de la escritura pública 621, de fecha 1º. De septiembre de 1946, de la Notaría Tercera de este Circuito, no*

era el apropiado para la juridicidad formal de la adquisición por parte de la Congregación del Buen Pastor, del lote cuya situación y linderos se han dado a

conocer en la cláusula primera de esta escritura, por cuanto los ejidos no son susceptibles de cesión sino de enajenación.

Que se eleva a Escritura Pública el Acuerdo Número 31 emanado del H. Consejo Municipal, que a la letra dice: - CONSEJO MUNICIPAL.-CALI- ACUERDO No. 31 de mayo 13 de 1964 .- "por el cual se aprueba una minuta de contrato de compraventa entre el Municipio de Cali y la Congregación del Buen Pastor, Sección Cali".

Que la misma Comisión de Ejidos y Vivienda Popular ha ordenado y autorizado al suscrito Personero de Ejidos para proceder a enajenar el lote antes determinado, según consta de la proposición, aprobada en el informe de la sub-comisión, de fecha 04 de julio del año en curso, y que textualmente dice lo siguiente:

´´Autorízace al Personero de Ejidos y Vivienda Popular a celebrar con la Congregación del Buen Pastor un contrato de compraventa del lote que ocupa en la actualidad con el fin de someter dicha negociación a los debates reglamentarios del H. Consejo Municipal previa aprobación del señor Gobernador del Departamento con el contrato respectivo al tenor del artículo 11 de la ley 71 de 1916´´.

Que la Gobernación del Valle en cumplimiento a los dispuesto en el artículo 11 de la ley 71 de 1916 dio su aprobación a la negociación mediante Decreto No. 0645 de 1963 que textualmente dice:- DECRETO NUMERO 0645 de 1963 (Octubre 18) Por el cual se aprueba un contrato de enajenación de un lote de terreno entre la Personería Delegada para Ejidos y Vivienda Popular y la Congregación del Buen Pastor".

OBSERVACIÓN.

Dado que al momento de otorgarse la escritura pública número 621 del 21 de septiembre de 1936 de la Notaría 03 de Cali, sin el cumplimiento de la formalidad *ad substantiam actus o ad solemnitatem* de aprobación de la enajenación del

terreno ejidal, por parte de la Gobernación del Valle del Cauca, para predicar la validez del negocio jurídico que implicó dicha enajenación, el mismo, adolecería de objeto ilícito, y, por tanto, se tornaría inexistente, no pudiendo ser saneado, ni siquiera, por escritura pública número 3683 del 04 de junio de 1964 de la Notaría 01 de Cali el contrato, conllevando así a que el predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-269875 nunca haya perdido su carácter ejidal; no obstante, en virtud del artículo 1742 del Código Civil, el cual consagra lo siguiente:

"la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria". (subrayado fuera del texto).

Sobre dicha prescripción, la Corte Suprema de Justicia, mediante SC del 09 de septiembre de 2013, exp.2006-00339-01, dispuso que:

"*Para que el fenómeno extintivo sea de recibo, se exige que dentro del término al efecto señalado en la ley, la conducta del acreedor hubiere sido totalmente pasiva y además que no hubieren concurrido circunstancias legales que lo alteraran, como las figuras de la interrupción o la suspensión. Esto mismo, desde luego, descarta la idea de que la prescripción pueda considerarse un asunto netamente objetivo, de simple cómputo del término, y que, por lo tanto, corra en forma fatal, sin solución de continuidad.*

Como tiene explicado la Sala, "jamás la prescripción es un fenómeno objetivo", pues existen "factores subjetivos, que, por razones más que obvias, no son comprobables de "la mera lectura del instrumento" contentivo de la obligación. La conducta de los sujetos de la obligación es cuestión que siempre ameritará un examen orientado a establecer si concurrentemente se configuran todas las condiciones que deben acompañar al tiempo para que con certeza se pueda decir si la prescripción ocurrió verdaderamente. Sólo así se llegará a determinar lo relativo a la interrupción y suspensión de la prescripción" (Sentencia 001 de 11 de enero de 2000, expediente 5208).

Aunado a ello, mediante SC 279 del 2021, en proceso con radicado 11001 31 03 021 2004 00088 02, la Corte Suprema de Justicia, hizo referencia a que tampoco le es dable al juez declarar la nulidad absoluta cuando se configura el fenómeno de la prescripción extraordinaria, a saber:

"*son requisitos de esta modalidad extintiva de las obligaciones: la prescriptibilidad del crédito, la inacción del acreedor y el transcurso de cierto tiempo; reunidos esos presupuestos en la modalidad extraordinaria , los legitimados para invocar la nulidad absoluta de un acto o contrato pierden la posibilidad de ejercer la acción jurisdiccional, por ello, tampoco le es dable al juez decretarla de oficio, por cuanto el paso del tiempo, unido a la inactividad del interesado, tiene por efecto purgar el vicio y conferir certeza al acto o negocio jurídico tornándolo invulnerable frente a los ataques contra su validez; solo de esa manera puede entenderse el efecto de saneamiento de la nulidad absoluta por la prescripción extraordinaria, al tenor del artículo 1742 del Código Civil".*

Así las cosas, al haber transcurrido mucho más de 20 años desde el momento del otorgamiento y de la inscripción de la escritura pública número 621 del 21 de septiembre de 1936 de la Notaría 03 de Cali, sin que el Certificado de Tradición y Libertad del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-269875 refleje alguna demanda inscrita en busca de la declaración de la nulidad absoluta del negocio jurídico contenido en la escritura pública número 621 del 21 de septiembre de 1936 de la Notaría 03 de Cali, se concluye que, se configuro el fenómeno jurídico de la prescripción extraordinaria extintiva del derecho a alejar por la vía jurisdiccional la nulidad absoluta y del derecho del juez a declararla de oficio.

HASTA AQUÍ LA TRADICIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-747317.

2. ÁREA SUPERFICIARIA.

El área del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-747317, según escritura pública número 1732 del 12 de junio de 2019 de la Notaría 09 de Cali, registrada el día 02 de julio de 2019, como anotación número 03 del FMI 370-747317, y, este folio, es de 826,99 m2. Cabe señalar que, Catastralmente, no se ha actualizado el área del predio objeto de estudio, pues, a la fecha, en el SIGCAT, aún figura inscrita el área de 3.069 m2 correspondiente a la escritura pública número 2721 del 05 de junio de 2007 de la Notaría 03 de Cali.

3. LINDEROS.

Según escritura pública número 1732 del 12 de junio de 2019 de la Notaría 09 de Cali, los linderos del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-747317, son los siguientes (sic):

"*Por el NORTE del punto N al punto AA, en línea recta en longitud de ventiseis metros con ochenta y ocho centímetros [26,88 M], con la carrera 36 B de la actual nomenclatura de vía de Cali; Por el ORIENTE del punto AA al punto BB, en línea recta en longitud de cinco metros con cuarenta y ocho centímetros [5,48 M], continuando con la medida de longitud comprendida desde el punto BB pasando por los puntos X-Y hasta el punto Z en longitudes comprendidas por los siguientes tramos: Del punto BB al punto X en longitud de tres metros con cuarenta y nueve centímetros [3,49 M]; del punto X al punto Y en longitud de nueve metros con cuarenta y cinco centímetros [9,45M]; de punto Y al punto Z, en longitud de catorce metros con cuarenta y cinco centímetros [14,90M] que colindan con franja sub-polígono B, del área de cesión número dos [2]; Por el SUR, del punto Z al punto W, en línea recta, en longitud de treinta metros con veintiocho centímetros [30,28M], colinda con área de subpolígono B, cesión zona verde dos [2], al Municipio de Cali; por el OCCIDENTE, del punto W al punto N, en línea recta, en longitud de veintinueve metros con cincuenta centímetros [29,50M], colinda con el predio matrícula inmobiliaria 370-747318 de la Oficina de Registro de Cali"*[2].

4. LIBERTAD DEL INMUEBLE.

El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-747317, no soporta ninguna limitación, medida cautelar, afectación o gravamen al derecho real de dominio.

Cabe señalar que, soportó la medida cautelar de inscripción de la demanda en proceso ordinario de responsabilidad civil extracontractual, contenida en Oficio 1165 del 20 de junio de 2012 del Juzgado 13 Civil del Circuito de Cali, registrado el día 14 de agosto de 2012, como anotación número 05 del FMI 370747317;

[2] ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1732 DEL 12 DE JUNIO DE 2019 DE LA NOTARÍA 09 DE CALI

medida cautelar cancelada mediante Oficio 593 del 29 de marzo de 2016 del Juzgado 13 Civil del Circuito de Cali, registrado el día 12 de abril de 2016, como anotación número 06 del FMI 370-747317.

5. CONCEPTO JURÍDICO:

Analizados los documentos allegados, se concluye que, el predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-747317, presenta una cadena traslaticia de dominio ininterrumpida y su titular con derecho real de dominio es **LA UNIVERSIDAD DEL VALLE.** Respecto del área superficiaria de dicho predio, cabe reiterar que, según escritura pública número 1732 del 12 de junio de 2019 de la Notaría 09 de Cali y folio de matrícula inmobiliaria 370-747317, es de 826,99 m2.

Cabe señalar que, resulta jurídicamente viable adquirir el predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-747317.

Así mismo, se concluye que, deberá solicitarse a CATASTRO MUNICIPAL, la corrección del área del predio identificado con matrícula inmobiliaria 370-747317, toda vez que, según la escritura pública número 1732 del 12 de junio de 2019 de la Notaría 09 de Cali del FMI 370-747317, el área del mismo es de 826,99 m2, no de 3.069 m2.

6. DOCUMENTOS ESTUDIADOS

a. Certificado de Tradición y Libertad del 04 de octubre de 2021, del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 370-747317.

b. FMI 370-318507 del 30 de octubre de 2021, contenido en VUR (Ventanilla Única de Registro).

c. FMI 370-269875 del 30 de octubre de 2021, contenido en VUR (Ventanilla Única de Registro).

d. Copia de escritura pública número 3508 del 20 de septiembre de 1989 de la Notaría 11 de Cali.

e. Copia de escritura pública número 766 del 30 de abril de 1999 de la Notaría 19 de Medellín.

f. Copia de escritura pública número 1405 del 30 de julio de 1999 de la Notaría 19 de Medellín.

g. Copia de escritura pública número 333 del 15 de marzo de 2006 de la Notaría 27 de Medellín.

h. Copia de escritura pública número 3253 del 24 de agosto de 2011 de la Notaría 04 de Medellín.

Fecha de elaboración: 05 de noviembre de 2021



JAIME ANDRES ARANGO PRADO
Abogado Equipo de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda SVSH
T.P. No. 340755 del C.S.J.