EVIDENCIAS

CONTRATISTA
SHIRLEY TATIANA MARULANDA IDARRAGA
CONTRATO:
100.8.4. 273.2025
FECHA DE INICIO:
27 DE ENERO DE 2025
FECHA DE TERMINACIÓN:
31 DE DICIEMBRE DE 2025

OBJETO DEL CONTRATO:
PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES EN LA UNIDAD DE APOYONORMATIVO DE LA HONORABLE CONCEJAL TANIA FERNÁNDEZ SÁNCHEZ

ACTVIDAD CONTRACTUAL No 1

1. Apoyar profesionalmente en diversos temas, a la comunidad que se acerque a la oficina del Honorable concejal.

- Realicé el análisis para solicitar a Catastro la disminución del avalúo del ID 218130 ya que se incrementó en un 140%

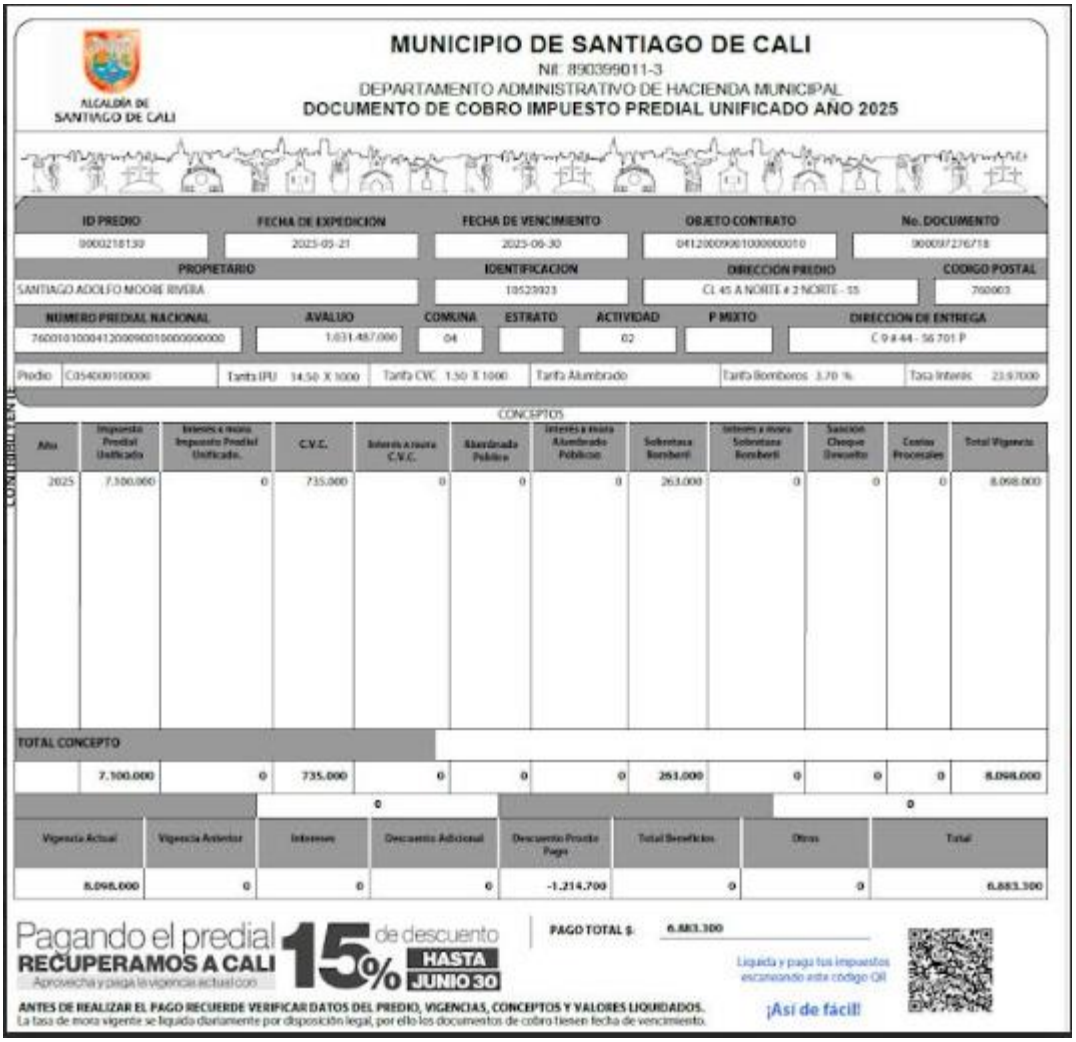
  PREDIO ID 218130 CL 45 A NORTE # 2 NORTE - 55
  PROPIETARIO: SANTIAGO ADOLFO MOORE RIVERA
  Avalúo 2025: $ 1.031.487.000
  Avalúo 2024 $ 432.534.000
  Avalúo 2023 $ 413.868.000

  en el año 2024 pagó $ 6.080.050 en abril
  en el año 2023 pagó $ 5.817.400 en marzo

  Le llegó por 9.300.000 el 2025

  Es una bodega





ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

NIT. 890399011-3

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL

DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2025

CONTRIBUYENTE

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICION	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO
0000218139	2025-05-21	2025-06-30	0412000900100000010	9000972767I8

PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCION PREDIO	CODIGO POSTAL
SANTIAGO ADOLFO MOORE RIVERA	10523923	CL 45 A NORTE # 2 NORTE - 55	760003

NUMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCION DE ENTREGA
76001010004120009001000000000	1.031.487.000	04		02		C 9 # 44 - 56 701 P

Predio	Tarifa IPU 14.50 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interes 23.97000
C0540001000006					

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Intereses a mora Impuesto Predial Unificado.	C.V.C.	Interes a mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interes a mora Alumbrado Publico	Sobretasa Bomberil	Interes a mora Sobretasa Bomberil	Sanción Cheque Devuelto	Costas Procesales	Total Vigencia
2025	7.100.000	0	735.000	0	0	0	263.000	0	0	0	8.098.000
TOTAL CONCEPTO											
	7.100.000	0	735.000	0	0	0	263.000	0	0	0	8.098.000

		0				0	
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses	Descuento Adicional	Descuento Pronto Pago	Total Beneficios	Otros	Total
8.098.000	0	0	0	-1.214.700	0	0	6.883.300

Pagando el predial **RECUPERAMOS A CALI** 15% de descuento HASTA JUNIO 30

Aprovecha y paga la vigencia actual con

PAGO TOTAL $: 6.883.300

Liquida y paga tus impuestos escaneando este código QR

¡Así de fácil!

ANTES DE REALIZAR EL PAGO RECUERDE VERIFICAR DATOS DEL PREDIO, VIGENCIAS, CONCEPTOS Y VALORES LIQUIDADOS.
La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.

Santiago de Cali, marzo 5 de 2025

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Asunto: Derecho de peticion re vision de avaluo matricula 37
Fecha Radicado 06/03/2025 08:15:24
Usuario Radicador YOLANDA QUINONES Folios:
Destino Subdireccion de Catastro Municipal
Remitente (CIU) SANTIAGO MOORE RIVERA ID: 10523923
Visite Nuestra Pagina - http://www.cali.gov.co
Santiago de Cali (Valle del Cauca) Cam Torre Alcaldía, Linea 195

20254131050001008 2

Señores
CATASTRO MUNICIPAL
Alcaldía de Santiago de Cali
Ciudad

Ref. DERECHO DE PETICIÓN

Yo, Santiago Adolfo Moore Rivera, con c.c. No. 10'523.923 de Popayán, haciendo uso del Derecho de petición que consagra la constitución, me permito hacer la siguiente solicitud:

1. La revisión inmediata del documento de cobro del impuesto predial del año en curso, correspondiente al inmueble situado en la calle 45A No. 2N-55 del Barrio Popular.
2. El incremento de este impuesto fue del 250% respecto del año 2024; cuando el incremento máximo es de un 25%.
3. El avalúo catastral pasó de $432.534.000 en el 2024 a $1.031.487.000 en el 2025.
4. Que el inmueble en 30 años no ha tenido mejoras más allá de pintarse.

PETICIÓN:

1. Solicito al Departamento de Catastro manifestarse positivamente frente a este cobro excesivo en el impuesto predial del año 2025, a través de este derecho de petición.
2. Mantener el descuento del 15% aprobado por la Alcaldía de Santiago Cali, hasta que se resuelva esta petición de rebaja del impuesto.

PRUEBAS:

1. Copia certificado impuesto predial año 2024.
2. Copia certificado impuesto predial año 2025.
3. Recibo oficial estampilla.
4. Fotocopia cédula de ciudadanía. 5. fotocopia escritura

NOTIFICACIONES:

Para efectos de esta petición, por favor efectuar las notificaciones a los siguientes correos electrónicos: santiagoam6@hotmail.com o maeofa@hotmail.es

SANTIAGO ADOLFO MOORE RIVERA

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES URBANOS

FECHA DE INFORME 28/05/2025

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Estimar el valor comercial que tiene en el mercado este inmueble ubicado en el municipio de Santiago de Cali; que se presume sería el precio de venta a la fecha del avalúo que le determina, si transcurriese un tiempo razonable para encontrar un comprador y si la transacción fuese típica de las condiciones existentes en el mercado.

1.2. FECHA DE INSPECCIÓN

El día 24 de Mayo del año 2025 visité el inmueble objeto del presente avalúo con el fin de constatar la existencia física y las condiciones generales del inmueble.

1.3. PROPIETARIO	Santiago Adolfo Moore Rivera	CC	10.523.923
1.4. SOLICITANTE	Santiago Adolfo Moore Rivera	CC	10.523.923
1.6. DIRECCIÓN	Calle 45a # 2N 55 Barrio Popular		
1.8. TIPO DE INMUEBLE	Edificio tipo bodega		

1.7. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:



1.8. INFORMACIÓN DEL SECTOR

USO PREDOMINANTE EN EL SECTOR	Vivienda
TENDENCIAS AL DESARROLLO	Consolidación urbanística
TIPO DE EDIFICACIÓN	Edificio tipo bodega

1.8. VÍAS DE ACCESO

VÍAS DE ACCESO DEL SECTOR	Calle 45 a / Vías pavimentadas en buen estado
VÍAS DE ACCESO AL PREDIO	/ Vía pavimentada en buen estado
TRANSPORTE	Inmediato - Permanente

1.10. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO

El predio tasado se encuentra ubicado en el de la cabecera municipal, en este sector predominan las viviendas en uno, dos y tres pisos; que en la actualidad cuenta con buenas características urbanísticas con perfiles viales vehiculares, fachadas amplias; y cercanía a los principales centros de dotación urbana en educación, salud y recreación; cercano a los demás servicios en el centro del municipio como principal centro de mercado y otros dotacionales como el cuerpo de bomberos, clínicas y hospitales, servicios notariales, policiales, financieros y de registro etc.

1.11. SERVICIOS PÚBLICOS	EN EL SECTOR	EN EL INMUEBLE
ACUEDUCTO	X	X
ALCANTARILLADO	X	X
ENERGÍA ELÉCTRICA	X	X
TELEFONÍA	X	X
GAS NATURAL	X	X
ALUMBRADO PÚBLICO	X	X
SERVICIO DE ASEO	X	X

1.12. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Según el acuerdo 0373 de diciembre 01 de 2014, por medio del cual se adopta la Revisión Ordinaria de Contenido de Largo Plazo del plan de ordenamiento territorial (P.O.T) del municipio de Santigo de Cali, el sector donde se ubica la Bodega, objeto de estudio, se encuentro reglamento en los siguientes literales del acuerdo: **De acuerdo al plan de ordenamiento territorial (P.OT) vigente actualmente para la Ciudad de Cali corresponde a la zona de actividad industrial.**

ÁREA DE ACTIVIDAD:

Artículo 287. Definición de áreas de actividad. Son áreas del suelo con condiciones socio-económicas similares, y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos, y la intensidad para su aprovechamiento. **Artículo 288 Clasificación General de la Áreas de Actividad.** Las áreas de actividad se clasifican en:

Parágrafo.

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

La delimitación de las áreas de actividad se encuentra establecida en el Mapa Nro 42 "Áreas de actividad" el cual hace parte integral del presente Acto. Los usos asignados para cada área de actividad, y vocación en el caso de las áreas de actividad mixta, se encuentran identificados en el anexo Nro 4 "Matriz CIIU de usos del suelo urbano" el cual hace parte integral del presente acto.

ÁRTICULO 292. ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL.

El área de actividad industrial correspondiente a las zonas en las cuales se permite la localización actividades económicas de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación,reproducción, ensamblaje, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas producir bienes o productos materiales.
El área de actividad industrial se encuentra constituida por las centralidades industriales.

USOS DEL SUELO.

Artículo 283. Usos del Suelo. El uso del suelo correspondiente a las actividades específicas que se pueden desarrollar en un predio en el marco del modelo de ordenamiento establecido en el presente acto. Están condicionados por la delimitación de las áreas de actividad y los elementos estratégicos de la estructura socioeconómica, para los cuales se define una vocación conforme a criterios de localización y clasificación de usos compatibles y complementarios que permita una mezcla adecuada de los mismos.

Parágrafo 1. La identificación de usos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados para cada área de actividad, centralidades y corredores de actividadse encuentra en el Anexo Nro "Matriz CIIU de usos del suelo urbano" el cual hace parte integral del presente acto.

Parágrafo 2. Como complemento a las normas y condiciones de localización y desarrollo de actividades de usos del suelo definidas en la matriz de clasificación de usos urbanos se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos, establecidas en el Artículo 220 del presente acto, y las demás normas definidas en el presente capítulo.

ADQUISICIÓN	Escritura publica 1439 de 18-04-1989 Notaria 11 de cali		
MAT INMOBILIARIA	370271289	CEDULA CATASTRAL	760010100004120009001000000001I

2.1. NORMATIVIDAD

POT: acuerdo 17 de diciembre 18 de 2015; usos permitidos residencial, comercial, servicios, dotacional e industrial liviana, lote mínimo 90m2, frente mínimo 6,00m, se exige cuando los predios tengan retrocesos frontales, altura máxima 3 pisos, Indice de ocupación 0,75; Indice de construcción el resultado de correcta aplicación de norma, aislamiento posterior debe ser mínimo 3 metros o ¼ de la altura del inmueble.

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

3.1. LINDEROS Y DIMENSIONES Consignados en la escritura publica 3555 del 23-11-1987 notaria 9 de Cali

3.2. TOPOGRAFÍA DEL TERRENO

RELIEVE	Plano
FORMA GEOMÉTRICA	Regular Rectangular
TAMAÑO	Mediano
RELACIÓN FRENTE A FONDO	DE 1 A 4,0

4. CUADRO DE ÁREAS

FRENTE EQUIVALENTE 9,00 ML FONDO 40,00 ML

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UND. MEDIDA	
Área de Terreno según el certificado de tradiccion	432	Metros Cuadrados	M2
Área de Total Construida Bodega #1 calle 45a	220	Metros Cuadrados	M2
Área Total Construida Bodega #2 calle 45	144	Metros Cuadrados	M2
Área Total del mezanine Bodega 1 y 2	90	Metros Cuadrados	M2

Observaciones: Se tomaron las áreas construidas de medidas en sitio al momento de la inspección al predio.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Inmueble tipo bodega 2 Modulos. Modulo 1: Con frente de la calle 45a consta de zona de bodega, un baño y en segundo piso 2 oficinas. Modulo 2: Con frente de la calle 45 consta de zona de bodega, un baño y en segundo piso 2 oficinas

ESTADO DE CONSERVACIÓN: El inmueble se encuentra en buen estado de conservación, con detalles a mejorar en mantenimiento correctivo y mantenimiento preventivo, al igual que presenta desactualizacion de acabados.

ESTRATO Comercial **VIDA ÚTIL O TÉCNICA** 100 Años aproximadamente

AÑO DE CONSTRUCCIÓN prom 1.994 100,00

EDAD prom 31 Años aproximadamente **VIDA REMANENTE** 69 Años aproximadamente

Observaciones: Se promedia la edad, de acuerdo con la edificación inicial y las mejoras o ampliaciones hechas posteriormente al inmueble

6.1. MATERIALES Y ACABADOS

PAVIMENTOS EXTERIORES	Vias y andenes en concreto
PISOS INTERIORES MODULO #1	Piso en concreto simple
PISOS INTERIORES MODULO #2	Piso en concreto simple
MUROS	En ladrillo común revitado y pintado en carburo
FACHADA	En ladrillo repellado y esgrafiado
ESTRUCTURA	Vigas y columna de concreto reforzado
ENTREPISO	Losa de concreto reforzado
ESCALERAS	En concreto simple con pasamanos en aluminio
CUBIERTA	Cerchas metálicas Teja de eternit
CIELO RASO	N/A
BAÑOS	Con enchape en ceramica común, aparatos normales
CARPINTERÍA METÁLICA	Marcos,Puertas y ventanas
CARPINTERÍA EN MADERA	Marcos,Puertas y ventanas
SERVICIOS PÚBLICOS	Con eléctricas, hidráulicas y sanitarias en buen estado de conservación
EQUIPOS ESPECIALES	N/A

8. ASPECTO ECONÓMICO

8.1. UTILIZACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE
Edificio tipo bodega

8.2. ACTIVIDAD EDIFICADORA EN LA ZONA
La actividad edificadora de la zona es escasa, se observan remodelaciones y mejoras importantes en las edificaciones existentes en el vecindario inmediato.

8.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Del análisis del segmento de mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media. Las caracteristicas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo. Los precios varían según las zonas, el tamaño y antigüedad del predio. La demanda de inmuebles similares en la zona se satisface en plazos normales de mercado. En la actualidad la oferta existente es absorbida por la demanda.

7. MÉTODO DE VALUACIÓN

7.1. CONSIDERACIONES GENERALES PARA EL TERRENO
Se utilizó el método comparativo de mercado con base en ofertas o transacciones conocidas en la zona.

7.2. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA CONSTRUCCIÓN
Se utilizó el método de la reposición con la tabla de Fitto y Corvini de acuerdo a su edad y estado de conservación.

8 (a) CUADRO DE VALORES (predio en su estado actual)

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UND MED	VALOR UNIT.	VR. AVALÚO
AREA TOTAL DE TERRENO	432	M2	$ 1.210.000	$ 522.720.000
Área Construida Bodega #1 calle 45a	220	M2	$ 850.000	$ 187.000.000
Área Construida Bodega #2 calle 45	144	M2	$ 760.000	$ 109.440.000
Área Total del mezanine Bodega 1 y 2	90	M2	$ 375.000	$ 33.750.000
			SUBTOTAL AVALÚO COMERCIAL	**$ 862.910.000**

VALOR EN LETRAS

OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL MILLONES NOVECIETOS DIEZ MIL PESOS (COP)

ACTVIDAD CONTRACTUAL No 2

2. Apoyar profesionalmente el análisis cuantitativo de los proyectos de acuerdo que se estudien en este periodo de tiempo.

ANEXO - MERCADO

NUMERO DE AVALUO
FECHA AVALUO

No.	UBICACIÓN	FUENTE	TELEFONO/CODIGO	VALOR OFERTA	% DEPURACION	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO	VALOR M2 TERRENO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION
1	ACCIONA NAVIRO MANZANARES	Comercializadora Inmobiliaria acciona - Cali	313 4159729	$ 992.000.000		$ 992.000.000	125,00	$ 7.736.448	$ 967.056.000	125,00	$ 700.000	$ 966.100.000
2	ACCIONA NAVIRO MANZANARES	Finca Raiz	313 6729877	$ 992.000.000	5,00%	$ 942.400.000	175,00	$ 6.338.671	$ 1.109.067.000	350,00	$ 850.000	$ 297.750.000
3	ACCIONA NAVIRO MANZANARES	Finca Raiz	602 5582727	$ 992.000.000	5,00%	$ 933.800.000	250,00	$ 5.338.000	$ 1.334.500.000	250,00	$ 1.200.000	$ 1.364.000.000
4	ACCIONA NAVIRO SANTANDER	Inmobiliaria Sangre S.A.S.	3155153867	$ 429.000.000		$ 429.000.000	154,00	$ 2.785.346	$ 171.000.000	250,00	$ 1.100.000	$ 343.000.000

0	Calificación
1	1,000
2	1,000
3	1,000
4	1,000
5	1,000
6	1,000
7	1,000
8	1,000

PROMEDIO M2	$ 1.316.347
DESVIACION	$ 1.485.127
COEFICIENTE DE VARIACION	1,00%
NUMERO DE DATOS	4
MAX	3.000
MIN	1.000
LIMITE SUPERIOR	$ 1.777.474
LIMITE INFERIOR	$ 1.171.221

OSCAR ALBERTO ÁLVAREZ MESA
AVALUADOR RAA - AVAL-16341283
REG. AVALUADOR LG.A.C.
ACTA NO. 38 DE MAYO 31 / 98

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO BODEGA #1


Fachada Principal Modulo #1 (Calle 45a)


Vecindario General Modulo #1


Vecindario Este


Vecindario Oeste


Bodega #1 Salón


Baño Bodega #1

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO BODEGA #2


Fachada Principal Modulo #2 (Calle 45)


Vecindario General Modelo #2


Vecindario Este


Vecindario Oeste


Salón Bodega #2


Baño Bodega #2

ACTVIDAD CONTRACTUAL No 2

3. Apoyar profesionalmente el análisis cuantitativo de los proyectos de acuerdo que se estudien en este periodo de tiempo.

ACTVIDAD CONTRACTUAL No 3

4. Apoyar la evaluación de la gestión de la consejería para el periodo 2025 de la Honorable concejal.

    - Asistió a los actos de presentación, compromiso y adopción de la estrategia cívica ***"el respeto es mutuo"*** con la que se busca crear conciencia de la importancia de preservar la sana convivencia ciudadana a partir de la empatía





ACTVIDAD CONTRACTUAL No 4

4. Asistí a las reuniones de trabajo convocadas por el Honorable concejal.

Evidencias No 4





5. Las demás actividades designadas para el cumplimiento del objeto del contrato.