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 de los predios con ID PREDIO 521682 e ID PREDIO 525446 cuyo valor del avalúo se incrementó injustificadamente para presentar revisión del avalúo ante Catastro Municipal

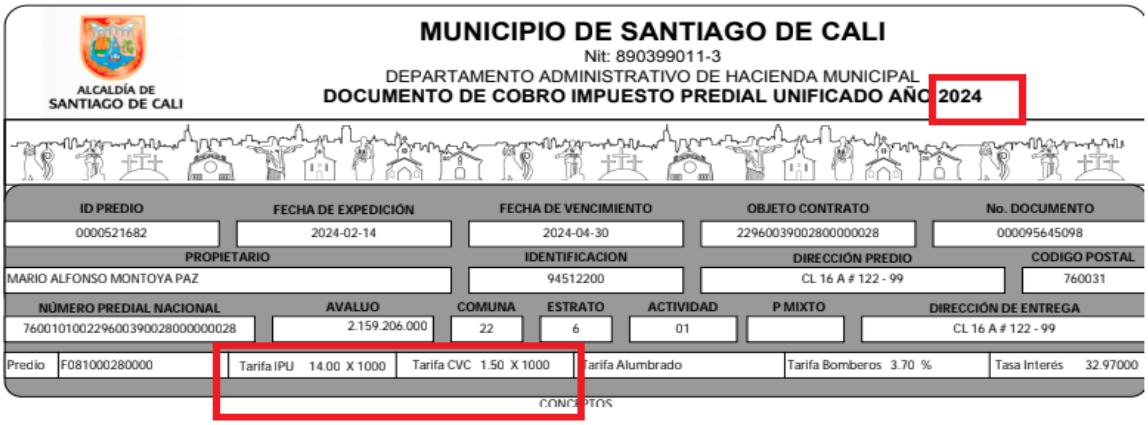
EVIDENCIAS No 1

LOTES IBIZA

ANALISIS PRELIMINAR

LOTE No 1 ID PREDIO 521682

Al revisar el predio nos damos cuenta que en la ortofoto que aparece en Geovisor se visualiza un lote y en la foto de Google en la que aparece una casa; lo que quiere decir que en el 2024 según recibo de predial aun se catalogaba como una construcción y existía una casa, y en el 2025 lo toman como lote lo cual incrementa la tarifa conforme lo comparamos con el recibo del 2025 (Pasa de 14.00 x 1000 a 33.00 x 1.000), de allí que avalúo se incremente en un 132%



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 2024

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO
0000521682	2024-02-14	2024-04-30	22960039002800000028	000095645098

PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL
MARIO ALFONSO MONTOYA PAZ	94512200	CL 16 A # 122 - 99	760031

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
76001010022960039002800000028	2.159.206.000	22	6	01		CL 16 A # 122 - 99

Predio	F081000280000	Tarifa IPU 14.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 32.97000

CONCEPTOS

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

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO
0000521682	2025-02-20	2025-04-30	22960039002800000028	000096526561

PROPIETARIO	IDENTIFICACION	DIRECCIÓN PREDIO	CODIGO POSTAL
MARIO ALFONSO MONTOYA PAZ	94512200	CL 16 A # 122 - 99	760031

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ESTRATO	ACTIVIDAD	P MIXTO	DIRECCIÓN DE ENTREGA
760010100229600390028000000000	5.008.422.000	22		16		CL 16 A # 122 - 99

Predio	F081000280000	Tarifa IPU 33.00 X 1000	Tarifa CVC 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado 3.00 X 1000	Tarifa Bomberos 3.70 %	Tasa Interés 24.30000

Con base en ello se debe solicitar la revisión del avalúo ya que muy seguramente en el momento que calcularon sólo existía lote en el predio y no una construcción.

Si hoy se está construyendo se debe solicitar que nuevamente lo calculen con el 14 x mil y que dicho calculo sea retroactivo.

AVALUO		TARIFA X	VALOR PREDIAL
$ 2.159.206.000	1000	$ 2.159.206	14 $ 30.228.884
$ 5.008.422.000	1000	$ 5.008.422	33 $ 165.277.926





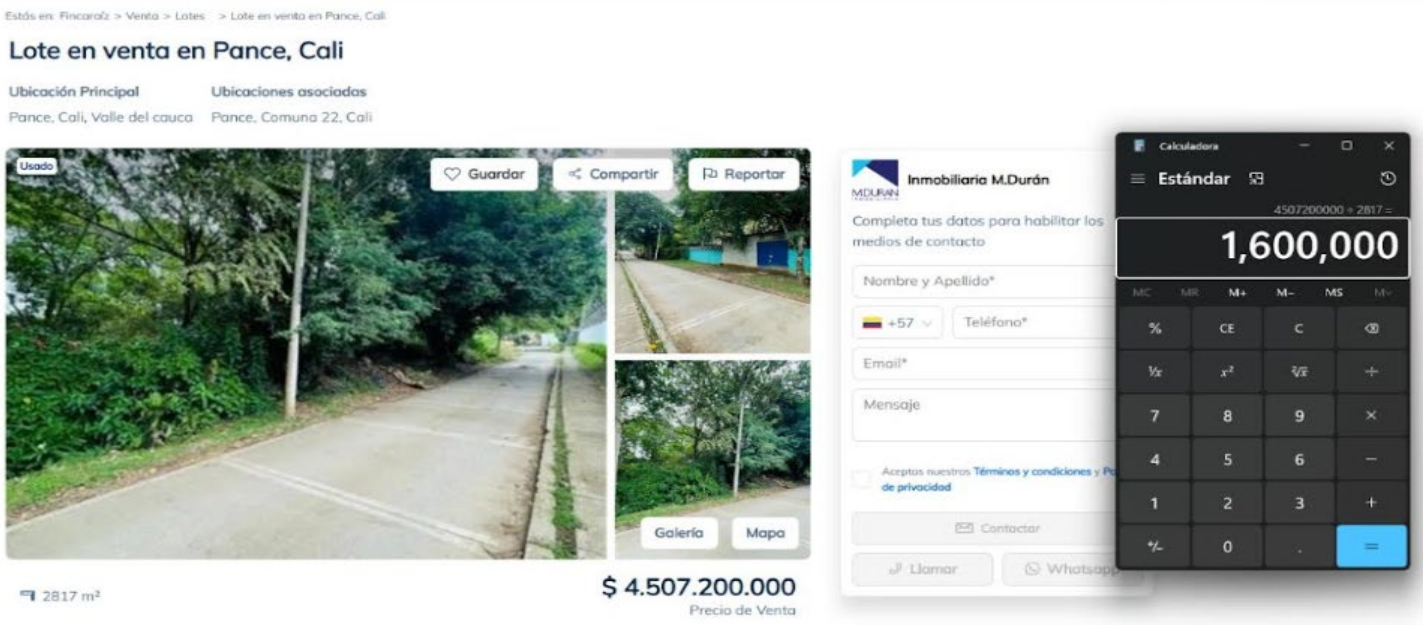
EL MERCADO

El área del terreno que es de 4.362 mts2 podemos decir que el valor catastral del MT2 es de $1.147.405

$ 5.008.422.000	4.365	$ 1.147.405

EJEMPLO 1

Si revisamos en el mercado un lote por ese mismo sector de 2.817 mts 2 cuyo valor comercial es de $4.507.200.000 tiene un valor x mt2 de $1.600.000



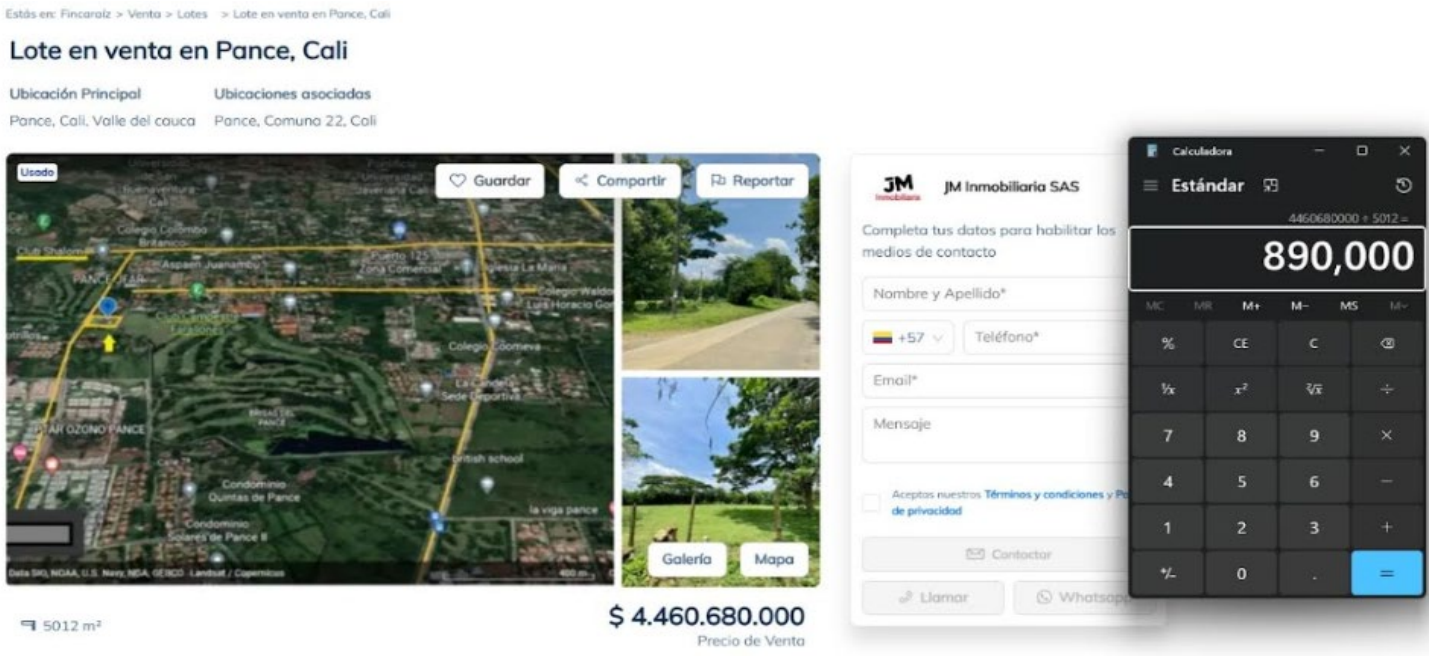
Si hacemos una proporción del lote de Ibiza diríamos con base a este ejemplo que el lote estaría por el orden comercialmente hablando de $6.984 millones, lo que catastralmente llegaría a equivaler por ser el 60% del valor comercial a $4.190.400.000 aproximadamente, a lo que le correspondería pagar como predial si fuera con la misma tarifa del 33 x MIL la suma de $138.283.200 más otras arandelas

$ 4.507.200.000		2817 mt			
		4365 mt			
		$ 6.984.000.000		$ 6.984.000.000	60% **$ 4.190.400.000,00**

AVALUO			TARIFA X	VALOR PREDIAL
$ 4.190.400.000	1000	$ 4.190.400	14	$ 58.665.600
$ 4.190.400.000	1000	$ 4.190.400	33	$ 138.283.200

EJEMPLO 2

Si revisamos en el mercado un lote por ese mismo sector de 5.012 mts 2 cuyo valor comercial es de $4.460.680.000 podemos que tiene un valor x mt2 de $ 890.000



Si hacemos una proporción del lote de Ibiza diríamos con base a este ejemplo que el lote estaría por el orden comercialmente hablando de $3.884 millones, lo que catastralmente llegaría a equivaler por ser el 60% del valor comercial a $2.330.910.000 aproximadamente a lo que le correspondería pagar como predial si fuera con la misma tarifa del 33 x MIL del año 2025 la suma de $76.920.030 más otras arandelas

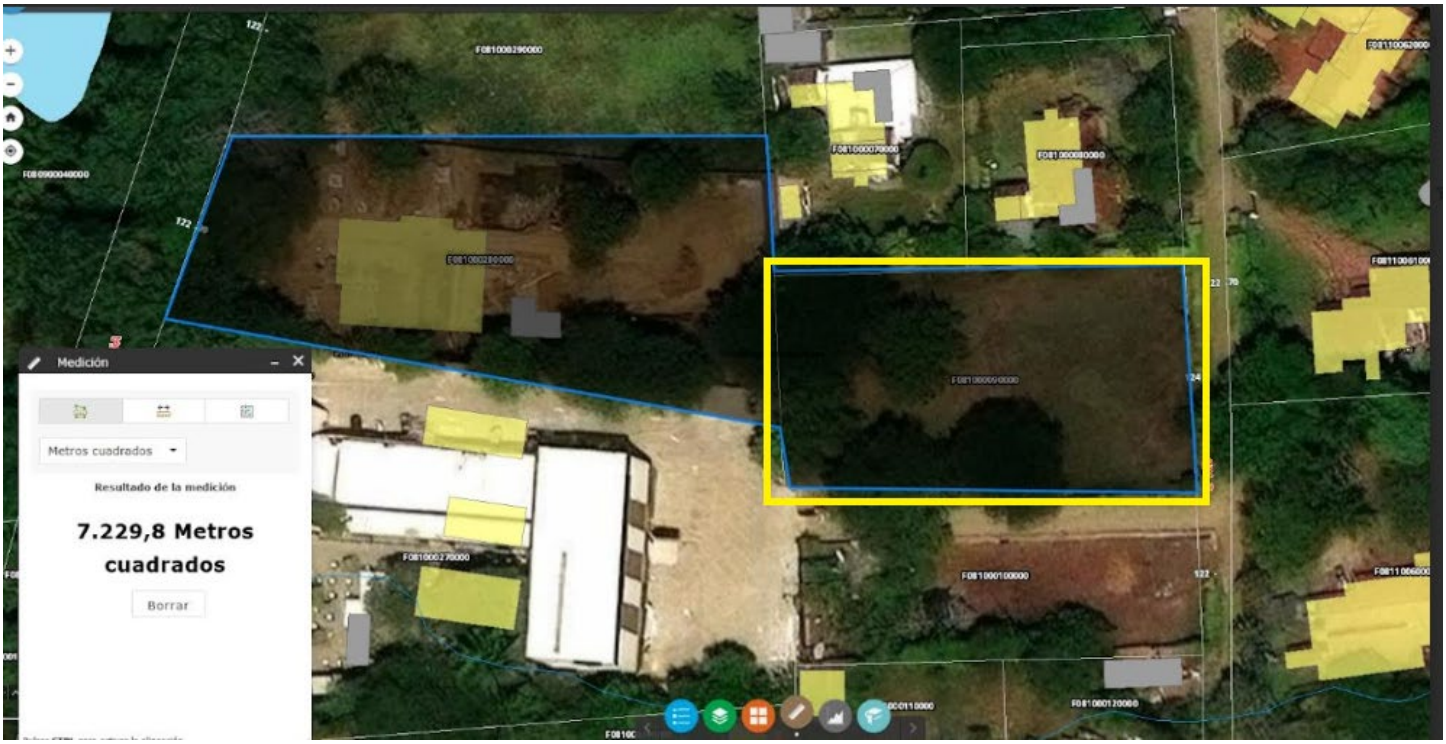
$ 4.460.680.000	5012 mt			
	4365 mt			
	$ 3.884.850.000	$ 3.884.850.000	60%	$ 2.330.910.000,00

AVALUO		TARIFA X		VALOR PREDIAL
$ 2.330.910.000	1000	$ 2.330.910	14	$ 32.632.740
$ 2.330.910.000	1000	$ 2.330.910	33	$ 76.920.030

Dadas las diferencias por valor de metro cuadrado de la zona se hace necesario contratar un avalúo comercial de lote y/o inmueble urbano, para que además de solicitar el ajuste de la tarifa, se haga la solicitud de ajuste del valor del avalúo que aparece en el predial.

LOTE No 2 ID PREDIO 525446

En el caso de este lote no se encontró foto de vivienda, solo el lote para lo cual sería necesario también que se hiciera el avalúo comercial del mismo y lograr que disminuya el valor del avalúo



Estos son los requisitos para solicitar la revisión del avalúo.

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

¡RECUERDA!

La sola inconformidad con el **AVALÚO CATASTRAL** no es suficiente para solicitar formalmente su revisión.

Si considera que el avalúo dado a su predio no refleja la realidad física, jurídica o económica, de conFormidad con la Resolución No. 1040 de 2023 modificada parcialmente por la Resolución No. 746 de 2024 expedida por el Instituto Agustín Codazzi y la Resolución 1149 de 2024 expedida por la Subdirección de Catastro, deberá adjuntar a su petición **ALGUNO** de los siguientes documentos, así:

NOMBRE	DESCRIPCIÓN
Planos arquitectónicos	Representación gráfica de la construcción, en la cual se puedan identificar dimensiones y áreas construidas del predio.
Certificaciones de autoridades administrativas	Documentos emitidos por autoridades administrativas en los cuales se evidencien condiciones específicas del predio (ejemplo: predio ubicado en zona de riesgo).
Fotografías	En la cual se logre identificar la totalidad de la fachada y su correspondiente nomenclatura, baños, cocina, sala, habitaciones y demás partes representativas del predio.
Avalúos comerciales	En caso de disponer de avalúos comerciales firmados por un profesional, el documento deberá venir firmado con su respectivo Registro Nacional de Avaluador-RNA.
Escritura Pública	• En caso de predios de PH (propiedad horizontal) adicional a la escritura, deberá anexar el reglamento de propiedad en el cual se logre identificar los coeficientes de participación. • En caso de ser NPH (no propiedad horizontal), en la escritura deberá poder identificarse las áreas del predio.
Otros documentos	Cualquier otro documento en el cual puedan identificarse áreas, afectaciones del predio, estado de la construcción, ofertas inmobiliarias o valores comerciales del predio.

NOTA: La solicitud de revisión de avalúo deberá precisar la(s) vigencia(s) objeto de petición, las cuales deberán estar acompañadas de las pruebas correspondientes a las vigencias solicitadas.

Adicionalmente, toda petición que se presente ante la Subdirección de Catastro deberá contener como requisitos mínimos, de acuerdo con el artículo 16 de la Ley 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 o la norma que la modifique, sustituya o complemente, la siguiente información:

- Los nombres y apellidos completos del solicitante y/o apoderado con indicación de su documento de identidad y de la dirección donde recibirá correspondencia. El peticionario podrá agregar el correo electrónico, autorizando expresamente su notificación electrónica. (En caso de no ser propietario presentar autorización o poder debidamente otorgado junto con la fotocopia del documento de identificación del propietario.)
- Presentación del documento de identificación (C.C., NIT, CE, TI) del propietario o poseedor del predio o mejora objeto de revisión.
- El objeto de la petición, el cual debe ser claro y preciso en el trámite que requiere realizar.
- Las razones en las que fundamenta su petición.
- Fotocopia de escritura pública, acto administrativo o sentencia judicial del predio debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- La relación de los documentos que desee presentar para iniciar el trámite.
- La firma del peticionario.
- Pago de las estampillas, las cuales pueden adquirirse a través de la página www.cali.gov.co o acercándose a la ventanilla de la Subdirección de Catastro.

ACTVIDAD CONTRACTUAL No 2

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

    - Asistí a la plenaria ordinaria para el control político a la secretaria de Desarrollo Económico y la secretaria de Seguridad y Justicia el día 1 y 2 de julio.

    - Asistí a la Comisión de Presupuesto para la apertura de estudio de proyecto de acuerdo No 050, por el cual se autoriza al alcalde de Cali, comprometer vigencias futuras ordinarias y excepcionales el día 3 de julio

    - Asistí a la Comisión de Presupuesto para la continuación de estudio de proyecto de acuerdo No 050, por el cual se autoriza al alcalde de Cali, comprometer vigencias futuras ordinarias y excepcionales el día 4 de julio.

    - Asistí a la plenaria ordinaria para el control político a la secretaria de movilidad el día 7 de julio

    - Asistí a la Comisión de Presupuesto para dar apertura de estudio de proyecto de acuerdo No 051 por el cual se modifica el acuerdo No 0591de 10 de diciembre de 2024 y se continua con estudio de proyecto de acuerdo No 050, por el cual se autoriza al alcalde de Cali, comprometer vigencias futuras ordinarias y excepcionales los días 7 y 8 de julio

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

    - Asistí a los actos de conmemoración del grito de independencia de Santiago de Cali, aquel 3 de julio de 1810 que marcó el inicio de nuestra lucha por la libertad





ACTVIDAD CONTRACTUAL No 4

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

    - Asistí y acompañé a la concejal a su visita a la comuna 15, 17 y 21 donde escuchó las voces de los lideres para actuar con decisión y sensibilidad

Evidencias No 4









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