

Tabla de contenido

1. Información General del Contrato o Convenio	2
2. Descripción de las actividades desarrolladas para el Componente No. 2:	2
2.1 Gestión predial integral	2

Tablas de información

Tabla 1 Ubicación del predio priorizado – Caucaasia - Antioquia	3
Tabla 2 Estado de actividad de alistamiento de expediente predial - Predio priorizado Caucaasia - Antioquia	3
Tabla 3 Folios de matrícula objeto de estudio	12
Tabla 4 Tradición del inmueble	12
Tabla 5 Identificación del titular inscrito	12
Tabla 6 Gravámenes, medidas cautelares y limitaciones	13

1. Información General del Contrato o Convenio

Contrato:	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO CD-1788-2023.
Objeto del contrato	Adelantar la gestión predial integral para la adquisición, adecuación y mantenimiento de los bienes inmuebles priorizados por la Defensoría del Pueblo, con el fin de satisfacer necesidades institucionales en materia de infraestructura a nivel Nacional.
Fecha de inicio de ejecución del contrato	Veintidós (22) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)
Fecha de terminación	Treinta y uno (31) del mes de julio de dos mil veinticuatro (2024).
Valor del contrato	CUARENTA Y SEIS MIL TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$46.037.932.667), incluido IVA, demás impuestos y todos los costos directos e indirectos a que haya lugar.

En el marco del Contrato Interadministrativo CD-1788-2023, y de conformidad con la solicitud realizada por la Defensoría del Pueblo, a continuación, se presenta informe de la visita realizada al predio priorizado, por dicha entidad, para la Ciudad de Cauca - Antioquia:

2. Descripción de las actividades desarrolladas para el Componente No. 2:

Adelantar la gestión predial Integral de los inmuebles requeridos por la Defensoría del Pueblo en las ciudades que sean priorizadas para la adquisición

2.1 Gestión predial integral

A continuación, se describen las actividades realizadas hasta la fecha, para la adquisición del inmueble requerido por la Defensoría del Pueblo en la Ciudad Caucasia - Antioquia:

2.1.1 Actividad de Campo

Mediante visita realizada al predio el día 07 de junio de 2024, conforme cita gestionada por la Defensoría del Pueblo, acudió el perito avaluador designado por la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca – ECI con el fin de verificar el inmueble, sector de ubicación del predio, características físicas, uso del predio, tipo de construcción, vías cercanas e infraestructura de servicios públicos con que este cuenta y demás datos de información primaria que sean de relevancia para la evaluación del inmueble.

Tabla 1 Ubicación del predio priorizado – Caucaasia - Antioquia

Departamento: Antioquia
Municipio: Caucaasia
Dirección del predio: Cra 20 N° 9-58
Barrio: Pueblo Nuevo.
Lote: Lote de Terreno Urbano con
cabida superficial de 559 M2
Estrato: Tiene asignado estrato
comercial.
Suelo: Zona de actividad múltiple
Cédula catastral: 05 154 01 00 00
20 0022 0011 0 00 00 0000
FMI: 015-18871

- Desarrollo constructivo: lote
contiene una edificación de tres
plantas
- Número de Plsos: 3 niveles.
- Número de unidades: Comercio
Oficinas
- Edad: Estrenar
- Periodo de Diseño: 100 años.
- Destinación: Comercial de oficinas.



Fuente: Imagen de Google Maps y POBT Caucaasia

2.1.2 Alistamiento de Expediente Predial:

Revisión y/u obtención de documentación relacionada con el predio priorizado por la Defensoría del Pueblo en la Ciudad de Caucaasia - Antioquia:

Tabla 2 Estado de actividad de alistamiento de expediente predial - Predio priorizado Caucaasia - Antioquia

Documentos requisito para la realización de los insumos propuestos	Documentos aportados por la Defensoría del Pueblo	Obtención de documentos por parte de EIC
Permiso de uso de suelo	Suministrado en visita	Aportado propietario
Identificación del inmueble jurídica y catastral del inmueble objeto de estudio.	Folio: Matrícula: 120-191564, impreso el día 12 de marzo de 2024.	Matrícula Inmobiliaria: 015-18871.

Documentos requisito para la realización de los insumos propuestos	Documentos aportados por la Defensoría del Pueblo	Obtención de documentos por parte de EIC
Copia referencia catastral y copia del avalúo catastral del inmueble	015-18871	05 154 01 00 00 20 0022 0011 0 00 00 00000
Copia del certificado de libertad y tradición no mayor a un (1) mes.	No suministrada	Matrícula Inmobiliaria: 015-18871.
Planos Arquitectónicos del Proyecto	Fueron suministrados en visita	
Escritura Pública	No suministrada	Escritura Pública No. 1718 DEL 19-12-2008, otorgada en la notaría 1 de Cauca.
Estudios Geotécnicos	No suministrados	
Licencia de construcción y/o reconocimiento	NO fue suministrada	Al momento de la inspección realizada al inmueble NO se tuvo acceso a la Licencia de Construcción
Documentos con Información General del predio	Fueron suministrados en visita	

2.1.3 Estudio de la Información:

De acuerdo con la información primaria recolectada en la visita campo, la revisión de la información secundaria que fue aportada por la Defensoría del Pueblo, así como la información obtenida por EIC del inmueble priorizado por la entidad nacional; a continuación, se describen todas las variables sugeridas por la Defensoría del Pueblo y adoptadas por EIC en la propuesta:

1) Accesibilidad y transporte público y cercanía de rutas de transporte:

El sector y el predio cuentan con vías de acceso pavimentadas principales y secundarias, las cuales se encuentran en buen estado de conservación. La Carrera 20, sobre la cual se ubica el inmueble en estudio, es una vía pavimentada en buen estado de conservación.

2) Cercanía a vías principales:

La principal vía de acceso al sector es la carrera 20, calles 9 y 10. En general las carreras y calles que hacen parte de la malla vial de la ciudad.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torre Beneficencia Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel: 749 1535 - 749 1541

Q/CundGeb @CundinamarcaGob
www.cundinamarca.gov.co



Fuente: Imagen de Mapas de Apple

- 3) Construcción: El inmueble en estudio es un lote de terreno esquinero, sobre el cual se encuentra edificada una construcción a doble altura, la cual data de hace aproximadamente 22 años, ejecutada con los lineamientos permitidos según normativa urbana y cumpliendo con los estándares de diseño arquitectónico y estructural de la época de su construcción. En la actualidad se está terminando una remodelación total del inmueble. Nota> Al momento de la inspección realizada al inmueble NO se tuvo acceso a la Licencia de Construcción, razón por la cual recomendamos sea debidamente verificada.

Edificio que conserva la fachada (como lo solicita el POT en el sector), moderno en su interior, remodelado hace menos de un año (1) años de construido, destinado a uso comercial y de servicios, desarrollado en tres (3) niveles o pisos, tiene un primer nivel a modo de semisótano que está destinado a parqueaderos de motos, y tres (3) pisos o niveles superiores destinados a uso comercial de oficinas, implantado sobre el paramento de la calle, en un lote de terreno con área de 559 m².

En general, el edificio cuenta con dependencias amplias y confortables acordes con su estilo arquitectónico y con la destinación económica a desarrollar en él. Este edificio presenta una distribución racional de sus espacios. Exhibe buenas condiciones naturales de ventilación y de iluminación. Cuenta con acabados cuya calidad es intermedia, los cuales lucen bien aplicados. Su estado de conservación general es ÓPTIMO.

Es un inmueble de uso comercial, actualmente sin ocupación, conformado por un edificio principal compuesto por un salón con divisiones modulares para 6 puestos de trabajo privado con división en drywall, área para trabajo colaborativo, área de recepción, oficina privada, 3 baterías sanitarias, cocineta, Mezzanine para oficina principal con entrepiso en madera en un área de 48 mt², este cuenta con recepción, sala de reuniones, oficina, baño y balcón. En la parte posterior del lote, un auditorio con capacidad para 70 personas aproximadamente con baño independiente. El auditorio fue reformado recientemente, se construyó instalación eléctrica con capacidad industrial y red contra incendios en todas las áreas. El edificio cuenta con cuarto de circuitos, planta eléctrica y zona de Vestier.

La edificación cuenta con un área de maniobras central y zona de parqueo cubierto para 7 vehículos. El inmueble presenta muy buenos acabados, piso en baldosa de grano pulido, enchape cerámico en baterías sanitarias con aparatos sanitarios de la época, cubierta en losa de concreto aligerada con cielo falso en láminas de UPVC; mampostería con acabado en pañete, estuco y pintura. Puertas de acceso en aluminio y vidrio, con cortinas enrollables, puertas internas en aluminio y ventanas en aluminio y vidrio, iluminación Led's. El inmueble se encuentra en muy buen estado de conservación. La edificación cuenta con una estructura diseñada con capacidad de soporte hasta cinco (5) pisos; ambientalmente los espacios bien distribuidos, maneja buena iluminación y ventilación por fachadas y patio de maniobras y cuenta con zona de parqueo externo sobre la carrera 20, Troncal de occidente con 4 celdas y sobre la calle 10 bahía de parqueo. Se evidencia buen estado de conservación. Estructuralmente no presenta ningún tipo de falla visible que ponga en riesgo la estabilidad de la construcción.

4) Linderos y Medidas

Cabida y linderos una casa de habitación, situada en el área urbana del municipio de Caucasia, en el barrio pueblo nuevo, junto con el terreno donde se encuentra edificada dicha casa el cual tiene un área de 400 metros cuadrados con sus mejoras y que linda por el oriente con la carretera troncal de occidente, por el frente con predio de Cirilo Martínez, por el sur con calle pública, del mencionado barrio y por el norte con predio de Manuel Martínez. (antes circulo de registro de Yarumal. matrículas abiertas con base en: tomo 6 fls 27 # 27 Caucasia.) FUENTE: CTL 015-18871 de fecha 23/05/2024

COLINDANTES NORTE - CL 10, NPN: ND ESTE - 1541001020002200012, NPN: ND ESTE - 1541001020002200016, NPN: ND SUR - 1541001020002200010, NPN: ND OESTE - 1541001020002200019, NPN: ND OESTE - CR 20, NPN: ND NORTE - 1541001020002200012, NPN: ND NORTE - 1541001020002200013, NPN: ND NORTE - 1541001020002200015, NPN: ND
FUENTE: Certificado No. 27824 Ficha Predial N°: 6902502 del 07 de febrero de 2024.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torre Beneficencia Piso 3
Bogotá, D.C. Tel: 749.1535 - 749.1541

@CundiGov • @Cundinamarcaoficial
www.cundinamarca.gov.co



Entorno

Fuente: Imágenes tomadas en visita 07 de junio de 2024

5) Distribución por niveles:

Nivel	Elementos generales	Área -m ²
PRIMER PISO	Es un inmueble de uso comercial, actualmente sin ocupación, conformado por un edificio principal compuesto por un salón con divisiones modulares para 6 puestos de trabajo privado con división en drywall, área para trabajo colaborativo, área de recepción, oficina privada, 3 baterías sanitarias, cocineta,	275,20
MEZZANINE	Mezzanine para oficina principal con entrepiso en madera en un área de 48 mt2, este cuenta con recepción, sala de reuniones, oficina, baño y balcón.	48,00
AUDITORIO	En la parte posterior del lote, un auditorio con capacidad para 70 personas aproximadamente con baño independiente. El auditorio fue reformado recientemente, se construyó instalación eléctrica con capacidad industrial y red contra incendios en todas las áreas. La cubierta del auditorio es en placa de concreto esta impermeabilizada. El edificio cuenta con cuarto de circuitos, planta eléctrica y zona de Vestier.	101,05
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		424,25

6) Materiales y acabados:



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53 Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

@CundiGov @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co

FACHADA: Tradicional, acabado pintura.

ESTRUCTURA: Mixta, con pórticos en concreto reforzado y metálica.

CUBIERTA: En placa estructura debidamente impermeabilizada.

7) Acabados Principales:

Pisos: En baldosa de granito y cerámica.

Paredes: Muros de mampostería tradicional (Bloques de cemento y ladrillos), pañetados, estucados y pintados.

Cielo Raso: Drywall, láminas de UPVC, con luminarias de apliques bajo techo.

Puertas: Divisiones internas, en vidrio templado. Madera.

Ventanas: Ventanas, metálicas y de aluminio con vidrio.

Escaleras: Escaleras metálicas, enchapadas en cerámica.

Barandales: Barandales en tubos metálicos.

Baños: Zonas húmedas enchapadas en cerámica. Aparatos sanitarios de calidad intermedia. Lavamanos en material porcelánico.

8) Instalaciones:

Instalaciones Eléctricas: Tuberías Conduit, con cableado nuevo.

Instalaciones hidráulicas: Se suponen tuberías originales en PVC.

Instalaciones especiales:

- Planta eléctrica de suplencia total.
- Equipos e instalaciones de aire acondicionado.
- Cableado estructurado para voz y datos (335 puntos, categoría 6A)
- Todos los aparatos eléctricos presentan su polo a tierra (ground pole).
- Puerta parqueadero con apertura eléctrica
- Jardines interiores
- Cálculos Hidráulicos diseño y detalle sistema de protección contra incendios
- Alarma contra incendios.
- Pozo artesiano de agua potable
- Todas las instalaciones y equipos son para estrenar

9) Cuenta con planta eléctrica

Plata Eléctrica de suplencia total

10) Instalaciones hidráulicas: Se suponen tuberías originales en PVC

11)-Equipos e Instalaciones de aire acondicionado.

12)-Cableado estructurado para voz y datos con 335 puntos categoría 6A.

13)-Todas las instalaciones son para estrenar

El inmueble cuenta con red contra incendios.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53, Torre Beneficencia Piso 3,
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

©CundiGels @CundinamarcaGels
www.cundinamarca.gov.co



Entorno Fachada calle 10



Entorno Fachada Cra 20



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1.



Detalles generales Piso 1



Detalles generales Piso 1



Oficina 2do piso



Detalle de Oficina 2do piso



Patio de parqueadero



Escalera acceso a oficina ppal. -
Parqueaderos



Vista patio y acceso al edificio



Detalle auditorio.



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 #51-53 Torre Beneficencia Piso 3.
Bogotá, D.C. Tel. 749 1535 - 749 1541

Facebook: @CundinamarcaGov
Twitter: @CundinamarcaGov
www.cundinamarca.gov.co



Detalle auditorio.



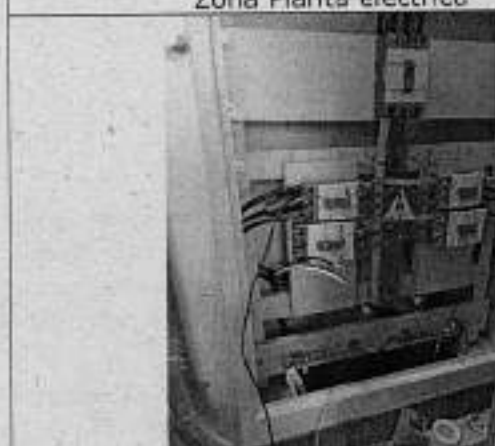
Detalle auditorio.



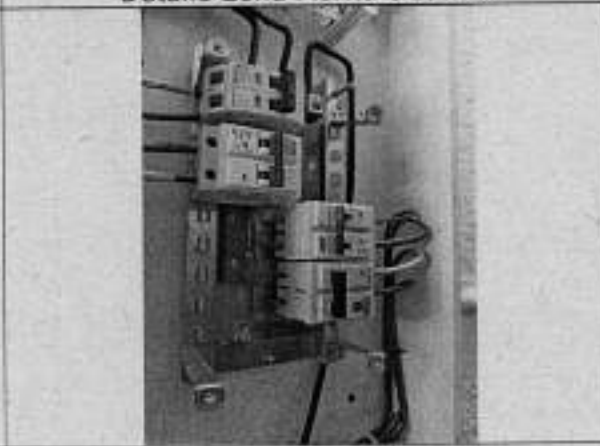
Zona Planta eléctrica



Detalle Zona Planta eléctrica



Detalle Tablero eléctrico



Detalle Tablero eléctrico

Fuente: Imágenes tomadas en visita 07 de junio de 2024

14) Norma de Uso del suelo

Está ubicado en suelo urbano; cumple con el uso permitido según la normativa municipal. En la actualidad sin ocupación, con proyección de uso de servicio institucional según solicitud presentada ante la secretaría de Planeación Municipal. (para ser ocupado por la Defensoría del pueblo). Es

acorde con los usos permitidos en el Corredor de Actividad Múltiple. El mayor y mejor uso del predio.

NORMA: La reglamentación urbanística específica para cada uno de los sectores de la ciudad se determina conforme a lo dispuesto en el P. B.O.T. reglamentada mediante el Acuerdo 009 de 2015, modificado con el acuerdo 006 de 2019 del municipio de Caucasia.

CLASIFICACIÓN: De acuerdo como lo establecen las fichas normativas que hacen parte de dicho acuerdo, el inmueble en estudio pertenece al ZAM-1 (Zona de Actividad Múltiple) a la que corresponde la zona de tratamiento ZC1_CN1

A continuación, y sin perjuicio de que, en la carpeta se incluirán los estudios de títulos elaborados, se presenta un resumen del diagnóstico jurídico realizado, el cual tiene por finalidad identificar el titular o titulares del derecho real de dominio y determinar si es posible o no la enajenación del predio.

Para efectos de iniciar el proceso de revisión jurídica, fue necesario verificar el siguiente folio de matrícula:

Tabla 3 Folios de matrícula objeto de estudio

No. de matrícula inmobiliaria	Descripción
015 – 18871	La matrícula corresponde al edificio denominado LT URBANO

Conforme la información de base identificada en el mencionado folio de matrícula, se procedió a la revisión jurídica de la tradición, estudiando la propiedad que ha tenido el bien por los últimos veinte (20) años y los procesos que ha sido objeto:

Tabla 4 Tradición del inmueble

No. de Escritura Pública	Descripción
Escritura pública No. 1718 del 19 de diciembre de 2008 de la Notaria Única de Caucasia, aclarada mediante Escritura Pública No. 16 del 15 de enero de 2024, anotación No. 8 y 9 respectivamente del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 015-18871.	De acuerdo con la información extraída del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 015-18871., de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se concluyó que el actual propietario del predio es el señor RODRIGO LEON SANTA RUIZ, quien adquirió el derecho real de dominio por compraventa efectuada a JOSE ANTONIO VASQUEZ GOMEZ.

Tabla 5 Identificación del titular inscrito

Orden	Identificación del inmueble	Dirección	Titular inscrito
-------	-----------------------------	-----------	------------------



Gobernación de
Cundinamarca

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca
Sede Administrativa Calle 26 451-53, Torre Beneficencia Piso 3
Bogotá, D.C. Tel: 749 1535 - 749 1541

© Cundinamarca
www.cundinamarca.gov.co

1	015 - 18871	LT URBANO	RODRIGO LEON SANTA RUIZ
---	-------------	-----------	-------------------------

Tabla 6 Gravámenes, medidas cautelares y limitaciones

Orden	Identificación del inmueble	Dirección	Gravámenes, medidas cautelares y limitaciones
1	015 - 18871	LT URBANO	No recaen medidas cautelares, limitaciones o gravámenes.

En el contexto de una entidad como la Defensoría del Pueblo, que cumple funciones cruciales en la promoción y protección de los derechos humanos y que puede requerir de inmuebles para el desempeño eficiente de sus funciones, es especialmente relevante asegurarse de que cualquier adquisición inmobiliaria se realice con plena seguridad jurídica.

Una vez confirmada la viabilidad de la adquisición desde el punto de vista jurídico, la Defensoría del Pueblo podría proceder con las siguientes etapas del proceso de compra.



Francisco Javier Pombo Uribe
Valuador
RAA-AVAL 80408875



Francisco Javier Cuervo Del Castillo
CUERVO DEL CASTILLO CONSULTORES
JURÍDICOS
Contratista EIC

Yair Rodríguez Espinosa
Subgerente (E)
**EMPRESA INMOBILIARIA Y DE
SERVICIOS LOGÍSTICOS DE
CUNDINAMARCA - EIC**

12 de junio de 2024