



Concesionaria

Rutas del Valle

Palmira, 20 de octubre de 2023

CS-RDV-001393

Al responder citar este radicado

Señores

A QUIENES POSEAN DERECHOS REALES O PERSONALES INSCRITOS Y/O A QUIEN INTERESE

Ciudad

REF: Contrato de Concesión bajo el Esquema de APP 001 de 2021 celebrado entre la Agencia Nacional de infraestructura y la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

Asunto: Aviso de comunicación de Intención del Estado de adelantar el Saneamiento Automático del predio NMVVCACP_UF1_031 – Matrícula Inmobiliaria No. 378-3583 (Artículo 4 Decreto 737 de 2014, Artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y Artículo 2.4.2.4 del Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2)

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, identificada con NIT 830.125.996-9, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, creada mediante el Decreto N° 4165 del 3 de noviembre de 2011, ha delegado en la Sociedad **CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 01 de 9 de junio de 2021 y el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la Gestión Predial entendida como el proceso conducente a obtener la titularidad y disponibilidad de todos los predios declarados de utilidad pública e interés social mediante la Resolución No. 20202000012205 de 8 de septiembre de 2020 y que hacen parte del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de conformidad con lo cual se encuentra facultada para adelantar el Saneamiento Automático de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado por el Decreto 737 de 2014 y Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2 expedido por el Ministerio de Transporte, se permite informar que se requiere adquirir el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **378-3583** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, ubicado en la Calle 42 No. 29-70 del municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral 765200102000002660025000000000 y con la Ficha Predial No. NMVVCACP_UF1_031.

Que estudiada la tradición del predio requerido, se identificó como titular del derecho real de dominio a la señora **CAROLINA BERMUDEZ (Causante)**, de quien se desconoce su identificación, que se encuentra fallecida desde el año 1957 según Escritura Pública N° 718 de 11 de abril de 1958 otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Palmira, y al señor **DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.322.225 de Palmira, en calidad de actual Poseedor con tradición incompleta registrada en Falsa Tradición en el predio desde el año 2013, según Compraventa de Derechos y



**VIGILADO
SuperTransporte**

Av. Cra 9 # 113-52 Torres Unidas 2

Ofc. 1703-1704 Bogotá

Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira

Página web: www.rutasdelvalle.co

contactenos@rutasdelvalle.co

Página 1 de 6



Concesionaria

Rutas del Valle

Acciones protocolizada mediante Escritura Pública N° 1.496 de 25 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira, debidamente registrada en la anotación No. 014 el 28 de octubre de 2013, situación que no permite consolidar el derecho de dominio a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, razón por la cual se solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira la inscripción en la Columna 09 OTROS de la Matrícula Inmobiliaria No. **378-3583** la intención de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** de dar aplicación a la figura del saneamiento automático de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado por el Decreto 737 de 2014 y Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2 expedido por el Ministerio de Transporte.

Que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 4 del Decreto 737 de 2014 y el artículo 2.4.2.4 del Decreto 1079 De 2015 Parte 4, Título 2, se comunica por el presente **AVISO** que la **CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.**, como entidad delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, adelantará el saneamiento automático respecto del predio requerido.



Concesionaria

Rutas del Valle

Palmira, 2 de octubre de 2023

CS-RDV-001089

Al responder citar este radicado

Doctora:

JACKELINE BURGOS PALOMINO

Registradora de Instrumentos Públicos

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA

E. S. D.

REF: Contrato de Concesión bajo el Esquema de APP 001 de 2021 celebrado entre la Agencia Nacional de Infraestructura y la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

Asunto: Solicitud de inscripción de intención del Estado de adelantar el Saneamiento Automático del predio NMVVCACP UF1_031 – Matrícula Inmobiliaria No. 378-3583 (Artículo 4 Decreto 737 de 2014, Artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y Artículo 2.4.2.4 del Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2).

Respetuoso saludo doctora Burgos.

El 09 de junio del 2021 la Agencia Nacional de Infraestructura suscribió el Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 001 del 2021 con la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S., cuyo objeto principal es la "(...)financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, operación y mantenimiento del proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira(...)". y de esta manera mejorar la conexión vial en los departamentos del Valle del Cauca y Cauca, y la accesibilidad al municipio de Palmira y el distrito de Santiago de Cali.

El 1° de septiembre del 2021 fue suscrita el Acta de Inicio del Proyecto entre la Agencia Nacional de Infraestructura y la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

El Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira fue el primer proyecto en ser adjudicado dentro de las Concesiones del Bicentenario-5G.

El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, fija los motivos de declaratoria de utilidad pública e interés social para la adquisición de inmuebles, así: "(...) **ARTÍCULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política (...)**".



VIGILADO
SuperTransporte

Av. Cra 9 # 113-52 Torres Unidas 2
Ofc. 1703-1704 Bogotá
Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira
Página web: www.rutasdelvalle.co
contactenos@rutasdelvalle.co

Página 1 de 3

Imagen 1. Tomada del Oficio No. CS-RDV-001089 del 02 de octubre de 2023.



VIGILADO
SuperTransporte

Av. Cra 9 # 113-52 Torres Unidas 2
Ofc. 1703-1704 Bogotá
Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira
Página web: www.rutasdelvalle.co
contactenos@rutasdelvalle.co

Página 2 de 6



Concesionaria

Rutas del Valle



Concesionaria

Rutas del Valle

En consideración a que, el Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, cumple los presupuestos establecidos en las normas constitucionales y legales vigentes para ser declarado de utilidad pública e interés social, la Agencia Nacional de Infraestructura expidió la Resolución No. 20202000012205 de 8 de septiembre de 2020 *"Por medio de la cual se declara de utilidad pública e interés social un Proyecto de Infraestructura Vial"*.

En cumplimiento de lo dispuesto en el literal (e) de la Clausula 4.3 de la Parte General del Contrato de Concesión, la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S. es la delegada por la Agencia Nacional de Infraestructura para actuar en su nombre y representación para las gestiones prediales en el marco del objeto del contrato. Tal delegación es viable efectuarla respecto de los particulares pudiendo actuar estos en nombre del Estado de conformidad con lo señalado en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, al señalar: "(...) **ARTÍCULO 34. ADQUISICIONES DE PREDIOS.** En la adquisición de predios para la construcción de obras de infraestructura de transporte, la entidad estatal concedente podrá delegar esta función, en el concesionario o en un tercero. Los predios adquiridos figurarán a nombre de la entidad pública (...)".

Para la ejecución del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, la Agencia Nacional de Infraestructura a través de su delegataria Concesionaria Rutas del Valle SAS requiere adquirir el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 378-3583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, ubicado en la Calle 42 No. 29-70 del municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral 765200102000002660025000000000 y con la Ficha Predial No. NMVVCACP_UF1_031, en el cual se identificó como titular del derecho real de dominio a la señora **CAROLINA BERMUDEZ (Causante)**, de quien se desconoce su identificación, que se encuentra fallecida desde el año 1957 según Escritura Pública N° 718 de 11 de abril de 1958 otorgada en la Notaría Primera (01) del Círculo de Palmira, y al señor **DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.322.225 de Palmira, en calidad de actual Poseedor con tradición incompleta registrada en Falsa Tradición en el predio desde el año 2013, según Compraventa de Derechos y Acciones protocolizada mediante Escritura Pública N° 1.496 del 25 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira, debidamente registrada en la anotación No. 014 el 28 de octubre de 2013, conforme se estableció en el estudio de títulos realizado por la Concesionaria Rutas del Valle SAS.

Que de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado por el Decreto 737 de 2014 y Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2 expedido por el Ministerio de Transporte, así como la Circular 914 del 29 de mayo de 2014, expedida por la Superintendencia Delegada para el Registro, y la Resolución No. 00516 del 28 de diciembre de 2018, emitida por la Superintendencia de Notariado y el concepto SNR2020EE060902 de fecha 11 de noviembre de 2020, la adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en la Ley, gozarán en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente, es por ello que se solicita la inscripción de la presente intención del Estado de adelantar



VIGILADO
SuperTransporte

Av. Cra 9 # 113-52 Torres Unidas 2
Ofc. 1703-1704 Bogotá
Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira
Página web: www.rutasdelvalle.co
contactenos@rutasdelvalle.co

Página 2 de 3

Imagen 2. Tomada del Oficio No. CS-RDV-001089 del 02 de octubre de 2023.



VIGILADO
SuperTransporte

Av. Cra 9 # 113-52 Torres Unidas 2
Ofc. 1703-1704 Bogotá
Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira
Página web: www.rutasdelvalle.co
contactenos@rutasdelvalle.co

Página 3 de 6



Concesionaria

Rutas del Valle



Concesionaria

Rutas del Valle

saneamiento automático a favor del actual poseedor registrado del bien inmueble y no del titular de dominio.

Por lo anterior, en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 4 del Decreto 737 de 2014 y el artículo 2.4.2.4 del Decreto 1079 De 2015 Parte 4, Título 2, se solicita **INSCRIBIR en la Columna 09 OTROS de la Matricula Inmobiliaria No. 378-3583 la intención de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI de dar aplicación a la figura del Saneamiento Automático.**

Dirección: Calle 42 No. 29 - 70, municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca	
Matrícula inmobiliaria No.	378-3583
Predio No.	NMVVCACP_UF1_031
Poseedor Inscrito:	DIEGO GUSTAVO ECHERRY CHAVARRO CC No. 94.322.225 de Palmira

De igual manera, se solicita expedir un certificado de tradición con la anotación de la inscripción de Intención de Saneamiento Automático con destino a la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, identificada con NIT No. 830.125.996-9.

Atentamente,

PAULO FRANCO
GAMBOA

Firmado digitalmente por
PAULO FRANCO GAMBOA
Fecha: 2023.10.02 13:44:57
-0500'

PAULO FRANCO GAMBOA
Gerente General
Concesionaria Rutas del Valle SAS
Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura

Copia: N.A

Anexo: Estudio de títulos.

Ficha y Planos prediales.

Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-3583.

Escritura Pública N° 1.496 de 2013 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira.

Avalúo Comercial Corporativo.

Elaboró: SBL

Revisó: LMAL/AOI/JJC



VIGILADO
SuperTransporte

Av. Cra 9 # 113-52 Torres Unidas 2
Ofc. 1703-1704 Bogotá

Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira

Página web: www.rutasdelvalle.co
contactenos@rutasdelvalle.co

Página 3 de 3

Imagen 3. Tomada del Oficio No. CS-RDV-001089 del 02 de octubre de 2023.



VIGILADO
SuperTransporte

Av. Cra 9 # 113-52 Torres Unidas 2
Ofc. 1703-1704 Bogotá

Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira

Página web: www.rutasdelvalle.co
contactenos@rutasdelvalle.co

Página 4 de 6



Concesionaria

Rutas del Valle

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
PALMIRA - NIT: 899999007-0
SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS
Impreso el 3 de Octubre de 2023 a las 09:47:29 am

3652360

No. RADICACIÓN: 2023-378-6-16670

NOMBRE DEL SOLICITANTE: RUTAS DEL VALLE

OFICIO No.: 001089 del 02/10/2023 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA de BOGOTÁ D. C.

MATRICULAS: 378-3583

ACTOS A REGISTRAR:

Tipo	Código	Cuánta	Tipo Tarifa	Derecho	Impuesto
OTROS	888	1	E	\$	0 \$0

TURNOS CERTIFICADOS ASOCIADOS: 1

VALOR MULTA: \$0

FORMA DE PAGO:

EXENTO CAJA ORIP VALOR: \$ 0

Conservación documental del 2% \$ 0

VALOR TOTAL A PAGAR AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 0

Usuario: 88187



SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página: 1

Impreso el 11 de Octubre de 2023 a las 04:09:09 pm

Con el turno 2023-378-6-16670 se calificaron las siguientes matriculas:
378-3583

Nro Matricula: 378-3583

CIRCULO DE REGISTRO: 378 PALMIRA No. Catastro: 76520010200002680025000000000
MUNICIPIO: PALMIRA DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA VEREDA: PALMIRA TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CL 42 # 29 - 70

ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 03/10/2023 Radicación 2023-378-6-16670
DOC: OFICIO 001089 DEL: 02/10/2023 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA DE BOGOTÁ, D.C. VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0944 INTENCION DE ADELANTAR SANEAMIENTO AUTOMATICO (ARTICULO 4 DECRETO 737 DE 2014)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI NIT. 830.125.996-9
A: ECHEVERRY CHAVARRO DIEGO GUSTAVO CC# 94322225

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Usuario que realizó la calificación: 103606

Imagen 4. Constancia de Calificación del Oficio No. CS-RDV-001089 del 02 de octubre de 2023.



VIGILADO
SuperTransporte

Av. Cra 9 # 113-52 Torres Unidas 2
Ofc. 1703-1704 Bogotá
Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira
Página web: www.rutasdelvalle.co
contactenos@rutasdelvalle.co

Página 5 de 6



Concesionaria

Rutas del Valle

El aviso se difundirá a través de un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble por una vez y se fijará en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la **CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.**, ubicada en el Km 14+400 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira, en la página web de la Concesionaria, y en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, desde el día 25 de octubre de 2023 hasta el día 31 de octubre de 2023.

Atentamente,

PAULO FRANCO
GAMBOA

Firmado digitalmente
por PAULO FRANCO
GAMBOA

PAULO FRANCO GAMBOA

Gerente General

Concesionaria Rutas del Valle SAS

Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura

Copia: N.A

Anexo: Estudio de títulos.

Ficha y Planos prediales.

Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 378-3583.

Escritura Pública N° 1.496 de 2013 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Circulo de Palmira.

Avalúo Comercial Corporativo.

Elaboró: SBL

Revisó: LMAL/AOI/JJC



VIGILADO
SuperTransporte

Av. Cra 9 # 113-52 Torres Unidas 2
Ofc. 1703-1704 Bogotá
Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira
Página web: www.rutasdelvalle.co
contactenos@rutasdelvalle.co

Página 6 de 6

El País

100% confiables



clasificados.elpais.com.co

Síguenos

f /clasificadoselpais

@inmuebleselpais

FINCA RAÍZ

VEHÍCULOS

EMPLEOS

DIVERSOS

JUEVES 19 DE OCTUBRE DE 2023

Centro de Servicios 602 445 5000

FINCA RAÍZ



VENTA CASAS

ZONA SUR

MÁS DE \$400 MILLONES

SANTA ISABEL 5alcobas 3baños. 234Mts2, 2-parqueaderos, sala, comedor, biplantas, cocina, 3104910482. 3178935145, 3173746259. ID Web 1882118

VENTA APARTAMENTOS

ZONA SUR

DE \$250 A \$400 MILLONES

EL INGENIO 3alcobas 2baños. remodelado 2parqueaderos piscina zonas/verdes acogedor. 3176998800, hernandez.victor@hotmail.com ID Web 1881112

EL INGENIO El Ingenio (I) 3alcobas 3baños. 100M2, Doble parqueadero, Piscina, Piso 4. 3194066031, michaeldeal@msn.com ID Web 1882585

VALLE DEL Lili 3alcobas 2baños. 78 m2, 2 parqueaderos cubiertos, \$ 280.000.000 3184664732. 3162748776. ID Web 1881721

VENTA OTROS INMUEBLES

OFICINAS Y CONSULTORIOS

SAN ANTONIO. vendo propiedad horizontal amplia de 122Mts2 piso2, con una excelente ubicación, cerca del Comfenalco de la 5ta, y vías principales. Ubicación CRA 5 #5-12 Interesados al. 3137700314, 3117219045. ID Web 1884495

ALQUILER APARTAMENTOS

ZONA NORTE

MÁS DE \$1 MILLÓN

LA ELVIRA Kilometro 17-1/2 3alcobas 2baños. sala comedor patio cubierto, vista cali. 3163199982. ID Web 1883598

ZONA SUR

DE \$500 MIL A \$1 MILLÓN

SAMANES LILI 3alcobas 1baño. 3157675671 No unidad tercer piso con terraza grande. 3148906720. ID Web 1884398

MÁS DE \$1 MILLÓN

EL LIDO 1alcoba 1baño. Hermoso Apartamento amoblado, amplio, balcón, servicios incluidos, 3104910482. 3154444060. ID Web 1882117

EL LIDO Guadalupe Real, Cra 53 1A-50 3alcobas 2baños. cocina integral, parqueadero, 2do-piso, \$1.400.000 incluye admón, 3177602840. ID Web 1884167

HACIENDA KACHIPAY Bochalema 3alcobas 2baños. Hermoso apartamento 75 mt2 para estrenar. 3152089773, luis_a707@hotmail.com ID Web 1884432

PANCE PANCE 3alcobas 5baños. dos parqueaderos cuarto util star w a h s a p p 3148906720. 3157675671. ID Web 1884400

SANTA ANITA 3alcobas 2baños. Closets, Cocina integral, Salacomedor, Estudio, Piscina, Parqueadero propio. 3154727187. ID Web 1881734

ZONA OESTE

MÁS DE \$1 MILLÓN

NORMANDIA CONJ RES SIERRA DE NORMANDIA 3alcobas 2baños. Dos parqueaderos espectacular vista cita previa. 3104008705, olgahidalgo@ya.hoo.com ID Web 1883431

ALQUILER OTROS INMUEBLES

APARTAESTUDIOS

EL LIDO. Apartaestudio, 2do piso, 2 ambientes, persona sola, Internet, parabólica, parqueadero, 3218308230. ID Web 1883307

NÁPOLES. APARTAESTUDIO - 2do-piso independiente, hombre solo que trabaje, detrás psiquiátrico. 6025133429. 3192186917. ID Web 1883455

HABITACIONES

LA BUITRERA Cali, Casa Campestre Villa Gloria. Desde \$380.000 servicios, internet, habitaciones, apartaestudios, 3226418008, 3145316184, 3108400015.

LOCALES Y BODEGAS

ACOPI. BODEGA 2.300m2, incluye oficinas, 12m altura, 75kva, pisos alta resistencia, 3123050373. ID Web 1883556

SAN VICENTE Avenida del Río, local 40m2, baño, punto loterías, mensajería, corresponsal bancario. 6023726564, 3155500120. ID Web 1884143

VEHÍCULOS



VENTA CARROS

CHEVROLET

DE \$10 A \$20 MILLONES

CHEVROLET SPARK Local 2009 Beige. Placas Cali \$17'900.000, aire, rines. 3174448653, 3196620204. ID Web 1884505

OTRAS MARCAS

MÁS DE \$50 MILLONES

MERCEDES BENZ CLA 200 1.6 Turbo 2015 Plata. 96.000 km, sun roof, Whatsapp. 3148129078. ID Web 1883928

OTROS VEHÍCULOS

CAMIONETAS Y CAMPEROS

MÁS DE \$50 MILLONES

MAZDA CX9 Signature 2020 Gris. Impecable, Único dueño, Excelente Precio. 3116451734, andresguedes@gmail.com ID Web 1882646

NISSAN QASHQAI 2018 Plata. unidueño, placa O Cali, automática, 91.200kms, \$77.000.000. 3177602840. ID Web 1884162

EMPLEOS



OFERTA

CONTABILIDAD

REVISOR FISCAL. 73 Lotes, tener disponibilidad para su presentación ante la asamblea el 21 Octubre de 2023 después de las 11:00 am. Enviar Hoja vida al correo: parcelacionflorenceaetapa1@hotmail.com ID Web 1884472

PRODUCCIÓN

CORTADOR CARPINTERO, ayudante. que sepa de armado, instalación de herrajes alta gama. muebleystilo10@gmail.com ID Web 1883498

SALUD

AUXILIAR (ES). Enfermer@s 22-38años con VOCACION atención personas mayores RCP Empresa geriatrica. rh@fundamoryternura.org ID Web 1883533

SEGURIDAD

VIGILANTE. SE necesita para Plaza de Mercado Alameda. 602-3849922. ID Web 1884113

OTRAS ÁREAS

AUXILIAR. DE COCINA Con experiencia, vivir cerca de la nueva floresta. 3143037235. ID Web 1884583

CONDUCTOR DE Taxi. Se necesita con experiencia. Cali. No uso WhatsApp. Informes. 3187086161. ID Web 1884592

EMPLEADA DOMÉSTICA. INTERNA SE NECESITA DEL Cauca, Mondomo, Popayan, trabajar casa de familia. 321-7721666, ID Web 1884233

MENSAJERO. CON moto. Llevar hoja de vida: Carrera 49A #14-C-34, naturalcharliee@hotmail.com ID Web 1884523

OFICIOS VARIOS. Necesito matrimonio. Trabajar en finca, experiencia cultivo café y ganado. 3166930085. ID Web 1884404

OFICIOS VARIOS. Se necesita persona para aseo en Plaza mercado Alameda. 602-3849922. ID Web 1884108

TÉCNICO. ARMADOR Y DESARMADOR VEHÍCULOS y Técnico REPARADOR de piezas Plásticas o en fibra de vehículos. REQUIERE TALLER AUTOMOTOR MULTIMARCA. HV CRA 44 #9C-18. 3155754857, 3161616. ID Web 1884290

VENDEDORA. NECESITO PERSONAL para trabajar puesto cholados. URGENTE. 321-7721666. ID Web 1884238

SERVICIOS

ALMACEN DE muebles solicita instalador, trabajo Lunes a sábado 8am-7pm, pago mínimo+prestaciones+bonificación \$150.000. 3167455257, Angie392@hotmail.com ID Web 1884184

DIVERSOS



NEGOCIOS ESTABLECIDOS

OPORTUNIDAD VENDO FERRERIA barrio jardín 75 millones negociables cedo contrato. 3163529185, marcesarasty@gmail.com ID Web 1884433

SERVICIOS

NUEVA ERA

HECHIZO GITANO



LIGO Y DESLIGO, ATRAIGO Y RETIRO en 9 horas su ser amado, sin que se entere ni causarle daño, dominado en mente, cuerpo y espíritu. Curo brujerías y maleficios, hago ayudas para la suerte y juegos de azar, solo casos difíciles. 31813137192, 3217459667. ID Web 1884501

¡¡¡TRIUNFANDO!!!



TODOS LOS Poderes de la Magia Negra Bonaverence, Amarro, doblego, retiro amantes, vudú, trabajos garantizados 100%; 3182355851, 3216882072.

AVISOS LEGALES

Tipo título: CDT Titular: Gloria Inés Garavito
Valor: \$3.652.281 Otorgante: Banco Davivienda S.A.

Número del CDT: 0010AB0000263711

Fecha expedición: 2000-02-11 Fecha Vencimiento: 2023-08-11
Tasa: 11,75% EA Plazo: 90 días Tipo de manejo: Individual

La Empresa Grupo Empresarial SEISO S.A.S

Informa que el señor STHEYNS FERNANDO PLAYONERO MONTAÑO identificado con cédula de ciudadanía 1.007.181.430 en calidad de colaborador de la empresa, Falleció el día 18 de Septiembre del 2023 en el Municipio de Cali Valle del Cauca, Las personas que se consideren Con derecho de reclamar el pago de sus prestaciones sociales se deben acercar a nuestra oficina CR 69 # 32 c - 24 Belén Malibú Medellín Antioquia o comunicarse vía correo talentohumano@seiso.com.co o a los Telefonos (604) 4444600, 3103005857 para acreditar su calidad de beneficiario legal. SEGUNDO AVISO

OTROS SERVICIOS

AVISO: COMUNICACIÓN de Intención del Estado de adelantar el Saneamiento Automático del predio NMVVCACP UF1-031. La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, identificada con NIT 830.125.996-9, Agencia Nacional Estatal de Naturalización Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, creada mediante el Decreto N° 4165 del 3 de noviembre de 2011, ha delegado en la Sociedad CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S., en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 01 del 9 de junio de 2021 y el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la Gestión Predial entendida como el proceso conducente a obtener la titularidad y disponibilidad de todos los predios declarados de utilidad pública e interés social mediante la Resolución No. 2020 2000 0122 05 del 8 de septiembre de 2020 y que hacen parte del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca - Corredor Accesos Cali y Palmira, a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, de conformidad con lo cual se encuentra facultada para adelantar el Saneamiento Automático de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado por el Decreto 737 de 2014 y Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2 expedido por el Ministerio de Transporte, se permite informar que se requiere adquirir el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 378-3583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, ubicado en la Calle 42 No. 29-70 del municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral 7652 0010 2000 0026 60025 0000 00000 y con la Ficha Predial No. NMVVCACP UF1-031. Que estudiada la tradición del predio requerido, se identificó como titular del derecho real de dominio a la señora CAROLINA BERMUDEZ (Causante), de quien se desconoce su identificación, que se encuentra fallecida desde el año 1957 según Escritura Pública No 718 del 11 de abril de 1958 otorgada en la Notaría 01 del Círculo de Palmira, y al señor DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO, identificado con C.C. No. 94.322.225 de Palmira, en calidad de actual Poseedor con tradición incompleta registrada en Falsa Tradición en el predio desde el año 2013, según Compraventa de Derechos y Acciones protocolizada mediante Escritura Pública No 1.496 del 25 de julio de 2013 otorgada en la Notaría 03 del Círculo de Palmira, debidamente registrada en la anotación No. 014 el 28 de octubre de 2013, situación que no permite consolidar el derecho de dominio a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, razón por la cual se solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira la inscripción en la Columna 09 OTROS de la Matricula Inmobiliaria No. 378-3583 la intención de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI de dar aplicación a la figura del saneamiento automático de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado por el Decreto 737 de 2014 y Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2 expedido por el Ministerio de Transporte. Que, en cumplimiento a lo estipulado en las normas citadas, se comunica por el presente AVISO que la CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S., como entidad delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, adelantará el saneamiento automático respecto al predio requerido. El aviso se difundirá a través de un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble. Atentamente, PAULO FRANCO GAMBOA, Gerente General Concesionaria Rutas del Valle SAS Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura.

Adultos

ACOMPANANTES Y MASAJES

A.BARBIE

BONITAS, FOGOZAS, ardientes, cariñosas, masajes eroticos exclusivos promocion 2X\$50.000.602-3363987-3177760512. 3175497584, Solicito Chicas. ID Web 1883310

Judiciales

NOTARÍAS

EDICTO EL SUSCRITO NOTARIO VEINTITRES DEL CIRCULO DE CALI EMPLAZA A TODAS LAS PERSONAS QUE SE CONSIDEREN CON DERECHO A INTERVENIR EN EL TRAMITE NOTARIAL DE LIQUIDACION DE HERENCIA DEL (DE LOS) CAUSANTE(S) GUSTAVO RAMIREZ TABARES, QUIEN (ES) SE IDENTIFICABA CON LA CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 16.659.303, QUIEN FALLECIERA EN LA CIUDAD DE CALI, EL DÍA 17 DE JULIO DEL AÑO 2.010, QUE SE HAGAN PRESENTES DENTRO DE LOS DIEZ (10) DÍAS SIGUIENTES A LA PUBLICACIÓN DE ESTE EDICTO EN EL PERIÓDICO. EL PRESENTE EDICTO SE FIJA HOY, 17 DE OCTUBRE DEL AÑO 2023, A LAS 7:30 AM. DANIEL VELASQUEZ NOTARIO 23 ENCARGADO DE CALI.

EDICTO EMPLAZATORIO EL SUSCRITO NOTARIO CUARTO DE CALI EMPLAZA A todas las personas que se consideren con derecho a intervenir dentro de los Diez (10) días siguientes a la publicación de este EDICTO en Radio y Prensa, en el Trámite de Liquidación Notarial adicional de Herencia del (la) (los) causante (s) DAGOBERTO EFREN SILVA VARON quien (es) se identificaba (n) con la (s) cédula (s) de ciudadanía Número (s) 10.477.263. Aceptado el trámite mediante ACTA número 0105 de fecha OCTUBRE 18 de 2023, se ordena la citación de las personas que tengan derecho a concurrir a la liquidación, por medio de un EDICTO EMPLAZATORIO, que se publicará en un periódico de amplia circulación nacional, se difundirá por una vez en una emisora del lugar si la hubiere y se fijará por el término de DIEZ (10) días en un sitio visible de la Notaría, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 3o del Decreto 1729 de 1988. El presente Edicto se fija hoy a los DIEZ Y OCHO (18) días del mes de OCTUBRE del año DOS MIL VEINTITRES (2023), a las 8:00 a.m. HECTOR MARIO GARCÉS PADILLA NOTARIO CUARTO DEL CIRCULO DE CALI.

EDICTO EMPLAZATORIO EL SUSCRITO NOTARIO SEPTIMO (7) DEL CIRCULO CALI EMPLAZA A todas las personas que se consideren con derecho a intervenir dentro de los Diez (10) días siguientes a la publicación de este EDICTO en Radio y Prensa, en el TRAMITE NOTARIAL DE SUCESION INTESTADA DE LA CAUSANTE: "NELSY CHARRY CUELLAR", quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No.31.874.799, fallecida el día 27 de MARZO de 2023, en la ciudad de Cali, lugar que fue su último domicilio y el asiento principal de sus negocios, tal como se acredita con el Registro Civil de Defunción, inscrito bajo el indicativo serial No. 10759072 en la Notaría Veintidós (22) del círculo de Cali. Aceptado el trámite mediante Acta No. 327 del 25 de SEPTIEMBRE de 2023 se ordena la citación de las personas que tengan derecho a concurrir a la liquidación, por medio de un EDICTO EMPLAZATORIO que se publicará en un periódico de amplia circulación nacional, se difundirá por una vez en una emisora del lugar si la hubiere y se fijará por el término de DIEZ (10) días en un sitio visible de la Notaría, en cumplimiento por lo dispuesto en el artículo 3o del Decreto 1729 de 1988.- El presente Edicto se fija hoy 25 de SEPTIEMBRE del año Dos Mil Veintitres (2023), siendo las 7:30.A.M. ALBERTO VILLALOBOS REYES NOTARIO SEPTIMO DEL CIRCULO DE CALI.

CLASIFICADOS

El País 100% confiables

COMBO FACEBOOK

PRECIO DESDE:

\$94.500

CÓMPRALO AQUÍ



TAMBIÉN NOS PUEDES LLAMAR:

602 4455000 Opción 2

o en nuestras oficinas y puntos de venta autorizados.

CONTIENE:

- Post en facebook con pauta pagada por 3 días
- 30 días en internet en clasificados.elpais.com.co
- 10 fotos
- 1 video
- Geolocalización (mapa)
- 2 reposicionamientos
- Fondo en listado

Oferta válida del 5 al 31 de Octubre/23. Aplican T & C

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_031

ESTUDIO DE TÍTULOS

Proyecto Vial Nueva Malla del Valle del Cauca y Accesos Cali – Palmira **Contrato de Concesión No. 001 de 2021**

Ficha Predial No. NMVVCACP_UF1_031

I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO:

TITULAR	IDENTIFICACIÓN	CAPACIDAD PARA CONTRATAR
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS de CAROLINA BERMUDEZ	No Registra	SIN CAPACIDAD (Causante)
DIEGO GUSTAVO ECHEVERY CHAVARRO (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición)	Cédula de Ciudadanía N° 94.322.225	CAPACIDAD PLENA

Nota: La señora **CAROLINA BERMUDEZ** (Causante), quien aparece registrada como titular del derecho real de dominio sobre el predio objeto de estudio, se encuentra fallecida desde el año 1957 según Escritura Pública N° 718 del 11 de abril de 1958 otorgada en la Notaría Primera (01) del Círculo de Palmira.

II. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

a. Jurídica:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Títulos: En la ciudad de Palmira, Departamento del Valle, en la Calle 42 número 29-70. Matrícula inmobiliaria: 1) CALLE 42 N. 29-70 Catastro/IGAC: CL 42 K30/31, ubicada en la Zona Urbana del Municipio de Palmira.
MUNICIPIO	Palmira
MATRÍCULA INMOBILIARIA	378-3583
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	Palmira

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_031

CÉDULA CATASTRAL	765200102000002660025000000000
NUMERO FICHA PREDIAL	NMVVCACP_UF1_031
ÁREAS ACTUALES	
Catastral	71 m2
Títulos	80,00 m2 Nota: En los títulos no se establece un área determinada, sino lo siguiente: “cuatro metros (4.00 mts.) de frente, por veinte metros (20.00 mts.) de fondo”. Haciendo la operación matemática, se puede concluir que el área es de 80,00 m2, sin embargo, no es específica en títulos.
Topográfica	64,79 m2
CONFRONTACIÓN DE INFORMACIÓN DE ÁREAS	Teniendo en cuenta que la Escritura Pública N° 1.496 del 25 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira y la Matrícula Inmobiliaria indican que el predio mide cuatro metros (4.00 mts.) de frente por veinte metros (20.00 mts.) de fondo, el levantamiento topográfico indica un área de 64,79 m2, y la ficha catastral junto con el registro uno y dos muestran un área de 71 m2, se evidencia que no hay correlación en las cabidas superficiarias, por lo que se deberá dar aplicación a la “Actualización de cabida y linderos”, establecida en el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013 y a lo dispuesto en el numeral 4.4, (c), (ii), (1) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión No. 01 de 2021 señala lo siguiente: <i><u>“(…) De no existir correlación entre la información derivada del Estudio de Títulos y la información técnica y catastral cuando se trate de compras totales, el Concesionario aplicará el procedimiento previsto para la actualización de cabida y/o Linderos de acuerdo con lo previsto en la Resolución IGAC 193 de 2014 y/o las normas que la reglamenten, modifiquen o sustituyan”.</u></i>
DESCRIPCIÓN Y LINDEROS GENERALES	Tomados de la Escritura Pública N° 1.496 del 25 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira, sus linderos son: <i>“(…) NORTE, predio que se reservó el vendedor; SUR, con la Carretera Directa Cali-Palmira, o sea la Calle 42; OCCIDENTE, con la Carrera 30; y ORIENTE, con predio de Felix Ramos. (...)”</i>

b. Técnica:

FICHA PREDIAL	NMVVCACP_UF1_031 del 05 de septiembre de 2022
Área Total Terreno	64,79 m2

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_031

Área Requerida	61,27 m2
Área Remanente No Desarrollable	3,52 m2
Área Sobrante	0,00 m2
Área Total Requerida	64,79 m2
TIPO DE PREDIO	Urbano
LINDEROS ESPECÍFICOS	De acuerdo con la Ficha Predial NMVVCACP_UF1_031 del 05 de septiembre de 2022, elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S., los linderos específicos son los siguientes: Por el Norte: Linda con (1-2) CECILIA ROJAS PAZ en longitud de 3,26 m. Por el Sur: Linda con (5-6) CALLE 42 en longitud de 3,25 m. Por el Oriente: Linda con (2-5) DIEGO JOSE MOLINA BUITRAGO Y OTROS en longitud de 19,99 m. Por el Occidente: Linda con (6-1) CARRERA 30 en longitud de 19,87 m.

III. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE:

a. Titular del derecho real de dominio y porcentaje de participación:

La titular del derecho real de dominio del predio y el poseedor con tradición incompleta en falsa tradición del predio que figuran inscritos en el folio de la matrícula inmobiliaria N° 378-3583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira son la señora **CAROLINA BERMUDEZ** (Causante), de quien se desconoce su identificación, y el señor **DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO** (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición), identificado con cédula de ciudadanía N° 94.322.225, respectivamente, dado que no existen afectaciones a la cadena traslativa de dominio y de la posesión.

Nota: La señora **CAROLINA BERMUDEZ** (Causante), quien aparece registrada como titular del derecho real de dominio sobre el predio objeto de estudio, se encuentra fallecida desde el año 1957 según Escritura Pública N° 718 del 11 de abril de 1958 otorgada en la Notaría Primera (01) del Círculo de Palmira.

En virtud de lo anterior, se deberá dirigir la Oferta Formal de Compra a los **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS** de la señora **CAROLINA BERMUDEZ**.

b. Tradiciones:

Última tradición:

El poseedor **DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO** (Poseedor con tradición incompleta inscrito en Falsa Tradición), identificado con cédula de ciudadanía N° 94.322.225, adquirió la posesión con tradición incompleta en falsa tradición sobre el bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria **No. 378 – 3583** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, por Compraventa de Derechos y Acciones que tenían

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_031

en común y proindiviso los señores **MARTHA TERESA CHAVARRO CARRE/O¹**, **LUIS FERNANDO CHAVARRO**, **JAIR ENRIQUE PALMA CARRE/O²** y **ELSA PALMA BENAVIDES** protocolizada mediante Escritura Pública N° 1.496 del 25 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira, debidamente registrada en la anotación No. 014 el 28 de octubre de 2013. Conforme a ello, es importante hacer la salvedad que en la Matrícula Inmobiliaria se inscribió el acto de Compraventa en su especificación como “FALSA TRADICIÓN: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES”, sin embargo, del estudio del título escriturario se evidencia que el acto celebrado es transferencia a “(...) *título de venta real y cierta* (...) **LA TOTALIDAD DEL DERECHO DE DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESION MATERIAL** (...)”. De acuerdo con lo anterior, el poseedor con tradición incompleta en falsa tradición adquirió el predio con el lleno de los requisitos de la tradición.

En cuanto a la propietaria **CAROLINA BERMUDEZ** (Causante), una vez analizada la tradición no es posible establecer de los títulos escriturarios y la Matrícula Inmobiliaria la última tradición del derecho real de dominio.

Anteriores Tradiciones:

De conformidad con el principio del tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de títulos, se procede a realizar la siguiente descripción, la cual parte del análisis de la Matrícula Inmobiliaria No. **378-3583** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, así:

Ateniendo al estudio de los títulos y la Matrícula Inmobiliaria en mención, y teniendo en cuenta que el predio objeto de estudio nace a la vida jurídica por Compraventa registrada como FALSA TRADICIÓN, se analiza el título escriturario anterior al registrado en la anotación No. 001, así:

- i. Que conforme Escritura Pública N° 718 del 11 de abril de 1958 otorgada en la Notaría Primera (01) del Círculo de Palmira, los señores **ANTONIO BERMUDEZ**, **GERARDO BERMUDEZ**, **VICTOR BERMUDEZ** y **JUVENAL BERMUDEZ** transfirieron a título de Compraventa (venta real y efectiva) la posesión real y material sobre el bien inmueble objeto de estudio a favor del señor **JOSE MOISES MARIN OCAMPO**, en calidad de “(...) *únicos y universales herederos de la causante señora Carolina Bermudez, como sus hijos naturales* (...)”, indicando igualmente que “(...) *facultan a su vendedor, para que en su calidad de subrogatario de los exponentes, inicie y lleve hasta su terminación el juicio de sucesión intestada de la causante Carolina Bermudez y se haga reconocer como Subrogatario de los exponentes como heredero y se le adjudique el inmueble que por este instrumentos adquiere.* (...)”

¹ Dentro de la Matrícula Inmobiliaria se registró el apellido como “CARRE/O” y en la Escritura Pública N° 1.496 del 25 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira se relaciona como “CARREÑO”.

² Dentro de la Matrícula Inmobiliaria se registró el apellido como “CARRE/O” y en la Escritura Pública N° 1.496 del 25 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira se relaciona como “CARREÑO”.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_031

- ii. Que mediante Escritura Pública N° 537 del 02 de abril de 1959 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira, el señor **JOSE MOISES MARIN OCAMPO** transfirió a título de Compraventa la posesión real y material sobre el bien inmueble objeto de estudio a favor de los señores **ESTHER RUIZ PAZ** y **RAMON RUIZ PAZ**, acto debidamente registrado en la **anotación No. 001** el 15 de mayo de 1959.
- iii. Seguidamente, mediante Escritura Pública N° 1.072 del 06 de julio de 1959 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira, los señores **ESTHER RUIZ PAZ** y **RAMON RUIZ PAZ** transfirieron a título de Compraventa la posesión real y material que tenían en común y proindiviso sobre el bien inmueble objeto de estudio a favor del señor **BALMES³ GONZALEZ FLOREZ**, acto debidamente registrado en la **anotación No. 002** el 11 de septiembre de 1959.
- iv. Según Escritura Pública N° 83 del 27 de enero de 1977 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira, el señor **BALMES GONZALEZ FLOREZ** transfirió a título de Compraventa el derecho de dominio, propiedad y posesión real y material sobre el bien inmueble objeto de estudio a favor de la señora **MARIA TERESA CARRE/O⁴ CORREDOR**, acto debidamente registrado en la **anotación No. 003** el 07 de febrero de 1977.
- v. Posteriormente, según Escritura Pública N° 1018 del 06 de junio de 2006 otorgada en la Notaría Cuarta (04) del Círculo de Palmira, se transfirió la posesión real y material en común y proindiviso sobre el bien inmueble objeto de estudio, a título de Adjudicación en Sucesión de la señora **MARIA TERESA CARRE/O⁵ CORREDOR** en favor de los señores **LUIS FERNANDO CHAVARRO**, **MARTHA TERESA CHAVARRO**, **ELSA PALMA DE BENAVIDES** y **JAIRO ENRIQUE PALMA**, acto debidamente registrado en la **anotación No. 013** el 09 de junio de 2006.
- vi. Que según Escritura Pública N° 1.496 del 25 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira, los señores **LUIS FERNANDO CHAVARRO**, **MARTHA TERESA CHAVARRO CARRE/O⁶**, **ELSA PALMA DE BENAVIDES** y **JAIRO ENRIQUE PALMA CARRE/O⁷** transfirieron a título de Compraventa el derecho de dominio, propiedad y posesión real y material que poseían en común y proindiviso sobre el bien inmueble objeto de estudio en favor del señor **DIEGO**

³ En la Matrícula Inmobiliaria se registró el nombre como “BALMES” y en la Escritura Pública N° 1.072 del 06 de julio de 1959 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira se relacionó como “VALMES”. Así mismo, del análisis del título escriturario se determinó que se realizó el acto de Compraventa por el señor LUIS ANGEL GONZALEZ NUÑEZ así: “*que esta compra no la hace para su hijo de menor edad llamado VALMES GONZALEZ FLOREZ*”.

⁴ Dentro de la Matrícula Inmobiliaria se registró el apellido como “CARRE/O” y en la Escritura Pública N° 83 del 27 de enero de 1977 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira se relaciona como “CARREÑO”.

⁵ Dentro de la Matrícula Inmobiliaria se registró el apellido como “CARRE/O” y en la Escritura Pública N° 1018 del 06 de junio de 2006 otorgada en la Notaría Cuarta (04) del Círculo de Palmira se relaciona como “CARREÑO”.

⁶ Dentro de la Matrícula Inmobiliaria se registró el apellido como “CARRE/O” y en la Escritura Pública N° 1.496 del 25 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira se relaciona como “CARREÑO”.

⁷ Dentro de la Matrícula Inmobiliaria se registró el apellido como “CARRE/O” y en la Escritura Pública N° 1.496 del 25 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira se relaciona como “CARREÑO”.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_031

GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO, acto debidamente registrado en la anotación No. 014 el 28 de octubre de 2013.

Del análisis de la Matrícula Inmobiliaria No. 378-3583 se pudo evidenciar que en el tracto sucesivo del Derecho Real de Dominio se registraron los actos traslaticios de dominio como **FALSA TRADICIÓN**, y así mismo, conforme al estudio de cada uno de los títulos se observó que lo que se transfiere es la posesión real y material sin indicar que corresponden a derechos adquiridos en falsa tradición salvo en la Escritura Pública N° 4.054 del 10 de diciembre de 1998 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira, en la cual se indicó respecto al predio objeto de estudio, que *“lo que hipoteca son los derechos herenciales (falsa tradición) que le correspondan o pudieran corresponderles radicados en el inmueble objeto de hipoteca”*, por lo que se puede concluir que lo que se transfiere en el tracto sucesivo de la tradición es la Posesión con tradición incompleta en Falsa Tradición.

De acuerdo con lo descrito anteriormente, al predio se le realizó estudio de tradiciones superior a 20 años.

c. Secuencia de Áreas:

De acuerdo con la información extraída del Folio de Matrícula Inmobiliaria y de los títulos que reposan en este expediente se deduce:

AÑO	ÁREA	DENOMINACIÓN	ESCRITURA PÚBLICA
1959	cinco varas (5 vs) de frente por treinta varas (30 vs) de fondo	Una casa de habitación con su lote de terreno propio sobre que está edificada	Escritura Pública N° 537 del 02 de abril de 1959 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira, registrada en la anotación No. 001 el 15 de mayo de 1959. (Compraventa – Falsa Tradición)
1959	cinco varas (5 vrs.) de frente, por treinta varas (30 vrs.) de fondo	Una casa de habitación con su lote de terreno propio sobre que está edificada	Escritura Pública N° 1.072 del 06 de julio de 1959 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira, registrada en la anotación No. 002 el 11 de septiembre de 1959. (Compraventa – Falsa Tradición)
1977	cuatro metros (4 mts) de frente por veinte metros (20 mts) de fondo	Una casa de habitación edificada sobre su lote de terreno propio	Escritura Pública N° 83 del 27 de enero de 1977 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira, registrada en la anotación No. 003 el 07 de febrero de 1977. (Compraventa – Falsa Tradición)
2006	80 metros cuadrados, 4.00 metros de frente y 20 metros de fondo	lote de terreno con una casa de habitación	Escritura Pública N° 1018 del 06 de junio de 2006 otorgada en la Notaría Cuarta (04) del Círculo de Palmira, registrada en la anotación No. 013 el



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_031

			09 de junio de 2006. (Adjudicación en Sucesión – Falsa Tradición)
2013	cuatro metros (4.00 mts.) de frente, por veinte metros (20.00 mts.) de fondo	UN LOTE DE TERRENO	Escritura Pública N° 1.496 del 25 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira, registrada en la anotación No. 014 el 28 de octubre de 2013. (Compraventa – Falsa Tradición)

d. Ventas Parciales:

El predio objeto de estudio, desde que tuvo apertura de su Matrícula Inmobiliaria No. 378-3583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, no ha tenido ventas parciales.

e. Gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares:

El predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 378-3583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, a la fecha de la realización del estudio de títulos de propiedad de la señora **CAROLINA BERMUDEZ** (Causante), de quien se desconoce su identificación, y de posesión con tradición incompleta inscrita en Falsa Tradición del señor **DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO**, identificado con cédula de ciudadanía N° 94.322.225, no presenta medidas cautelares, limitaciones y/o gravámenes inscritos en la matrícula inmobiliaria, y se encuentra libre de pleitos pendientes, arrendamientos por escritura pública, usufructos, condiciones resolutorias derivadas de la forma de pago, entre otros

IV. CONCEPTO JURÍDICO:

Conforme a la información registrada y a los documentos aportados para este estudio de títulos ya descrito en los párrafos anteriores de la tradición del predio, se pudo establecer que los propietarios del 100% del derecho real de dominio y el poseedor con tradición incompleta inscrito en Falsa Tradición sobre el bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 378-3583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, son los **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS** de **CAROLINA BERMUDEZ**, de quien se desconoce su identificación, y el señor **DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO**, identificado con cédula de ciudadanía N° 94.322.225, respectivamente.

Teniendo en cuenta que la titular del derecho real de dominio, la señora **CAROLINA BERMUDEZ** (Causante), se encuentra fallecida desde el año 1957 según Escritura Pública N° 718 del 11 de abril de 1958 otorgada en la Notaría Primera (01) del Círculo de Palmira, se deberá dirigir la Oferta Formal de Compra a los **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS** de la señora **CAROLINA BERMUDEZ** y al poseedor con tradición incompleta inscrito en Falsa Tradición, y en caso de una eventual negociación se deberá adelantar el trámite del Saneamiento Automático, establecido en el artículo 21 de la Ley



VIGILADO
SuperTransporte

Av. Cra 9 # 113-52 Torres Unidas 2
Ofc. 1703-1704 Bogotá
Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira
Página web: www.rutasdelvalle.co
contactenos@rutasdelvalle.co

Página 7 de 10

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_031

1682 de 2013, reglamentado en el Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014) y se recomienda que se inste al poseedor con tradición incompleta en falsa tradición a adelantar las gestiones correspondientes para la adquisición de la titularidad del derecho real de dominio. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de los diferentes mecanismos alternativos para la resolución de conflictos.

En cuanto a la identificación de los Herederos Determinados e Indeterminados de la titular del derecho real de dominio:

De conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IV, numeral 4.4. literal (c), numeral (4) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión que indica que “(...) *cuando no sea posible obtener copia de las cédulas de ciudadanía, se dejará constancia en el estudio de títulos y deberán aportarse en el momento de la notificación de la Oferta Formal de Compra (...)*”, previo a la notificación de la oferta formal de compra se deberá solicitar a los **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS** de la señora **CAROLINA BERMUDEZ**, copia del Registro Civil de Defunción, copia del Registro Civil de Nacimiento, y copia de las Cédulas de Ciudadanía.

En cuanto a la verificación de listas cautelares:

Se efectuó el día **05 de septiembre de 2022**, la consulta en el listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC) y la lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas respecto al señor **DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO** como poseedor con tradición incompleta inscrito en falsa tradición del predio objeto de estudio; no obstante, en dicha consulta se constató que el poseedor no aparece en las Listas Consultadas (Ver documento adjunto).

Ahora bien, debe señalarse que los resultados obtenidos de la búsqueda en las listas cautelares en dichas plataformas, no garantiza que estas personas naturales o jurídicas no realicen actividades ilícitas, por lo que le corresponderá a la Concesionaria complementar el conocimiento con la información adicional, que permita relaciones de negocio bajo prácticas legales y seguras; en conclusión, lo indicado en este apartado es de carácter informativo y no vinculatorio.

En cuanto a la Confrontación de áreas, tenemos lo siguiente:

Teniendo en cuenta que la Escritura Pública N° 1.496 del 25 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira y la Matrícula Inmobiliaria indican que el predio mide cuatro metros (4.00 mts.) de frente por veinte metros (20.00 mts.) de fondo, el levantamiento topográfico indica un área de 64,79 m2, y la ficha catastral junto con el registro uno y dos muestran un área de 71 m2, se evidencia que no hay correlación en las cabidas superficiarias, por lo que se deberá dar aplicación a la “Actualización de cabida y linderos”, establecida en el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013 y a lo dispuesto en el numeral

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_031

4.4, (c), (ii), (1) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión No. 01 de 2021 señala lo siguiente:

“(…) De no existir correlación entre la información derivada del Estudio de Títulos y la información técnica y catastral cuando se trate de compras totales, el Concesionario aplicará el procedimiento previsto para la actualización de cabida y/o Linderos de acuerdo con lo previsto en la Resolución IGAC 193 de 2014 y/o las normas que la reglamenten, modifiquen o sustituyan”.

En cuanto a la verificación de la inclusión del predio en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, la existencia de medidas de protección o procesos judiciales de restitución:

Al respecto, se realizó la consulta a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas mediante oficio con radicado No. RDV-030322-001 de fecha 03 de marzo de 2022, conforme al cual se dio respuesta por esta entidad mediante oficio URT-DTVC-01093-DTVC2-202200735 del 25 de marzo de 2022, en el cual se evidencia que el predio objeto de estudio actualmente no tiene solicitudes de inscripción en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011 a cargo de la Unidad de Restitución de Tierras; así mismo, de la revisión de la tradición del inmueble se constató que no existe anotación alguna en el folio de matrícula inmobiliaria que evidencie que el inmueble registra medida de protección en los términos de la Ley 387 de 1997 y el Decreto 2007 de 2001 o proceso judicial de restitución en curso.

Por lo anteriormente expuesto y de acuerdo con el análisis de la documentación aportada en el presente estudio de títulos, me permito concluir que la negociación mediante trámite de enajenación voluntaria del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria **No. 378-3583** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, es **FAVORABLE CON RESERVAS** hasta tanto no se adelante el trámite del Saneamiento Automático, establecido en el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado en el Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014). En el evento de prosperar la adquisición del predio por aceptación de la oferta formal de compra por parte del poseedor con tradición incompleta en falsa tradición del predio, se llevará a cabo el proceso de adquisición del predio de conformidad con lo establecido en la *Ley 9ª de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, Capítulo VII “Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial”, y la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014*, suscribiéndose el respectivo contrato de promesa de compraventa y posterior escritura pública de la compra parcial o total requerida para el desarrollo del proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca y Accesos Cali Palmira.

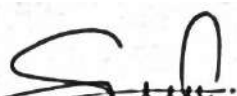
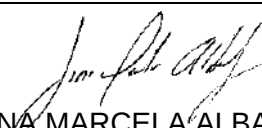
V. DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

1. Ficha Predial expedida por el Gestor Catastral del Municipio de Palmira – Go Catastral.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_031

2. Ficha Predial NMVVCACP_UF1_031 de fecha 05 de septiembre de 2022 elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.
3. Registros 1 y 2 expedida por el Gestor Catastral del Municipio de Palmira – Go Catastral.
4. Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-3583. Expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira el 02 de septiembre de 2022 a las 10:54:33 AM.
5. Copia de la cédula de ciudadanía del señor Diego Gustavo Echeverry Chavarro.
6. Certificado de vigencia de la cédula de ciudadanía del señor Diego Gustavo Echeverry Chavarro.
7. Escritura Pública N° 718 del 11 de abril de 1958 otorgada en la Notaría Primera (01) del Círculo de Palmira.
8. Escritura Pública N° 537 del 02 de abril de 1959 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira.
9. Escritura Pública N° 1.072 del 06 de julio de 1959 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira.
10. Escritura Pública N° 83 del 27 de enero de 1977 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira.
11. Escritura Pública N° 4.054 del 10 de diciembre de 1998 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira.
12. Escritura Pública N° 1018 del 06 de junio de 2006 otorgada en la Notaría Cuarta (04) del Círculo de Palmira.
13. Escritura Pública N° 1.496 del 25 de julio de 2013 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira.
14. Consulta realizada el 05 de septiembre de 2022 en el listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC) de Diego Gustavo Echeverry Chavarro.
15. Consulta realizada el 05 de septiembre de 2022 en la lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas de Diego Gustavo Echeverry Chavarro.
16. Consulta Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas con radicado RDV-030322-001 de fecha 03 de marzo de 2022.
17. Oficio URT-DTVC-01093-DTVC2-202200735 del 25 de marzo de 2022 de la Unidad de Restitución de Tierras.

Fecha de elaboración: 05 de septiembre de 2022.

Elaboró	Revisó V°B
 STHEFANNY BURITICÁ LÓPEZ T.P. 297.727 del C.S.J Abogado(a) Gestión Predial Concesionaria Rutas del Valle SAS	 LINA MARCELA ALBARRACIN L T.P. 106.793 del CSJ Directora Predial Concesionaria Rutas del Valle SAS

 Agencia Nacional de Infraestructura	 Rutas del Valle	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN		NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA – CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA		UNIDAD FUNCIONAL		1	
CONTRATO No.:		CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No 001 DE 2021		SECTOR O TRAMO		VERSALLES	
PREDIO No.		NMVVCACP UF1_031		MARGEN LONGITUD EFECTIVA		Izquierda 3,26	
ABSC. INICIAL		K0+242,91 Km		ABSC. FINAL		K0+246,17 Km	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA		94.322.225		MATRICULA INMOBILIARIA	
DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO Y OTROS		DIRECCION / EMAIL.				378-3583	
(Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición).		DIRECCION DEL PREDIO		CALLE 42 # 29 70, ubicada en la Zona Urbana del Municipio de Palmira.		CEDULA CATASTRAL	
						7652001020000266002500000000	

VEREDA/BARRIO:	BERLIN	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	PALMIRA			NORTE	3,26	(1-2) CECILIA ROJAS PAZ.
DPTO:	VALLE DEL CAUCA			SUR	3,25	(5-6) CALLE 42.
		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	COMERCIAL - VIVIENDA	ORIENTE	19,99	(2-5) DIEGO JOSE MOLINA BUITRAGO Y OTROS.
Predio requerido para:	INTERSECCION	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCIDENTE	19,87	(6-1) CARRERA 30.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD		UNID	
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN								
				C1	Construcción aporticada con vigas y columnas en concreto reforzado, muros en ladrillo revocados y pintados, piso en cerámica, cubierta en placa maciza en concreto revocada y pintada, funciona como licorera, cuenta con oficina con muros divisorios en superboard y reja metálica de 2,10*0,80m, bodega, licorera con cielo raso en panel yeso, baño enchapado a una altura de 1,67m, tres puertas tipo Santamaria de 2,35*1,60m, con tres rejas metálicas de 2,00*1,48m, 2,30*2,00m, 1,95*1,90m, dos puertas metálicas de 2,13*0,88m, escalas en concreto reforzado y enchapadas con catorce escalas acceso al segundo piso.	60,03	m2				
				C2	Construcción aporticada con vigas y columnas en concreto reforzado, muros en ladrillo revocados y pintados, piso en cerámica, cubierta en placa maciza en concreto revocada y pintada, funciona como vivienda, cuenta con tres habitaciones una con closet en madera empotrada de 2,80*2,06m, cocina Semintegral en madera de 2,44*0,77*0,40m, con gabinete alto en madera de 3,00*0,50*0,44m, baño enchapado a una altura de 2,28m, con ventana metálica de 0,98*0,46m, seis ventanas con rejas metálicas con vidrio, una de 2,00*1,80m, una de 215*1,23m, dos de 1,78*1,23m, dos de 1,80*1,23m, escalas en concreto reforzado y enchapadas acceso a la azotea	82,99	m2				
				C3	Construcción en bloque revocado, cubierta en placa revocada, piso en concreto (placa de entrepiso) cuenta con puerta metálica de 1,82*0,40m.	3,77	m2				
				TOTAL AREA CONSTRUIDA		146,79	m²				

ITEM		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		CANTIDAD		UNID	
M1	Enramada con muros bajos en ladrillo de 2,41m, columnas en cerchas metálicas, piso en concreto (placa de entrepiso), cubierta en láminas de zinc y cerchas metálicas, cuenta con cuatro rejas metálicas de 1,68*0,60m, 1,70*0,60m, 2,17*0,70m, 2,05*0,70m, lavadero en concreto enchapado de 2,41*1,05m y cuarto en ladrillo revocado y reja metálica de 1,24*0,78*0,20m.	30	m2				
M2	Muros bajos en ladrillo de 2,41m, columnas en ladrillo, piso en concreto (placa de entrepiso).	27,27	ml				
M3	Valla publicitaria de 4,30*1,01*0,40m.	1	und				
M4	Valla publicitaria de 3,76*0,86*0,17m.	1	und				
M5	Cubierta en estructura metálica y láminas de policarbonato.	6,12	m2				

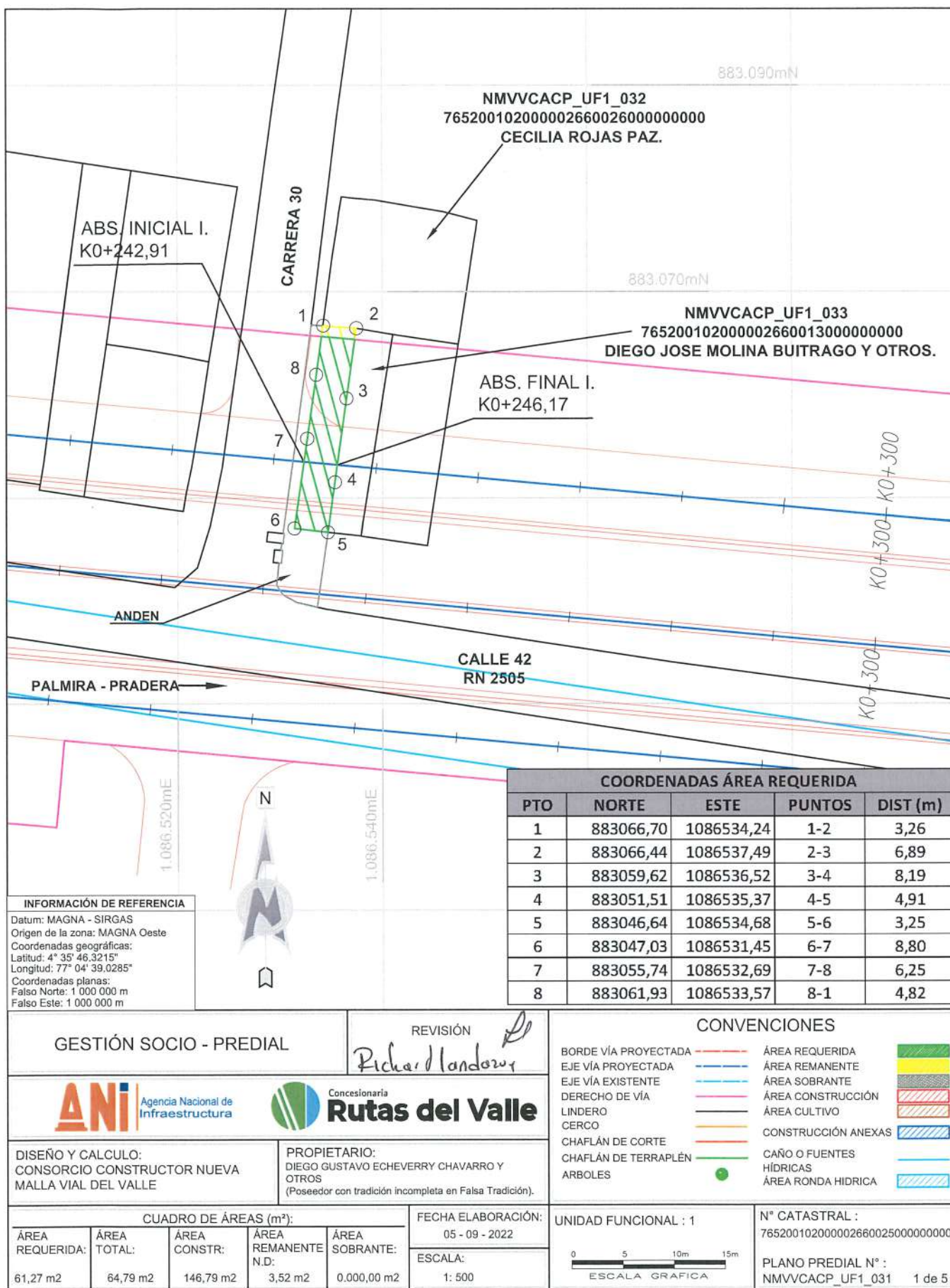
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	SI
Tiene el área requerida afectación por servidumbres?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO

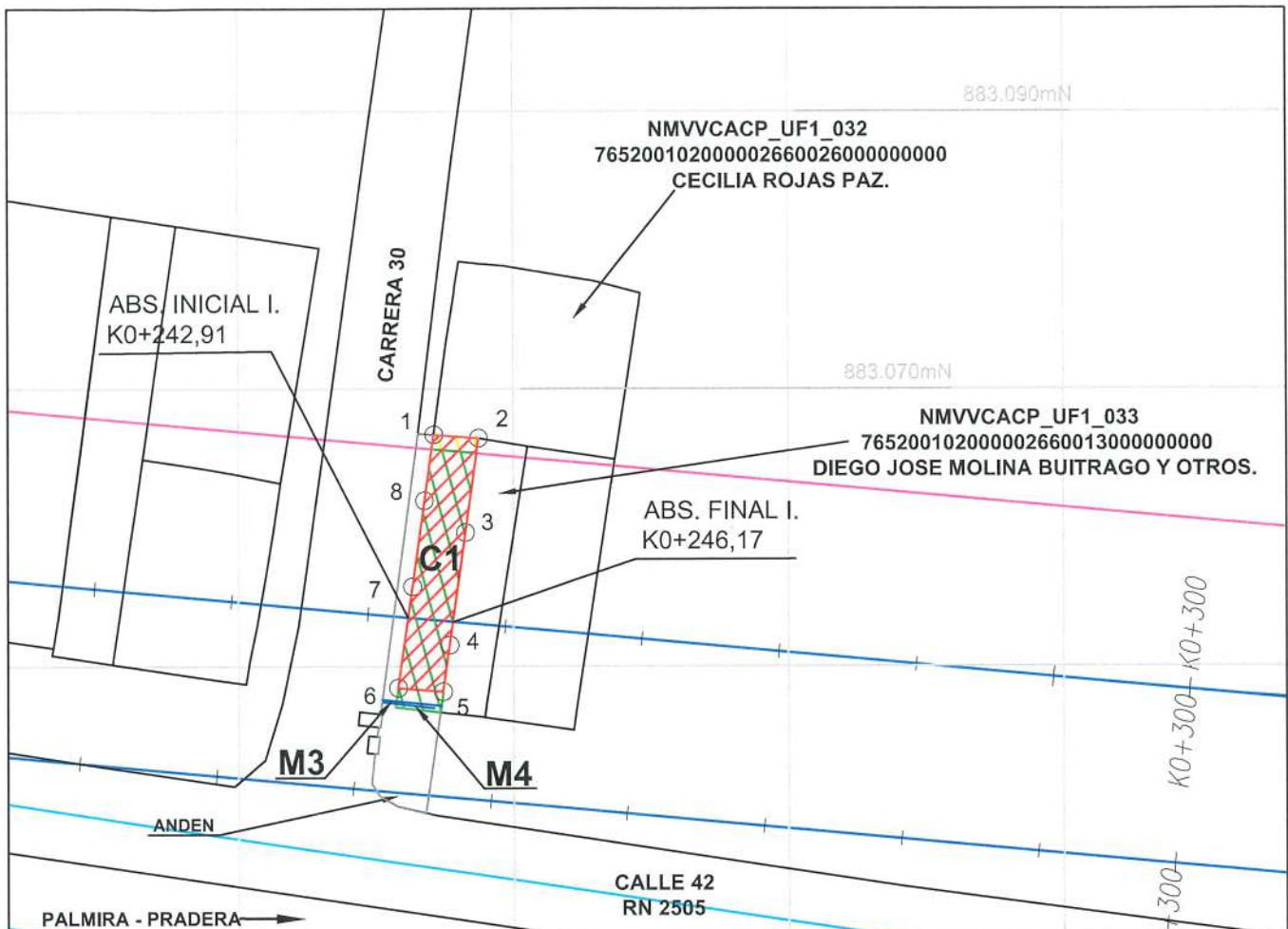
FECHA DE ELABORACIÓN:	05-sep.-22
Elaboró:	JESUS A. ROIZ PEREZ M.B. 54502-084906 NTS COPNIA
Revisó y Aprobó:	Richard Cardenas

ÁREA TOTAL PREDIO	64,79 m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	61,27 m²
ÁREA REMANENTE N.D.	3,52 m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	64,79 m²
ÁREA SOBRANTE	0,00 m²

OBSERVACIONES:
 El área de títulos es: 80,00 m2, el área catastral es: 71,00 m2 y el área topografica es: 64,79 m2, el área usada para la ficha y planos es el área del levantamiento topografico, por lo tanto al no existir correlación con la información de la cabida superficial, se deberá dar aplicación a la "Actualización de cabida y linderos", establecida en el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013 y al procedimiento que fijó el IGAC para desarrollar dicho trámite mediante la Resolución 0193 de 2014.

1/1





COORDENADAS CONSTRUCCION C1				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	883066,70	1086534,24	1-2	3,26
2	883066,44	1086537,49	2-3	6,89
3	883059,62	1086536,52	3-4	8,19
4	883051,51	1086535,37	4-5	3,38
5	883048,16	1086534,89	5-6	3,26
6	883048,41	1086531,65	6-7	7,40
7	883055,74	1086532,69	7-8	6,25
8	883061,93	1086533,57	8-1	4,82

INFORMACIÓN DE REFERENCIA
 Datum: MAGNA - SIRGAS
 Origen de la zona: MAGNA Oeste
 Coordenadas geográficas:
 Latitud: 4° 35' 46.3215"
 Longitud: 77° 04' 39.0285"
 Coordenadas planas:
 Falso Norte: 1 000 000 m
 Falso Este: 1 000 000 m



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

Richard Landany



Concesionaria
Rutas del Valle

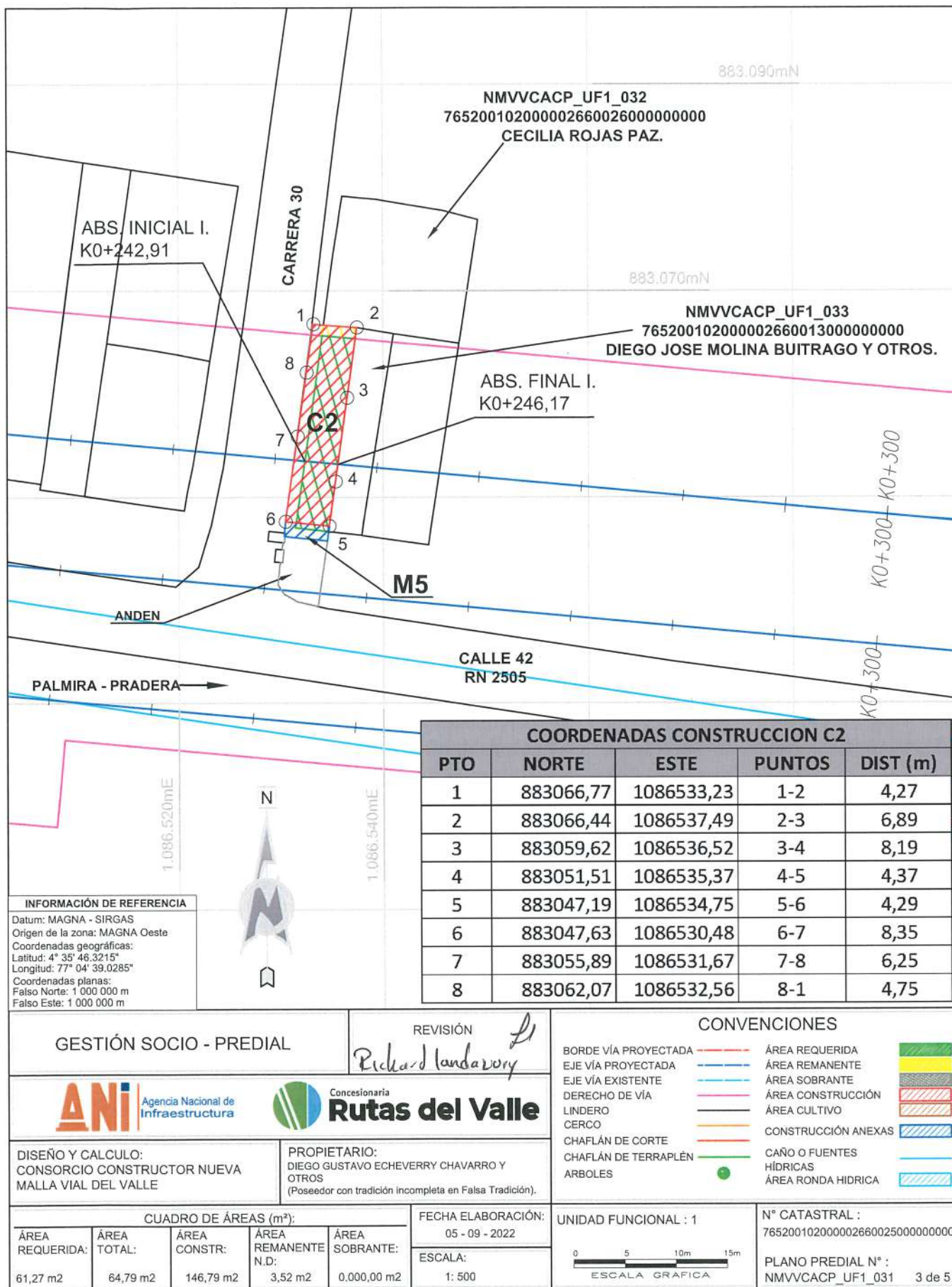
DISEÑO Y CALCULO:
 CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA
 MALLA VIAL DEL VALLE

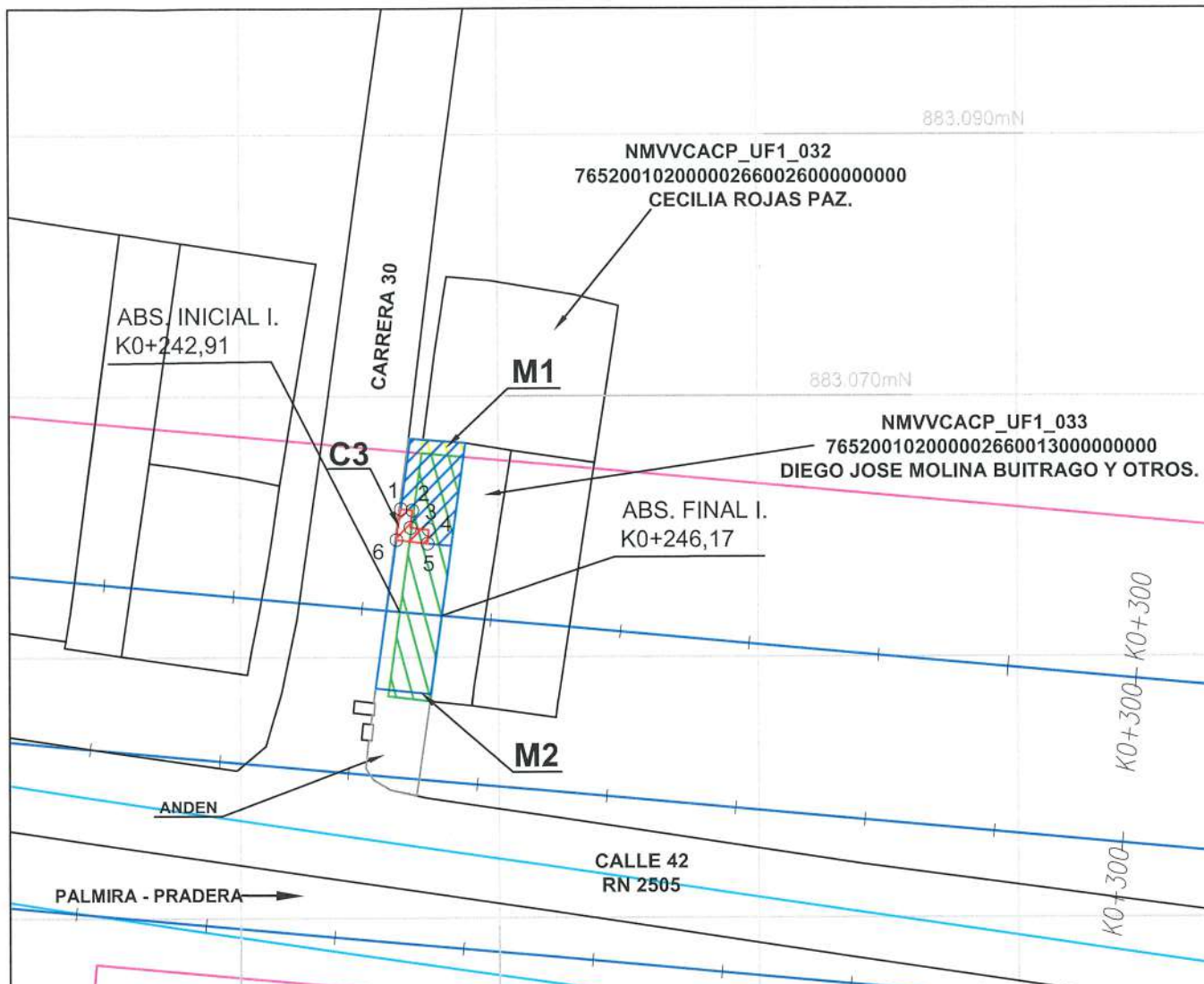
PROPIETARIO:
 DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO Y
 OTROS
 (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición).

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	—	ÁREA REQUERIDA	
EJE VÍA PROYECTADA	—	ÁREA REMANENTE	
EJE VÍA EXISTENTE	—	ÁREA SOBRANTE	
DERECHO DE VÍA	—	ÁREA CONSTRUCCIÓN	
LINDERO	—	ÁREA CULTIVO	
CERCO	—	CONSTRUCCIÓN ANEXAS	
CHAFLÁN DE CORTE	—	CAÑO O FUENTES	
CHAFLÁN DE TERRAPLÉN	—	HÍDRICAS	
ARBOLES	●	ÁREA RONDA HIDRICA	

CUADRO DE ÁREAS (m²):					FECHA ELABORACIÓN: 05 - 09 - 2022	UNIDAD FUNCIONAL : 1	N° CATASTRAL : 765200102000002660025000000000
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:			
61,27 m2	64,79 m2	146,79 m2	3,52 m2	0.000,00 m2	ESCALA: 1: 500	 ESCALA GRAFICA	PLANO PREDIAL N° : NMVVCACP_UF1_031 2 de 5





COORDENADAS CONSTRUCCION C3				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	883061,36	1086532,45	1-2	0,91
2	883061,26	1086533,36	2-3	1,32
3	883059,95	1086533,22	3-4	1,43
4	883059,80	1086534,64	4-5	1,05
5	883058,75	1086534,53	5-6	2,43
6	883059,01	1086532,12	6-1	2,37

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

Datum: MAGNA - SIRGAS
 Origen de la zona: MAGNA Oeste
 Coordenadas geográficas:
 Latitud: 4° 35' 46,3215"
 Longitud: 77° 04' 39,0285"
 Coordenadas planas:
 Falso Norte: 1 000 000 m
 Falso Este: 1 000 000 m

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL



Concesionaria
Rutas del Valle

DISEÑO Y CALCULO:
 CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA
 MALLA VIAL DEL VALLE

PROPIETARIO:
 DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO Y
 OTROS
 (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición).

REVISIÓN

Richard Landarov

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	—	ÁREA REQUERIDA	
EJE VÍA PROYECTADA	—	ÁREA REMANENTE	
EJE VÍA EXISTENTE	—	ÁREA SOBRANTE	
DERECHO DE VÍA	—	ÁREA CONSTRUCCIÓN	
LINDERO	—	ÁREA CULTIVO	
CERCO	—	CONSTRUCCIÓN ANEXAS	
CHAFLÁN DE CORTE	—	CAÑO O FUENTES	
CHAFLÁN DE TERRAPLÉN	—	HÍDRICAS	
ARBOLES	—	ÁREA RONDA HÍDRICA	

CUADRO DE ÁREAS (m²):				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:
61,27 m2	64,79 m2	146,79 m2	3,52 m2	0.000,00 m2

FECHA ELABORACIÓN:
 05 - 09 - 2022

ESCALA:

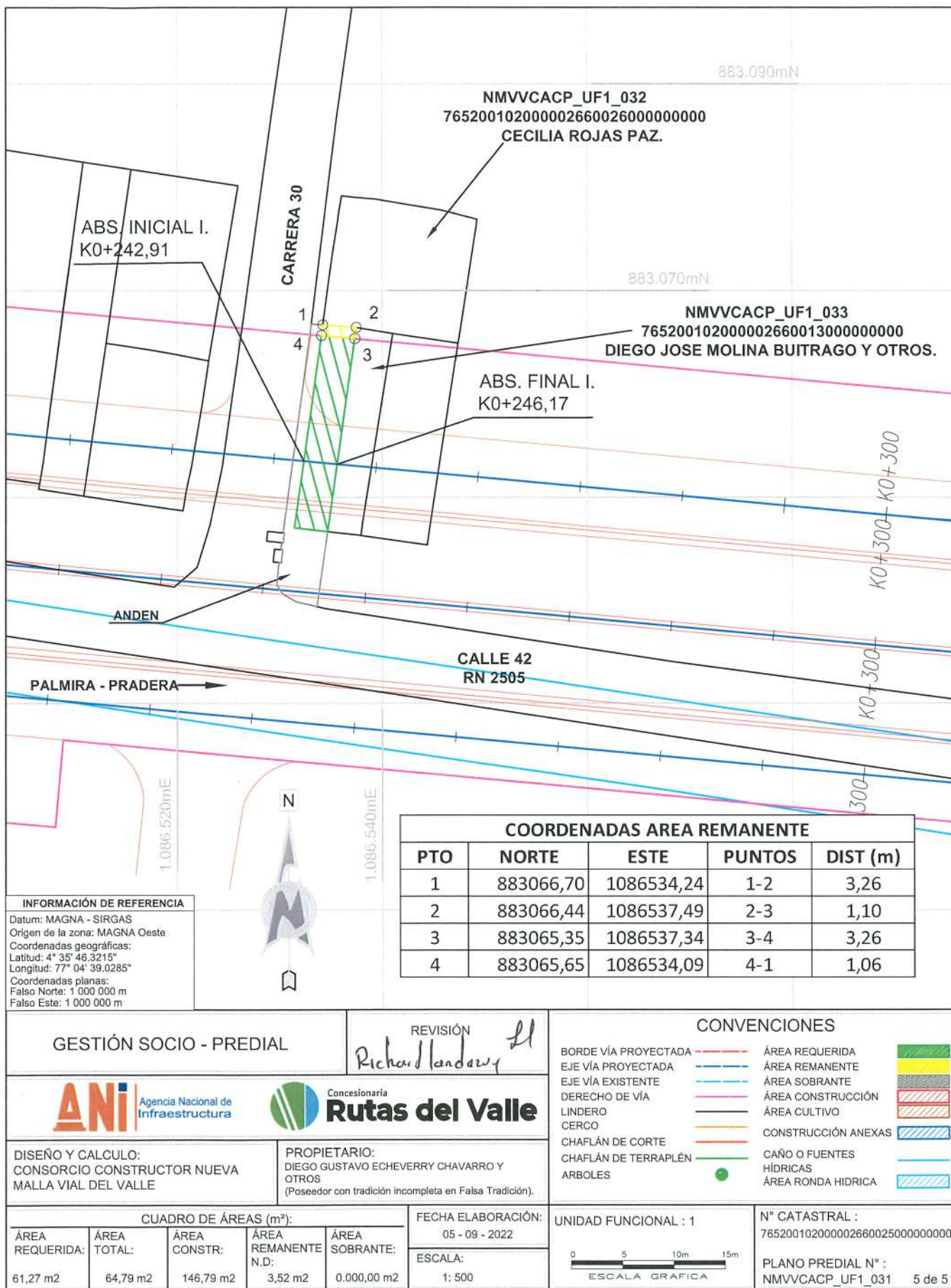
1: 500

UNIDAD FUNCIONAL : 1



N° CATASTRAL :
 765200102000002660025000000000

PLANO PREDIAL N° :
 NMVVCACP_UF1_031 4 de 5



Nro Matrícula: 378-3583

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 11 de Octubre de 2023 a las 04:25:44 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 378 PALMIRA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: PALMIRA
FECHA APERTURA: 05/11/1987 RADICACION: 10714 CON: OFICIO DE 05/10/1987

NUPRE: CDB0008OLOF

COD CATASTRAL: 765200102000002660025000000000

COD CATASTRAL ANT: 01-02-0266-025-000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

UNA CASA DE HABITACION, CON SU LOTE DE TERRENO PROPIO QUE MIDE 4 METROS DE FRENTE, POR 20 METROS DE FONDO,
ALINDERADO ASI: NORTE, PREDIO QUE SE RESERVA EL VENDEDOR, SUR, CON LA CARRETERA DIRECTA CALI-PALMIRA O SEA LA
CALLE 42, OCCIDENTE, CON LA CARRERA 30, ORIENTE PREDIO DE FELIX RAMOS.

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CL 42 # 29 - 70

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 15/05/1959 Radicación SN

DOC: ESCRITURA 537 DEL: 02/04/1959 NOTARIA 2. DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 3.050

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION : 610 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: MARIN OCAMPO JOSE MOISES

A: RUIZ PAZ RAMON

A: RUIZ PAZ ESTHER

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 11/09/1959 Radicación SN

DOC: ESCRITURA 1072 DEL: 06/07/1959 NOTARIA 2. DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 2.800

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION : 610 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: RUIZ PAZ ESTHER

DE: RUIZ PAZ RAMON

A: GONZALEZ FLOREZ BALMES

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 07/02/1977 Radicación SN

DOC: ESCRITURA 83 DEL: 27/01/1977 NOTARIA 2. DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 30.000

ESPECIFICACION: FALSA TRADICION : 610 COMPRAVENTA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2 - Turno 2023-378-1-89334

Nro Matrícula: 378-3583

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 11 de Octubre de 2023 a las 04:25:44 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GONZALEZ FLOREZ BALMES

A: CARREÑO CORREDOR MARIA TERESA CC# 20136481

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 19/09/1977 Radicación 1977-378-6-5927

DOC: OFICIO 1066 DEL: 15/09/1977 JUZGADO 2. CIVIL MUNICIPAL DE DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: B. DE GAVIRIA JOSEFINA

A: CARREIO TERESA

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 27/11/1990 Radicación 1990-378-6-14356

DOC: RESOLUCION JDV-016 DEL: 12/09/1990 VALORIZACION MUNICIPAL DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 380 CONTRIBUCION DE VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

A: CARREÑO CORREDOR MARIA TERESA CC# 20136481

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 02/12/1994 Radicación 1994-378-6-17805

DOC: OFICIO 856 DEL: 19/07/1978 JUZGADO 2. CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 4

ESPECIFICACION: CANCELACION : 790 CANCELACION EMBARGO ACCION PERSONAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: B. DE GAVIRIA JOSEFINA

A: CARREIO TERESA

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 11/12/1998 Radicación 1998-378-6-18317

DOC: OFICIO 406 DEL: 24/11/1998 VALORIZACION MPAL DE PALMIRA(V) VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 5

ESPECIFICACION: CANCELACION : 780 CANCELACION DE VALORIZACION.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

A: CARREIO MARIA TERESA X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 17/12/1998 Radicación 1998-378-6-18318

DOC: ESCRITURA 3850 DEL: 25/11/1998 NOT.3A DE PALMIRA(V) VALOR ACTO: \$ 11.000.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 216 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO - ABIERTA HASTA.....

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARREÑO CORREDOR MARIA TERESA CC# 20136481

A: GAITAN ESCOBEDO RICARDO GUILLERMO CC# 8231572

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 17/12/1998 Radicación 1998-378-6-18319

DOC: ESCRITURA 4054 DEL: 10/12/1998 NOT.3A DE PALMIRA(V) VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 915 OTROS - ACLARACION A LA ESC#3850 DEL 25-11-98. EN CUANTO A ESPECIFICAR QUE LO HIPOTECADO SON DCHOS HERENCIALES FALSA TRADICION.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

Nro Matrícula: 378-3583

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 11 de Octubre de 2023 a las 04:25:44 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DE: CARREÑO CORREDOR MARIA TERESA CC# 20136481
A: GAITAN ESCOBEDO RICARDO GUILLERMO CC# 8231572

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 09/07/1999 Radicación 1999-378-6-9386
DOC: OFICIO 715 DEL: 24/06/1999 JUZGADO 3 CIVIL MPAL DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: VARGAS CONCHA FABIAN
A: CARREÑO CORREDOR MARIA TERESA CC# 20136481

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 23/08/2002 Radicación 2002-378-6-11014
DOC: OFICIO 0690 DEL: 14/08/2002 JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 10
ESPECIFICACION: CANCELACION : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: VARGAS CONCHA FABIAN
A: CARREÑO CORREDOR MARIA TERESA CC# 20136481

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 06/09/2004 Radicación 2004-378-6-13095
DOC: ESCRITURA 2102 DEL: 11/07/2003 NOTARIA 3A DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 11.000.000
Se cancela la anotación No. 8
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GAITAN ESCOBEDO RICARDO GUILLERMO CC# 8231572
A: CARREÑO CORREDOR MARIA TERESA CC# 20136481

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 09/06/2006 Radicación 2006-378-6-7726
DOC: ESCRITURA 1018 DEL: 06/06/2006 NOTARIA CUARTA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 26.181.000
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION : 0602 ADJUDICACION SUCESION GANANCIALES - DERECHO DE \$
6.545.250.- PARA CADA UNO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CARREÑO CORREDOR MARIA TERESA CC# 20136481
A: CHAVARRO LUIS FERNANDO I C.C.# 16.270.285
A: CHAVARRO MARTHA TERESA I C.C.# 31.155.774
A: PALMA JAIRO ENRIQUE I C.C.# 5.931.738
A: PALMA DE BENAVIDES ELSA CC# 31137164 I C.C.# 31.137.164

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 28/10/2013 Radicación 2013-378-6-16184
DOC: ESCRITURA 1496 DEL: 25/07/2013 NOTARIA TERCERA DE PALMIRA VALOR ACTO: \$ 78.100.000
ESPECIFICACION: FALSA TRADICION : 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES - (B.F.#520091000410913
DEL 25-09-2013 DE PALMIRA \$813.700)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CHAVARRO LUIS FERNANDO CC# 16270285
DE: CHAVARRO CARREÑO MARTHA TERESA CC# 31155774
DE: PALMA DE BENAVIDES ELSA CC# 31137164
DE: PALMA CARREÑO JAIRO ENRIQUE CC# 5931738

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 4 - Turno 2023-378-1-89334

Nro Matrícula: 378-3583

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 11 de Octubre de 2023 a las 04:25:44 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: ECHEVERRY CHAVARRO DIEGO GUSTAVO

CC# 94322225 I

ANOTACIÓN: Nro: 15 Fecha 31/05/2023 Radicación 2023-378-6-9541

DOC: OFICIO 140423 DEL: 14/04/2023 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI DE BOGOTA,

D.C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 0455 OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA NIT# 830125996-9

A: ECHEVERRY CHAVARRO DIEGO GUSTAVO CC# 94322225

ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 03/10/2023 Radicación 2023-378-6-16670

DOC: OFICIO 001089 DEL: 02/10/2023 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0944 INTENCION DE ADELANTAR SANEAMIENTO AUTOMATICO (ARTICULO 4 DECRETO 737 DE 2014)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI NIT. 830.125.996-9

A: ECHEVERRY CHAVARRO DIEGO GUSTAVO CC# 94322225

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: ICARE-2023 Fecha: 26/06/2023

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC UAECB (Catastro Bogota), RES. 1100 DE 2021 MODIFICADA 343 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 3 No. corrección: 1 Radicación: Fecha: 17/04/1998

LO ENMENDADO VALE

Anotación Nro: 6 No. corrección: 1 Radicación: Fecha: 11/12/1998

SE EXCLUYE LA X QUE INDICA AL PROPIETARIO SEGUN RESOLUCION #76 DE 11-12-98

Anotación Nro: 15 No. corrección: 1 Radicación: 2023-378-3-1595 Fecha: 07/10/2023

SE CORRIGE EN BLOQUE DE PERSONAS EL INTERVINIENTE CORRECTO: DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, SEGÚN OFICIO #. RDV-140423-006 DEL 14-04-2023 PROFERIDO POR CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE SAS DELEGATARIA DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA. VALE. ART.59 LEY 1579/2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 88187 impreso por: 88148

TURNO: 2023-378-1-89334 FECHA: 03/10/2023

NIS: ODCqxRJQI2FOEcHiMGLbpSSmqtcY4t4Qdn/9GMby5iRzjVuZQesqiQ==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: PALMIRA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 5 - Turno 2023-378-1-89334

Nro Matrícula: 378-3583

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 11 de Octubre de 2023 a las 04:25:44 pm

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL JACKELINE BURGOS PALOMINO

SNR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



República de Colombia



Aa005354849

Dr. C. P. A. U. H.
15 Julio/2013 67

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE PALMIRA VALLE

NOTARIO TITULAR: DRA. BLANCA ELVIRA HERRERA CASTRO

FTI No. 31137770-5 - CODIGO: 765200003

RESOLUCION NUMERO 1156 DE 1996 - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

REGISTRO - FORMATO DE CALIFICACION:

BOLO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 378-3583 REGISTRO DE PALMIRA

HABITACION PREDIO: CALLE 42, No. 29-70

MUNICIPIO: PALMIRA, DEPARTAMENTO DEL VALLE

FECHA CATASTRAL No. 01.02.0266.0025.000

DATOS DE LA ESCRITURA:

ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1.496 - MIL CUATROCIENTOS

NOVENTA Y SEIS.

FECHA: JULIO 25 DE 2013

NATURALEZA DEL ACTO:

ACTO O CONTRATO: COMPRAVENTA TOTAL

OBJETO DEL ACTO: LOTE DE TERRENO URBANO Y CASA DE HABITACION

CANTIAS: VENTA \$ 78.100.000,00 MONEDA LEGAL COLOMBIANA

ESPECIFICACION REGISTRAL No. 101

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

PROPIETARIOS: ELSA PALMA DE BENAVIDES. C.C. No. 31.137.164 de Palmira

MARTHA TERESA CHAVARRO CARREÑO. C.C. No. 31.155.774 de Palmira

JAIR ENRIQUE PALMA CARREÑO. C.C. No. 5.931.738 de Honda Tolima y

FERNANDO CHAVARRO. C.C. No. 16.270.285 de Palmira Valle.

COMPRADORA: DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO. C.C. No. 94.322.225

Palmira Valle.

Ciudad de Palmira, Círculo Notarial del mismo nombre, Departamento del Valle del

Caribe, República de Colombia, a los VEINTICINCO (25) días del mes de JULIO del

año dos mil trece (2013), ante el Despacho de la NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO

PALMIRA, del que es TITULAR LA DOCTORA BLANCA ELVIRA HERRERA

CASTRO, comparecieron ELSA PALMA DE BENAVIDES, identificada con la cédula

de ciudadanía No. 31.137.164 expedida en Palmira Valle, de estado civil casada,

Notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

no posee otro inmueble afectado a vivienda familiar

1000401074115616
23-07-2013
C. Codensa. N. 00000000

con sociedad conyugal vigente, MARTHA TERESA CHAVARRO CARREÑO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.155.774 de Palmira Valle, de estado civil soltera, JAIRO ENRIQUE PALMA CARREÑO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.931.738 de Honda Tolima y LUIS FERNANDO CHAVARRO CARREÑO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.270.238 de Palmira Valle, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, todos mayores de edad, vecinos de Palmira Valle, de cuya identificación personal doy fe, manifestaron: PRIMERO.- Que por medio del presente instrumento público, transfieren a título de venta real y cierta, en forma material, sin reserva alguna, a favor de su sobrino señor DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO, con quien celebran primera transacción de esta índole, por el precio total de SETENTA Y OCHO MILLONES CIENTO MIL PESOS (\$78.100.000.00) moneda legal colombiana, que dicho nombrado comprador han recibido en este mismo acto, en dinero efectivo, de contado y a su completa satisfacción, para distribuirse entre sí, en la proporción que legalmente les corresponde; LA TOTALIDAD DEL DERECHO DE DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESION MATERIAL, COMO CUERPO CIERTO Y UNICOS DUEÑOS TIENEN LOS EXPONENTES VENDEDORES, SOBRE EL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE: — UN LOTE DE TERRENO, que mide cuatro metros (4.00 mts.) de frente, por veinte metros (20.00 mts.) de fondo, junto con la casa para habitación que dentro de él existe, de dos plantas, levantada en paredes de ladrillo y cemento, techos de plancha de concreto, pisos en cerámica, compuesta la primera planta de: un local comercial con baño, y la segunda planta consta de: tres alcobas, sala comedor, cocina, servicios sanitarios completos, terraza donde esta el lavadero de ropas, dotada toda de sus instalaciones para la provisión de agua luz eléctrica, gas domiciliario y alcantarillado; inmueble ubicado en la ciudad de Palmira, Departamento del Valle, en la Calle 42 número 29-70, que figura en el catastro de este lugar con el ficha No. 01.02.0266.0025.000, determinado por los siguientes linderos: NORTE, predio que se reservó el vendedor; SUR, con la Carretera Directa Cali-Palmira, o sea la Calle 42 OCCIDENTE, con la Carrera 30; y ORIENTE, con predio de Felix Ramos. NO OBSTANTE LA MENCION DE LAS MEDIDAS Y LINDEROS LA VENTA SE HACE SOBRE CUERPO CIERTO.—SEGUNDO.- Este inmueble fue adquirido por los exponentes vendedores, dentro de su mismo estado civil actual en que comparecen al



República de Colombia



Aa005354850

presente instrumento, por adjudicación que se les hizo en el juicio de sucesión de la causante Maria Teresa Carreño Corredor, elevado a escritura pública No. 1.018 de fecha 6 de Junio de 2.006, otorgada en la Notaria Cuarta del Circulo de Palmira, registrada en la Oficina de Registro de Palmira Valle, al folio de matrícula inmobiliaria No. 378-3583.

TERCERO.- Que desde esta misma fecha, los exponentes vendedores, hacen al comprador, la entrega real y material del inmueble que le venden por este instrumento, con todos sus componentes, mejoras, anexidades, usos y dependencias de que esta compuesto, pues en la presente venta, no se reservan ningún derecho o cosa, y al cual ellos igualmente lo declaran libre de toda clase de gravámenes y/o limitaciones o suspensiones al derecho de dominio o propiedad, de lo que responden legalmente los exponentes vendedores, quienes se obligan a salir al respectivo saneamiento de esta finca, en todos los casos ordenados en la ley, sea por evicción o vicios redhibitorios.—

INTERROGADOS los vendedores por la suscrita Notaria, sobre lo establecido en la Ley No. de enero 17 de 1.996, modificada por la No. 954 del 2.003, declararon bajo la gravedad del juramento que el predio que se venden a la fecha no se encuentra afectado con la Ley de afectación a vivienda familiar.—

En este estado el comprador señor **DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY VARGAS**, mayor de edad, vecino de Palmira Valle, identificado con la cédula de ciudadanía No. 94.322.225 expedida en Palmira Valle, de estado civil soltero, con unión de hecho, de cuya identificación personal doy fe, y manifestó: Que acepta y ratifica la presente escritura publica con la venta que contiene a su favor y para si declarar que se encuentra en posesión satisfactoria del inmueble que adquiere por este presente instrumento publico, cuyo precio de venta ha pagado de contado en este momento con su dinero propio, por ahorros personales. Indagado el exponente comprador por la suscrita Notaria, sobre si posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, sobre su estado civil actual, este manifestó bajo la gravedad del juramento que no posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, que su estado civil actual es de soltero con unión marital de hecho vigente. En consecuencia de la respuesta dada por el exponente comprador, LA SUSCRITA NOTARIA DEJA CONSTANCIA QUE ESTE INMUEBLE NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. La suscrita Notaria,

advirtió al comprador, que todos los actos que desconozcan la Ley de Afectación vivienda familiar, quedaran viciados de nulidad.

A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar la presente escritura para su registro en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.- Los otorgantes HACEN CONSTAR: Que han verificado cuidadosamente sus nombres correctos, números de sus cédulas de ciudadanía, linderos del predio y demás datos.- Declaran además que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualesquier inexactitud de las mismas.- Conocen la Ley y saben que la Notaria responde por la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes y que un error en esta escritura hará incurrir en gastos de aclaración que serán asumidos por los comparecientes.- Leída que fue la presente escritura a los otorgantes, por la suscrita Notaria, la aceptaron, aprobaron y firman en constancia conmigo, en unidad de acto, de todo lo cual doy fe, presentando Certificado de paz y salvo Municipal, expedido por la Tesorería de Palmira No. 60523 de Julio 11 de 2013, valido al 31 de Diciembre de 2013, predio No. 01.02.0378.0021.000, ubicado en la Camra 37, número 40-18, avaluado en \$ 42.603.000.00, que se agrega al protocolo. La presente compraventa si causa impuesto de retención en la fuente, y pagó la suma de \$ 781.000.00. Esta escritura se otorgó en las hojas de papel notarial Nos. Aa005354849, Aa005354850 y Aa005354851. Derechos \$ 294.701.00. - - - - - Decreto 0188 de Febrero 12 de 2013. Iva \$ 59.616. Superintendencia \$ 6.650.00. Aporte Fondo \$ 6.650.00. Asi se firma. Declaran los vendedores, que el predio que venden por este instrumento, se encuentra afectado con Falsa Tradición. Asi se firma.



República de Colombia



Aa005354851

VIENE DE LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL No. Aa-005354850..

Elsa Palma

ELSA PALMA DE BENAVIDES

C.C. No. 31137/65 Pal

DIRECCION Calle 42 #30 A02

VENDEDOR

Martha Chavarro

MARTHA TERESA CHAVARRO CARREÑO

C.C. No. 31.155.774 Pal

DIRECCION Kra 27 N° 40-77

VENDEDORA

Enrique Palma

ENRIQUE PALMA CARREÑO

C.C. No. 5931738

DIRECCION Calle 42 30A 02

VENDEDOR

Erivando Chavarro

ERIVANDO CHAVARRO CARREÑO

C.C. No. 270285

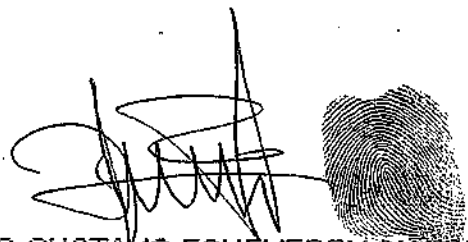
DIRECCION Cra 33 #30-39 CA

Notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario

18881111111111111111

23/02/2013

Cadenas S.A. No. 0000000000



DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO

C.C. No. 9422225 p.m. en

DIRECCION CALE 42 # 29-70.

COMPRADOR

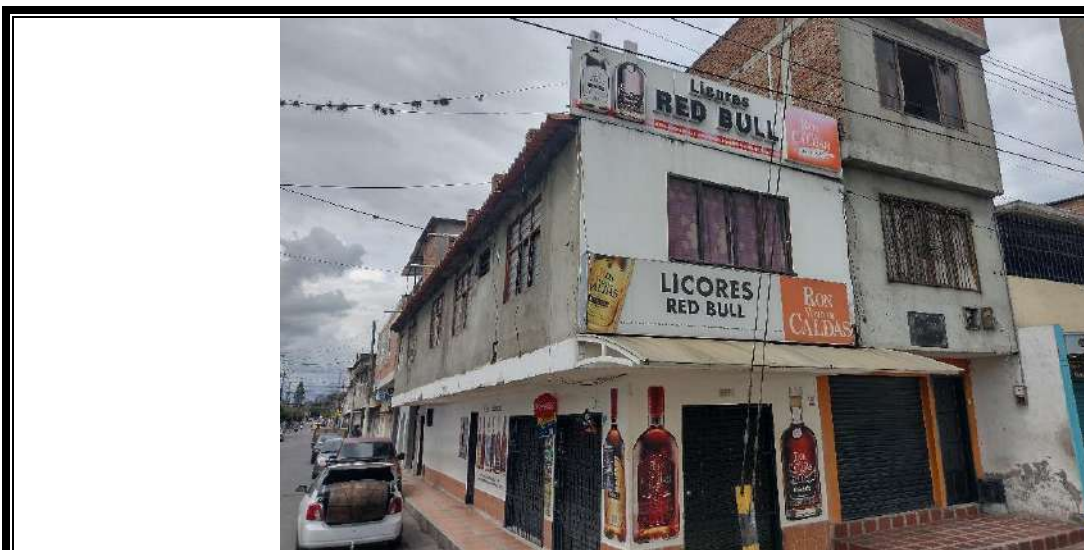
LA NOTARIA TERCERA



DRA. BLANCA ELVIRA HERRERA CASTRO.



AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO



SOLICITANTE:

CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.
PROYECTO NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA Y ACCESOS CALI Y PALMIRA

TIPO DE INMUEBLE:

INMUEBLE DE USO MIXTO (COMERCIAL-RESIDENCIAL) DE DOS PISOS DE ALTURA (MÁS TERRAZA)
Y LOCALIZACIÓN ESQUINERA EN LA MANZANA

CÓDIGO DEL PREDIO:

NMVVCACP-UF1-031

DIRECCIÓN:

CALLE 42 No.29-70
BARRIO BERLÍN - MUNICIPIO DE PALMIRA – DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

PROPIETARIOS:

HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE CAROLINA BERMÚDEZ (SIN DOCUMENTO)
DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO
(POSEEDOR CON TRADICIÓN INCOMPLETA EN FALSA TRADICIÓN). C.C.94.322.225

FECHA DEL ESTUDIO:

MARZO DE 2023

ESTE INFORME CUMPLE INTEGRALMENTE CON EL PROTOCOLO PARA AVALÚOS URBANOS EN PROYECTOS 5G ELABORADO POR EL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI- CÓDIGO GCSP-I-026 – VERSIÓN 001 DE FECHA 05/04/22.

CAPITULO 1

VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO

CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS

1. INFORMACIÓN GENERAL:

1.1. Solicitante:

Doctor Paulo Franco Gamboa, Representante Legal de la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S., identificada con el NIT.901.489.697-0, mediante el Contrato de Consultoría No.RDV-006-22 de fecha ocho (08) de marzo del año dos mil veintidós (2022). Igualmente, el contratante designa como supervisor del presente contrato a la doctora Lina Marcela Albarracín Lozano, quién se desempeña como Directora Predial de la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S., o quien haga sus veces, quién representa en todos los asuntos que se susciten en la ejecución del contrato y con plena atribución para actuar y hacer el seguimiento permanente al mismo.

Fecha de solicitud del avalúo: Septiembre 08 de 2022.

1.2. Tipo de inmueble:

Inmueble de uso mixto (comercial-residencial) de dos pisos de altura (más terraza) y localización esquinera en la manzana.

1.3. Tipo de avalúo:

Avalúo Comercial con Comité Técnico.

1.4. Departamento:

Departamento del Valle del Cauca.

1.5. Municipio o Distrito:

Municipio de Palmira.

1.6. Barrio o urbanización:

Barrio Berlín.

1.7. Dirección del inmueble:

Calle 42 No.29-70.

1.8. Abscisado o coordenadas de área requerida:

Abscisado Inicial Izquierda:	K0+242,91 Km
Abscisado Final Izquierda:	K0+246,17 Km
Longitud Efectiva Izquierda:	3,26
Margen:	Izquierda

1.9. Uso actual del inmueble:

Mixto (comercial-residencial).

1.10. Uso por norma:

Múltiple Sobre Eje Vial con Tratamiento de Consolidación.

1.11. Información catastral:

Avalúo Catastral:	\$151.518.000
Número predial o cedula catastral:	765200102000002660025000000000
Área Terreno:	71.00 m2
Área Construcción total:	176.00 m2
Fuente: La información catastral suministrada por entidad competente a la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.	

1.12. Fecha de visita al predio:

Septiembre 23 de 2022.

1.13. Fecha del informe de avalúo:

Marzo 03 de 2023.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS – CONSULTADOS O ENCONTRADOS PARA LA PRÁCTICA DE ESTE INFORME DE AVALÚO:

a. Certificación de tradición y libertad	SI
b. Escrituras públicas.	NO
c. Certificado catastral.	SI
d. Certificación de uso de suelo y norma de usos.	SI
e. Estudios de títulos.	SI
f. Reglamentos de propiedad horizontal (si aplica).	NA
g. Cartas catastrales de localización del predio y/o ficha predial.	SI
h. Planos topográficos, de afectaciones o urbanísticos.	SI
i. Planos arquitectónicos.	NO
j. Solicitud de valoración de los conceptos por daño emergente y lucro cesante.	SI
k. Otros (cuando aplique).	SI
Registro fotográfico realizado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.	

NOTA: La información suministrada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S. es coincidente con la suministrada en el expediente de cada predio.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietario(s):

Nombre(s):	Identificación
Herederos Determinados y/o Indeterminados de Carolina Bermúdez.	(Sin documento)
Diego Gustavo Echeverry Chavarro (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición).	C.C.94.322.225
Fuente: Información tomada del Estudio de Títulos suministrado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.	

3.2. Título(s) de adquisición:

Escritura No.	Notaría	Círculo	Fecha
1496	Tercera	Palmira	2013-07-25

Fuente: Información tomada del Estudio de Títulos suministrado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

3.3. Matricula(s) inmobiliaria (s):

Matrícula Inmobiliaria	Círculo Registral
378-3583	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira
Fuente: Información tomada del Estudio de Títulos suministrado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.	

3.4 Observaciones jurídicas:

Gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares:

El predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 378-3583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, a la fecha de la realización del estudio de títulos de propiedad de la señora CAROLINA BERMUDEZ (Causante), de quien se desconoce su identificación, y de posesión con tradición incompleta inscrita en Falsa Tradición del señor DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO, identificado con cédula de ciudadanía No.94.322.225, no presenta medidas cautelares, limitaciones y/o gravámenes inscritos en la matrícula inmobiliaria, y se encuentra libre de pleitos pendientes, arrendamientos por escritura pública, usufructos, condiciones resolutorias derivadas de la forma de pago, entre otros.

Fuente: Información tomada del Estudio de Títulos suministrado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

4.1. Delimitación del sector:

Por el Norte:	Calles 43A, 44 y 47.
Por el Sur:	Calle 42.
Por Oriente:	Carreras 28 y 31.
Por el Occidente:	Carrera 32.

4.2. Actividad predominante:

Este tramo se ubica en su totalidad en suelo urbano del municipio de Palmira, el cual está ubicado al oriente de Santiago de Cali, D.E. La vía a intervenir es la Calle 42, una de las principales del municipio, que lo atraviesa en sentido oriente-occidente y viceversa. En su recorrido se cruza con varias vías, destacándose la intersección con la carrera 28, otra de las principales vías municipales en sentido norte – sur y viceversa. Sobre ambos costados de la calle 42 se desarrollan diferentes usos como el comercial, dotacional, industrial y residencial, en edificaciones con especificaciones constructivas heterogéneas, con predominio de uno (1) a tres (3) pisos de altura. Dentro del uso comercial, se encuentra Unicentro de Palmira, como representativo a nivel metropolitano. Sobre el eje vial en general se observa comercio de tipo local. En cuanto al dotacional se destaca la presencia del Parque del Azúcar, la Clínica Palma Real sobre la carrera 28 y el Instituto Politécnico. El uso industrial se desarrolla principalmente en los barrios Loreto y Berlín.

4.3. Estratificación socioeconómica:

Comercial.

4.4. Vías importantes del sector:

Las principales vías de acceso al sector son la Calle 42 y las Carreras 28, 30 y 32. La Calle 42 y la Carrera 28 se categorizan como vías arterias principales de la ciudad. Las Carreras 30 y 32 son vías colectoras.

4.5. Topografía:

Plana (0% a 7%).

4.6. Servicios públicos:

Acueducto:	Si.
Energía Eléctrica:	Si.
Alcantarillado:	Si.
Gas Natural:	Si.
Internet - TV – Telefonía:	Si.
Otros:	NA.

4.7. Servicios comunales:

El sector comprende dotación variada con supermercados como Olímpica, Metro y Dollar City, la sede de la Policía Nacional con su cuartel y alojamiento en lo que era el antiguo Buen Pastor y colegio El Rosario; además de la sede de la Secretaría de Educación (en las antiguas instalaciones de la Universidad Santiago de Cali), la Clínica de Fracturas, la sede del SENA, el Hospital San Vicente de Paúl, Colegios Liceo Femenino, Politécnico y la Universidad Santiago de Cali, entre otros.

4.8. Transporte:

El sector se sirve del transporte público con rutas de buses y busetas intermunicipales, sobre la Calle 42 y Carrera 28 principalmente, con una frecuencia moderada.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Según el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Palmira, aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo No.109 de 2001, ajustado mediante el Acuerdo No.058 de 2003, el Acuerdo No.080 de 2011 y el Acuerdo No.028 de 2014, el sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

Tratamientos Urbanísticos:

Se clasifica dentro del Tratamiento de Consolidación, el cual se encuentra reglamentado en el Subtítulo 4, Capítulos 1, 3 y 6, Artículos 225, 226, 237, 238, 239, 240, 255, 256, 257, 258 y 259, así:

Subtítulo 4. Tratamientos Urbanísticos

Capítulo 1. Definición y Clases de Tratamientos

Artículo 225. Definición. (Modificado por el Artículo 54 del Acuerdo No.028 de 2014).

Los Tratamientos Urbanísticos son instrumentos normativos por medio de los cuales se da la orientación a las actuaciones urbanísticas públicas y privadas para cada una de las zonas del suelo urbano y de expansión urbana, las cuales se darán en porciones del territorio, según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación, acorde al Modelo de Ordenamiento adoptado en este Plan. La finalidad de los tratamientos urbanísticos es la de determinar la forma en que deben intervenir dichas zonas, según lo que se espera que se desarrolle en cada sector, dando respuestas a tendencias existentes y a la identificación de potencialidades para nuevos desarrollos.

Artículo 226. Clases de tratamientos urbanísticos.

Se establecen los siguientes tratamientos urbanísticos, los cuales se delimitan en el plano No. A33 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS, el cual hace parte integral del presente Acuerdo:

1. Tratamiento de Desarrollo.
2. Tratamiento de Renovación Urbana:
Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Reactivación.
Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo.
3. Tratamiento de Consolidación.
4. Tratamiento de Conservación.
5. Tratamiento de Mejoramiento Integral

Capítulo 3. Tratamiento de Consolidación

Artículo 237. Tratamiento de Consolidación. Definición. (Modificado por el Artículo 65 del Acuerdo No.028 de 2014).

Es aquel cuya función es orientar el afianzamiento y el mantenimiento de las estructuras urbanas de la ciudad, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público. Este tratamiento se aplica a zonas de la ciudad urbanizadas, en donde se pretende mejorar los patrones urbanísticos, la forma de ocupación, generar cambio en la edificabilidad, propendiendo por el equilibrio entre derechos y obligaciones del sector público y privado y garantizando para los nuevos desarrollos la capacidad de las infraestructuras públicas.

Artículo 238. Modalidades y Áreas de Aplicación del Tratamiento de Consolidación. (Eliminado por el Artículo 66 del Acuerdo No.028 de 2014).

Artículo 239. Normas para el Tratamiento de Consolidación Urbanística. (Eliminado por el Artículo 67 del Acuerdo No.028 de 2014).

Artículo 240. Normas Generales para el Tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales. (Eliminado por el Artículo 67 del Acuerdo No.028 de 2014).

Artículo 240A. Norma de edificabilidad en tratamiento de Consolidación. (Adicionado por el Artículo 69 del Acuerdo No.028 de 2014).

Las normas generales sobre edificabilidad para las zonas definidas en tratamiento de Consolidación, se encuentran contenidos en los 24 sectores normativos, los cuales forman parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 240B. Lineamientos generales para intervenciones en tratamiento de Consolidación. (Adicionado por el Artículo 70 del Acuerdo No.028 de 2014).

1. Se deben mantener las características Tipológicas y edificatorias en las zonas residenciales en las que se tenga alguna Tipología predominante, como lo es la vivienda unifamiliar y bifamiliar, las cuales han sido concebidas teniendo en cuenta la capacidad de las infraestructuras existentes en el entorno inmediato.
2. Desarrollar las potencialidades evidenciadas en ciertas zonas de la ciudad en donde se propende por generar mayor edificabilidad, teniendo en cuenta la capacidad de la infraestructura vial y de espacios públicos necesarios para dar calidad de vida a los habitantes de dichas zonas.
3. Generar procesos de cambio en zonas con deterioro ya sea de Tipo social o de estado de las edificaciones, combinado con una renovación de los usos del suelo en donde se generen dinámicas de convivencia y desarrollo integral.

Zonificación por Áreas de Actividad:

Se clasifica dentro del Área de Actividad Múltiple Sobre Eje Vial, el cual se encuentra reglamentado en el Subtítulo 6, Capítulos 1 y 2, Artículos 283, 283A, 284, 285, 285A, 286, 287 y 288, así:

Subtítulo 6. Los Usos del Suelo en el Suelo Urbano y de Expansión.

Capítulo 1. Clasificación y Áreas de Actividad.

Artículo 283. (Modificado artículo 109 del Acuerdo N°028 de 2014) Definición de los Usos Urbanos.

Los usos del suelo para el Municipio de Palmira se definen como la orientación que se le da a porciones de suelo, para que desarrollen actividades económicas y residenciales, las cuales estarán localizadas de acuerdo con la tendencia existente en la zona en donde se localiza, o que respondan a procesos de urbanización a través de instrumentos de planificación.

Artículo 283A. (Adicionado artículo 110 del Acuerdo N°028 de 2014). Clasificación y Características de los Usos del Suelo.

Los Usos del suelo se clasifican según la actividad económica y según el tipo y nivel de impacto que producen, de la siguiente manera:

1. Residencial (v).
2. Comercial (c).
3. Servicios (s).
4. Equipamientos (eq).
5. Industrial (i)

Los grupos de usos considerados anteriormente estarán conformados por los siguientes SUBGRUPOS, en los cuales se enmarcan las actividades productivas clasificadas en el CIU, que se encuentran anexas al presente documento.

Residencial (v).	
El uso del suelo Residencial esta referido específicamente a la vivienda dentro de las siguientes modalidades:	
Vivienda Unifamiliar (V1).	La Vivienda Unifamiliar está localizada de manera independiente ya sea de manera agrupada o individual, con acceso desde una vía pública. Esta tipología puede darse de manera aislada.
Vivienda Bifamiliar (V2).	La vivienda Bifamiliar corresponde a dos unidades de vivienda individuales, construidas sobre un mismo lote, las cuales comparten estructuras, muros, o espacios comunes. El acceso podrá darse a través de área común o directamente a la vía pública.
Vivienda Trifamiliar (V3).	La vivienda Trifamiliar corresponde a tres unidades de vivienda individuales, construidas sobre un mismo loteas cuales comparten estructuras, muros, o espacios comunes. El acceso podrá darse a través de área común o directamente a la vía pública.
Vivienda Multifamiliar (V4).	Está conformada por cuatro (4) o más viviendas con acceso común desde una vía pública, estas se dan en agrupación o edificaciones individuales las cuales se dan en modo apartamento o aparta estudio, con zonas comunes en copropiedad.
Vivienda de Interés Social (V5).	Vivienda de interés Social - VIS-. Sera la dirigida a garantizar las condiciones de acceso a vivienda digna de los grupos familiares de menores ingresos y mayor vulnerabilidad social.
	Vivienda de interés Prioritaria -VIP-. Será la dirigida a garantizar las condiciones de acceso a vivienda digna de los grupos familiares de menores ingresos y mayor vulnerabilidad social
Comercial (c).	
Son todas aquellas actividades relacionadas con el intercambio de bienes al por mayor o al detal, sin que esto contenga la fabricación de productos. Para el grupo de comercio se definen los siguientes subgrupos:	

Comercio Grupo (C1).	Son establecimientos Comerciales destinados a la venta de productos al detal, de uso diario, caracterizados por estar localizados en zonas residenciales. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es bajo.
Comercio Grupo (C2).	Son establecimientos Comerciales destinados a la venta de productos al detal, de uso frecuente, caracterizados por estar localizados en zonas residenciales mixtas. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es medio.
Comercio Grupos C3 Y C4.	Son establecimientos Comerciales destinados a la venta de productos al detal, especializados. Caracterizados por estar localizados en zonas de Actividad múltiple. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es medio y alto de acuerdo a las siguientes categorías: Comercio Especializado (C-3). Establecimientos Comerciales de escala Municipal, de gran tamaño, los cuales se caracterizan por la venta de productos al por mayor y al detal. Están localizados en zonas de actividad múltiple o industrial. Su nivel de impactos es Medio. Comercio de Alto Impacto (C-4). Establecimientos Comerciales de escala Municipal o Regional, de gran tamaño, los cuales se caracterizan por la venta de productos en locales independientes o en una única superficie, tales como centros comerciales, supermercados, almacenes por departamentos, entre otros. Están localizados en zonas de actividad múltiple o industrial. Su nivel de impactos es Alto.
Servicios (s).	
Actividades destinadas a la producción e intercambio de bienes o servicios que satisfacen las necesidades de la población como atención al cliente, prestación de servicios generales, técnicos y profesionales. Para el grupo de Servicios se definen los siguientes subgrupos:	
Servicios Grupo (S1).	Son actividades de uso cotidiano, que pueden implantarse dentro de las zonas residenciales, ya que son compatibles con la vivienda. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es bajo.
Servicios Grupo (S2).	Son establecimientos destinados a la oferta de usos especializados, los cuales son compatibles con la vivienda, están directamente relacionados con la actividad residencial mixta. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es Medio.

Servicios Grupo (S3).	Son actividades relacionadas directamente con la actividad múltiple, funcionalmente están dadas para el desarrollo de actividades laborales, financieras, de transporte, comunicaciones, servicios profesionales, personales y similares. En ocasiones requieren de manejos especiales para su implantación ya que manejan actividades que requieren de grandes espacios para su desarrollo. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es Alto.
Servicios Grupo (S4).	Son actividades relacionadas directamente con la actividad múltiple, cuya característica principal es el estar definido como actividades de alto impacto por los requerimientos para su implantación y áreas para el buen funcionamiento. En el grupo de servicios S4 tenemos, las estaciones de servicio, las funerarias, juegos de suerte y azar, además de los establecidos en el Anexo N°2.
Equipamientos (eq)	
A este grupo pertenecen todos aquellos espacios físicos en los que se desarrollan las actividades de recreación, educación, salud, seguridad, asistencia y protección social, entre otros y que se constituyen en el soporte de servicio público para el bienestar de los habitantes de un territorio. Estos se clasifican de acuerdo con su escala y la naturaleza. Su localización debe ser estratégica teniendo en cuenta la cobertura y el impacto que genera a su entorno inmediato. Se clasifican en:	
De salud (E.S.)	Las escalas y tipos de Equipamientos, contenidos dentro de esta clasificación, se encuentran desarrollas en el componente de Equipamientos Colectivos del Presente Acuerdo.
Educativos (E.E.)	
Recreativos (E.R.)	
Culturales (E.C.)	
Gubernamentales (E.G.)	
De asistencia y protección social (E.A.)	
De seguridad (E.SE.)	
De transporte (E.T.)	
De gestión del riesgo (E.G.R.)	
De abastecimiento (E.AB.)	
Industrial (i)	
Corresponde a los establecimientos dedicados a la transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología. Para el grupo Industrial se definen los siguientes subgrupos:	

Industria Artesanal (1-1)	Son todos aquellos establecimientos que se caracterizan por tener sistemas de producción simples destinados a la fabricación, producción, restauración o reparar productos y/o bienes en escalas muy pequeñas de distribución. Esta actividad puede darse dentro del uso residencial. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es bajo.
Industria Liviana (1-2)	Estos establecimientos se caracterizan por estar destinados a la fabricación de bienes de consumo particular, se utilizan normalmente productos semi elaborados y su escala de distribución es menor, suelen satisfacer demandas de personas o empresas de servicios. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es Medio.
Industria Mediana (1-3)	Estos establecimientos se caracterizan por estar destinados a la fabricación de bienes de consumo especializado de escala mediana, los cuales generan productos individualizados o como auxiliares a las grandes empresas. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es Alto.
Industria Pesada (1-4)	Son todos aquellos establecimientos que se caracterizan por tener sistemas de producción a gran escala, convierten materias primas en productos de mayor valor. Requieren para su operación de grandes espacios, materias primas y energía; exigen además complejidad en sus instalaciones. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es Alto.

Artículo 284. (Modificado artículo 111 del Acuerdo N°028 de 2014). Niveles de Impacto de los grupos de Usos del Suelo.

Para efectos de la asignación de los usos del suelo, los niveles de impacto para cada uno de los establecimientos se han clasificado en tres grupos de acuerdo con el grado de impacto que ellos generan, así:

Grupo 1. Impacto Bajo. Corresponde al nivel de Impacto Bajo, las actividades comerciales, industriales y de servicios que se encuentran localizados en el nivel 1 de la clasificación de usos del suelo y se caracterizan porque en razón de su tamaño no generan demandas de parqueo, ni flujos apreciables de tráfico peatonal o vehicular, ni proyección sobre el espacio público, que generen residuos sólidos ordinarios, aguas residuales domésticas, aguas residuales industriales con características domésticas, no generen olores ofensivos y no sobrepasen los niveles de ruido ambiental acorde con el área de actividad.

Grupo 2. Mediano Impacto. Corresponde al nivel de Impacto Medio, las actividades que se encuentran en el nivel 2 de la clasificación de usos del suelo, y se caracterizan por generar flujos de tráfico peatonal o vehicular de mediano impacto, los cuales requieren espacios para parqueo, cargue y descargue liviano, proyección sobre el espacio público bien sea por vitrinas, avisos y permanencia del peatón en ese espacio y/o pueden producir ruidos, usos conexos no deseables, elevado consumo de energía u otro tipo de molestias ambientales o sociales, que generen residuos sólidos ordinarios, industriales no peligrosos, aguas residuales domésticas e industriales, no generen olores ofensivos y no sobrepasen los niveles de ruido ambiental acorde con el área de actividad.

Grupo 3. Alto Impacto. Corresponde al nivel de Impacto Alto, las actividades del nivel 3 y 4 de la clasificación de usos del suelo y se caracterizan por generar flujos de tráfico peatonal o vehicular que pueden ocasionar congestión, altas demandas de parqueo, de cargue y descargue mediano y pesado, de espacio público en razón de la complejidad de su actividad, que cuenten con fuentes fijas de emisión de contaminantes a la atmosfera y/o generan contaminación ambiental o impactos sociales.

Parágrafo 1. No se permite la instalación de industrias que generen emisiones de contaminantes a la atmosfera por fuentes fijas dentro del perímetro urbano del municipio.

Parágrafo 2. Los requerimientos adicionales para las actividades económicas según su nivel de impactos se encuentran en cada uno de los 24 sectores normativos definidos para el suelo urbano del Municipio de Palmira.

Artículo 285. (Modificado artículo 112 del Acuerdo N°028 de 2014). Asignación de los usos del suelo urbanos y en áreas de expansión urbana.

La asignación de usos para el suelo urbano y de expansión urbana, se efectúa mediante Áreas de Actividad definidas en función de la estructura urbana determinada para el modelo territorial adoptado en el Municipio de Palmira y las tendencias económicas que se han desarrollado en el territorio. Las áreas de actividad para el suelo Urbano y de expansión Urbana en el Municipio de Palmira son las siguientes:

- a) Área de Actividad Residencial Neta.
- b) Área de Actividad Residencial Mixta.
- c) Área de Actividad Múltiple.
- d) Área de Actividad Industrial.
- e) Área de Actividad Dotacional.
- f) Área de Actividad Suelos de protección ambiental.
- g) Área de actividad Parque, Cultura y Recreación.

Parágrafo. Las áreas de actividad están señaladas en el plano N°A37 ÁREAS DE ACTIVIDAD del SUELO URBANO, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 285-A. (Adicionado artículo 113 del Acuerdo N°028 de 2014). Categorías de los Usos del Suelo.

Se definen las siguientes categorías para la asignación de los usos del suelo en el Municipio de Palmira:

Uso Principal: Se entiende por Uso Principal de un área de actividad el señalado como predominante y que determina el carácter de la zona.

Uso Compatible: Se entiende por Uso Compatible, aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad principal.

Uso Condicionado: Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

Parágrafo 1. En cada área de actividad se entenderán como prohibidos además de los indicados expresamente, todos los que no estén señalados como ppales., compatibles o condicionados.

Parágrafo 2. La definición específica de los usos del suelo para cada una de las áreas de actividad, se encuentran en los 24 Sectores normativos para el suelo Urbano del Municipio de Palmira, los cuales forman parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 3. Se entiende como norma urbanística, las exigencias de planes de implantación, planes de regularización, intensidad de uso, y demás condiciones establecidas en cada uno de los Sectores Normativos.

Artículo 286. Condiciones generales para la asignación de los Usos Urbanos.

Para la asignación de usos al suelo urbano y de expansión, se deben garantizar las condiciones requeridas para albergar el uso permitido. Solo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas íntegramente las obligaciones normativas y siempre y cuando se contrarresten los impactos negativos de carácter ambiental referido al grado de contaminación por ruido, olores, térmica, lumínica, vibraciones, inflamabilidad, residuos en la atmósfera, agua o suelo; de carácter social representado en las molestias o incomodidades de tipo socio – psicológico que ocasionan a la comunidad vecina y de carácter funcional referido a la generación de nuevos usos, tráfico y áreas demandadas para su normal funcionamiento.

Parágrafo 1. Se entiende por Uso Principal de un área de actividad el señalado como predominante y que determina el carácter de la zona.

Parágrafo 2. Se entiende por Uso Compatible, aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad principal.

Parágrafo 3. Se entiende por Uso Condicionado, aquel cuyo funcionamiento está supeditado al cumplimiento de requisitos especiales.

Parágrafo 4. En cada área de actividad se entenderán como prohibidos además de los indicados expresamente, todos los que no estén señalados como principales, compatibles o condicionados.

Parágrafo 5. Los usos permitidos en cada área de actividad se definen en los artículos siguientes y de manera resumida se presentan en el cuadro anexo N°2 denominado "Usos permitidos según áreas de actividad" el cual hace parte integral de este Acuerdo.

Capítulo 2. Área de Actividad Múltiple.

Artículo 287. (Modificado artículo 114 del Acuerdo N°028 de 2014). Área de Actividad Múltiple. Definición y delimitación.

El área de actividad Múltiple en el suelo urbano del Municipio de Palmira se compone de la zona en donde se presentan las mayores dinámicas comerciales y de servicios en la ciudad, las cuales se encuentran localizadas en el centro y su área de influencia. Se caracteriza por la localización de usos como el de servicios, equipamientos de orden municipal, comercio, así como también la existencia del uso residencial. Las áreas de actividad Múltiple para el suelo urbano del Municipio de Palmira se encuentran delimitadas en el Plano NA37 ÁREAS DE ACTIVIDAD URBANA, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 288. (Modificado artículo 115 del Acuerdo N°028 de 2014). Régimen de usos.

El régimen de usos del suelo, las condiciones y demás requerimientos para el área de actividad múltiple se encuentran definidos en las Fichas Normativas No.S1-S3-S12 y S13 y para el área de actividad múltiple sobre eje vial en las fichas normativas S23, S23A y S23B que forman parte integral del presente Acuerdo.

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

CONSIDERACIONES ESPECIALES Y NORMATIVIDAD GENERAL.	CONSIDERACIONES ESPECIALES.	SECCIONES VIALES	LOCALIZACIÓN	SECTOR NORMATIVO 23 A	
	Además de la normatividad de la presente ficha normativa, deberán cumplirse las disposiciones dadas en el documento de Acuerdo del POT. Km. adyacencias y otros rasgos de terreno deberán ser considerados para cada uno de los Grupos de Uso, según el caso en el Anexo 2 (Anexo 2.1). Las distancias para las líneas de demarcación en zonas particulares, serán llevadas al Comité de aplicación urbana, el cual opera, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente Acuerdo. La norma de tipo para la Vivienda (Bimfamiliar) será mínimo de tres (3) por dos (2) metros. Las actividades denominadas "Otras actividades de Servicios Personales" (las actividades de hospedaje y restaurantes sexuales - código CIIU 5491) solo podrán localizarse en las actividades registradas antes del mes de diciembre del año 2012, las cuales deberán presentar Plan de Regulación previa a la actualización del certificado de Cámara y Comercio, para conservar su permanencia posterior al diciembre de 2016. En todas las zonas las actuaciones urbanísticas deberán garantizar la aplicación de las normas de accesibilidad al espacio público, en los edificios de uso público y en la vivienda, conforme a lo establecido en la Ley 361 de 1997. Si se permiten para este sector normativo, más propiamente en todo, las existentes deberán su desarrollo en un solo nivel de uso o propietario. Para proyectos urbanísticos que se desarrollen en áreas correspondientes a la manzana, podrán disminuir hasta 10 pisos de altura y deberán presentar Plan de Implantación como requisito para expedir la licencia urbanística.			SECTOR 20 SECTOR 23 SECTOR 24 SECTOR 25 SECTOR 26 SECTOR 27 SECTOR 28 SECTOR 29 SECTOR 30 SECTOR 31 SECTOR 32 SECTOR 33 SECTOR 34 SECTOR 35 SECTOR 36 SECTOR 37 SECTOR 38 SECTOR 39 SECTOR 40 SECTOR 41 SECTOR 42 SECTOR 43 SECTOR 44 SECTOR 45 SECTOR 46 SECTOR 47 SECTOR 48 SECTOR 49 SECTOR 50 SECTOR 51 SECTOR 52 SECTOR 53 SECTOR 54 SECTOR 55 SECTOR 56 SECTOR 57 SECTOR 58 SECTOR 59 SECTOR 60 SECTOR 61 SECTOR 62 SECTOR 63 SECTOR 64 SECTOR 65 SECTOR 66 SECTOR 67 SECTOR 68 SECTOR 69 SECTOR 70 SECTOR 71 SECTOR 72 SECTOR 73 SECTOR 74 SECTOR 75 SECTOR 76 SECTOR 77 SECTOR 78 SECTOR 79 SECTOR 80 SECTOR 81 SECTOR 82 SECTOR 83 SECTOR 84 SECTOR 85 SECTOR 86 SECTOR 87 SECTOR 88 SECTOR 89 SECTOR 90 SECTOR 91 SECTOR 92 SECTOR 93 SECTOR 94 SECTOR 95 SECTOR 96 SECTOR 97 SECTOR 98 SECTOR 99 SECTOR 100	
	NORMA GENERAL.			Edificio para Espacio Público (EP) y Espacio Público (EP) Todo edificio de vivienda de tres (3) o más viviendas o comercios, industria o edificación con un área (que) o mayor a 600 m², deberá prever con destino a equipamiento comunal público 15 m² por cada 60 m² de construcción, de los cuales el 70% estará destinado para espacio público y el 30% para equipamiento. Esta regla general de construcción será diferente si el edificio a ser construido se encuentra en una zona de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente Acuerdo. Los edificios que superen los 600 m², deberán ser cedidos en alito o compensados en otro sitio previa autorización de la Secretaría de Planeación Municipal, previo estudio de conveniencia y del lugar donde se haya a construir. Si la regla al caso se entrega medida en alito tiene los beneficios para el municipio, porque el sector o la zona cuenta con condiciones óptimas de espacio público y equipamiento se podrá compensar en otro caso previo análisis y justificación realizada por la Secretaría de Planeación. PLANES DE REGULARIZACIÓN: Las actividades de servicios de atención de servicios, centros comerciales, cineplex por documentación (con área de 1500 m² o más), supermercados. Otras actividades de servicios (restaurantes, bares y venta de alimentos, etc.), deberán presentar Plan de Regulación, conforme a las disposiciones dadas por la Secretaría de Planeación en el acto administrativo correspondiente. Se permite nuevas unidades de vivienda de por menor de combustible para automóviles en el presente sector normativo.	SECCIONES VIALES V-2 MINIMA V-4 V-6 V-8 V-10 V-12 V-14 V-16 V-18 V-20 V-22 V-24 V-26 V-28 V-30 V-32 V-34 V-36 V-38 V-40 V-42 V-44 V-46 V-48 V-50 V-52 V-54 V-56 V-58 V-60 V-62 V-64 V-66 V-68 V-70 V-72 V-74 V-76 V-78 V-80 V-82 V-84 V-86 V-88 V-90 V-92 V-94 V-96 V-98 V-100
	PROYECTOS ESTRATÉGICOS LOCALIZADOS EN EL SECTOR NORMATIVO.			SECCIONES VIALES V-2 MINIMA V-4 V-6 V-8 V-10 V-12 V-14 V-16 V-18 V-20 V-22 V-24 V-26 V-28 V-30 V-32 V-34 V-36 V-38 V-40 V-42 V-44 V-46 V-48 V-50 V-52 V-54 V-56 V-58 V-60 V-62 V-64 V-66 V-68 V-70 V-72 V-74 V-76 V-78 V-80 V-82 V-84 V-86 V-88 V-90 V-92 V-94 V-96 V-98 V-100	SECCIONES VIALES V-2 MINIMA V-4 V-6 V-8 V-10 V-12 V-14 V-16 V-18 V-20 V-22 V-24 V-26 V-28 V-30 V-32 V-34 V-36 V-38 V-40 V-42 V-44 V-46 V-48 V-50 V-52 V-54 V-56 V-58 V-60 V-62 V-64 V-66 V-68 V-70 V-72 V-74 V-76 V-78 V-80 V-82 V-84 V-86 V-88 V-90 V-92 V-94 V-96 V-98 V-100
SECCIONES VIALES V-2 MINIMA V-4 V-6 V-8 V-10 V-12 V-14 V-16 V-18 V-20 V-22 V-24 V-26 V-28 V-30 V-32 V-34 V-36 V-38 V-40 V-42 V-44 V-46 V-48 V-50 V-52 V-54 V-56 V-58 V-60 V-62 V-64 V-66 V-68 V-70 V-72 V-74 V-76 V-78 V-80 V-82 V-84 V-86 V-88 V-90 V-92 V-94 V-96 V-98 V-100	SECCIONES VIALES V-2 MINIMA V-4 V-6 V-8 V-10 V-12 V-14 V-16 V-18 V-20 V-22 V-24 V-26 V-28 V-30 V-32 V-34 V-36 V-38 V-40 V-42 V-44 V-46 V-48 V-50 V-52 V-54 V-56 V-58 V-60 V-62 V-64 V-66 V-68 V-70 V-72 V-74 V-76 V-78 V-80 V-82 V-84 V-86 V-88 V-90 V-92 V-94 V-96 V-98 V-100				

PLANO SECTOR.	NORMA URBANÍSTICA.	USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS.	CONDICIÓN E INTENSIDAD			
						EDIFICABILIDAD. Altura Máx. Vv. unifamiliar y Bimfamiliar 2 pisos y terraza. Altura Máx. Otros Usos 2 pisos. 1. Ocupación. Vv. unifamiliar y Bimfamiliar 100%. 1. Ocupación. Otros Usos 100%.	SECCIONES VIALES V-2 MINIMA V-4 V-6 V-8 V-10 V-12 V-14 V-16 V-18 V-20 V-22 V-24 V-26 V-28 V-30 V-32 V-34 V-36 V-38 V-40 V-42 V-44 V-46 V-48 V-50 V-52 V-54 V-56 V-58 V-60 V-62 V-64 V-66 V-68 V-70 V-72 V-74 V-76 V-78 V-80 V-82 V-84 V-86 V-88 V-90 V-92 V-94 V-96 V-98 V-100	SECCIONES VIALES V-2 MINIMA V-4 V-6 V-8 V-10 V-12 V-14 V-16 V-18 V-20 V-22 V-24 V-26 V-28 V-30 V-32 V-34 V-36 V-38 V-40 V-42 V-44 V-46 V-48 V-50 V-52 V-54 V-56 V-58 V-60 V-62 V-64 V-66 V-68 V-70 V-72 V-74 V-76 V-78 V-80 V-82 V-84 V-86 V-88 V-90 V-92 V-94 V-96 V-98 V-100
						SECCIONES VIALES V-2 MINIMA V-4 V-6 V-8 V-10 V-12 V-14 V-16 V-18 V-20 V-22 V-24 V-26 V-28 V-30 V-32 V-34 V-36 V-38 V-40 V-42 V-44 V-46 V-48 V-50 V-52 V-54 V-56 V-58 V-60 V-62 V-64 V-66 V-68 V-70 V-72 V-74 V-76 V-78 V-80 V-82 V-84 V-86 V-88 V-90 V-92 V-94 V-96 V-98 V-100	SECCIONES VIALES V-2 MINIMA V-4 V-6 V-8 V-10 V-12 V-14 V-16 V-18 V-20 V-22 V-24 V-26 V-28 V-30 V-32 V-34 V-36 V-38 V-40 V-42 V-44 V-46 V-48 V-50 V-52 V-54 V-56 V-58 V-60 V-62 V-64 V-66 V-68 V-70 V-72 V-74 V-76 V-78 V-80 V-82 V-84 V-86 V-88 V-90 V-92 V-94 V-96 V-98 V-100	
						SECCIONES VIALES V-2 MINIMA V-4 V-6 V-8 V-10 V-12 V-14 V-16 V-18 V-20 V-22 V-24 V-26 V-28 V-30 V-32 V-34 V-36 V-38 V-40 V-42 V-44 V-46 V-48 V-50 V-52 V-54 V-56 V-58 V-60 V-62 V-64 V-66 V-68 V-70 V-72 V-74 V-76 V-78 V-80 V-82 V-84 V-86 V-88 V-90 V-92 V-94 V-96 V-98 V-100	SECCIONES VIALES V-2 MINIMA V-4 V-6 V-8 V-10 V-12 V-14 V-16 V-18 V-20 V-22 V-24 V-26 V-28 V-30 V-32 V-34 V-36 V-38 V-40 V-42 V-44 V-46 V-48 V-50 V-52 V-54 V-56 V-58 V-60 V-62 V-64 V-66 V-68 V-70 V-72 V-74 V-76 V-78 V-80 V-82 V-84 V-86 V-88 V-90 V-92 V-94 V-96 V-98 V-100	

Nota: Una vez revisada la certificación de uso del suelo suministrada por Planeación Municipal de Palmira, la cual a su vez fue suministrada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S. a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, se puede afirmar que esta coincide con la información consultada por el evaluador en el documento Plan de Ordenamiento Territorial citado en este mismo numeral.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1. Ubicación:

El predio se encuentra localizado en la esquina suroccidental de la manzana comprendida por las Calles 42 y 43, entre las carreras 29 y 30 (Barrio Berlín), con frente sobre dos vías, como son la Calle 42 y la Carrera 30.

6.2. Área del terreno:

Descripción	Cantidad
Área total del predio:	64,79 m2
Área Requerida por diseño:	61,27 m2
Área Remanente N.D.:	3,52 m2
Total Área Requerida:	64,79 m2
Área Sobrante:	0,00 m2
Predio requerido para:	Intersección
Observaciones: El área de títulos es: 80,00 m2, el área catastral es: 71,00 m2 y el área topográfica es: 64,79 m2, el área usada para la ficha y planos es el área del levantamiento topográfico, por lo tanto al no existir correlación con la información de la cabida superficiaria, se deberá dar aplicación a la “Actualización de cabida y linderos”, establecida en el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013 y al procedimiento que fijó el IGAC para desarrollar dicho trámite mediante la Resolución 0193 de 2014.	

Fuente: Información tomada de la ficha predial suministrada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

6.3. Linderos:

Longitud Norte:	3,26 m.
Colindante Norte:	(1-2) Cecilia Rojas Paz
Longitud Sur:	3,25 m.
Colindante Sur:	(5-6) Calle 42.
Longitud Oriente:	19,99 m.
Colindante Oriente:	(2-5) Diego Jose Molina Buitrago Y Otros
Longitud Occidente:	19,87 m.
Colindante Occidente:	(6-1) Carrera 30.

Fuente: Información tomada de la ficha predial suministrada por la Concesionaria Rutas de Valle S.A.S.

6.4. Forma del lote:

Polígono regular.

6.5. Frente(s):

3,25 m. sobre la Calle 42.
19,87 m. sobre la Carrera 30.

6.6. Fondo:

No aplica por tratarse de un lote de terreno que presenta localización esquinera en la manzana.

6.7. Relación frente-fondo:

No aplica por tratarse de un lote de terreno que presenta localización esquinera en la manzana.

6.8. Vías de acceso al predio:

Vía principal de acceso al predio (sobre la cual posee frente)	
Nomenclatura:	Calle 42.
Tipo:	V2 Arteria Principal (vehicular de doble calzada).

Terminado:	Pavimentada.
Estado:	Bueno.
Andenes:	Si.
Sardineles:	Si.
Separador:	Si.
Iluminación:	Si.

6.9. Servicios públicos:

Acueducto:	Sí.	Aquaoccidente.
Alcantarillado:	Sí.	Aquaoccidente.
Energía Eléctrica:	Sí.	Celsia S.A. E.S.P.
Internet - TV – Telefonía:	Sí.	Operadores varios.
Gas Natural:	Sí.	Gases de Occidente.
Otro:	NA.	NA.

6.10. Unidades fisiográficas:

No aplican en este caso.

6.11. Estratificación:

Comercial.

6.12. Áreas construidas:

Construcción C1	60,03 m ² .
Construcción C2	82,99 m ² .
Construcción C3	3,77 m ² .
Construcción Anexa M1	30,00 m ²
Construcción Anexa M2	27,27 ml
Construcción Anexa M3	1,00 un.
Construcción Anexa M4	1,00 un.
Construcción Anexa M5	6,12 m ²

Fuente: Información tomada de la ficha predial suministrada por la Concesionaria Rutas de Valle S.A.S. La información relacionada con la edad, vida técnica y estado de conservación de cada una de estas construcciones se encuentra consignada en el punto 11.2 de este informe.

6.13. Características constructivas:

Construcción C1:
Construcción aporticada con vigas y columnas en concreto reforzado, muros en ladrillo revocados y pintados, piso en cerámica, cubierta en placa maciza en concreto revocada y pintada, funciona como licorera, cuenta con oficina con muros divisorios en superbord y reja metálica de 2,10*0,80m, bodega, licorera con cielo raso en panel yeso, baño enchapado a una altura de 1,67m, tres puertas tipo Santamaria de 2,35*1,60m, con tres rejas metálicas de 2,00*1,48m, 2,30*2,00m, 1,95*1,90m, dos puertas metálicas de 2,13*0,88m, escalas en concreto reforzado y enchapadas con catorce escalas acceso al segundo piso.

Construcción C2:
Construcción aporticada con vigas y columnas en concreto reforzado, muros en ladrillo revocados y pintados, piso en cerámica, cubierta en placa maciza en concreto revocada y pintado, funciona como vivienda, cuenta con tres habitaciones una con closet en madera empotrado de 2,80*2,06m, cocina Semintegral en madera de 2,44*0,77*0,40m, con gabinete alto en madera de 3,00*0,50*0,44m, baño enchapado a una altura de 2,28m, con ventana metálica de 0,98*0,46m, seis ventanas con rejas metálicas con vidrio, una de 2,00*1,80m, una de 2,15*1,23m, dos de 1,78*1,23m, dos de 1,80*1,23m, escalas en concreto reforzado y enchapadas acceso a la azotea.

Construcción C3:
Construcción en bloque revocado, cubierta en placa revocada, piso en concreto (placa de entrepiso) cuenta con puerta metálica de 1,82*0,40m.

Fuente: Información tomada de la ficha predial suministrada por la Concesionaria Rutas de Valle S.A.S. Se puede afirmar que esta información coincide con lo observado por el evaluador en la visita de inspección respectiva.

6.14. Construcciones anexas:

Construcción Anexa M1:	Enramada con muros bajos en ladrillo de 2,41m, columnas en cerchas metálicas, piso en concreto (placa de entrepiso), cubierta en láminas de zinc y cerchas metálicas, cuenta con cuatro rejas metálicas de 1,68*0,60m, 1,70*0,60m, 2,17*0,70m, 2,05*0,70m, lavadero en concreto enchapado de
------------------------	--

	2,41*1,05m y cuarto en ladrillo revocado y reja metálica de 1,24*0,78*0,20m.
Construcción Anexa M2:	Muros bajos en ladrillo de 2,41m, columnas en ladrillo, piso en concreto (placa de entepiso).
Construcción Anexa M3:	Valla publicitaria de 4,30*1,01*0,40m.
Construcción Anexa M4:	Valla publicitaria de 3,76*0,86*0,17m.
Construcción Anexa M5:	Cubierta en estructura metálica y láminas de policarbonato.

6.15. Cultivos - especies:

No aplican en este caso.

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

Para la determinación del valor de la componente lote de terreno del inmueble objeto de avalúo se utilizó la siguiente metodología:

Método de Comparación o de Mercado. Según lo estipulado en el Artículo 1 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008), por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, *“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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”* Así mismo, según lo estipulado en el Artículo 10 de dicha resolución, *“Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.”*

Para la determinación del valor de la componente construcción y las mejoras (si aplican) del inmueble objeto de avalúo se utilizó la siguiente metodología:

Método del Costo de Reposición. Según lo estipulado en el Artículo 3 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008), por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, *“Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:*

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

Parágrafo.-Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas)."

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS):

8.1. Relación de ofertas obtenidas:

Criterios preliminares:

Antes de consignar la relación de ofertas obtenidas, es importante anotar que según lo estipulado en el Artículo 10 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008), por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, "Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios."

Sin embargo, la presencia de lotes de terreno sin construir en sectores urbanos que han sido desarrollados desde hace muchos años (como es el caso que nos ocupa), es bastante baja y, en algunos casos, aunque haya presencia de lotes de terreno sin construir, simplemente no están en oferta o el número de ofertas en venta simplemente es muy bajo; razón por la cual la probabilidad de poder realizar por parte del evaluador un estudio de mercado, específicamente de lotes de terreno sin construir, es bastante baja y en algunos casos prácticamente nula.

Cuando esto sucede, el evaluador tiene la alternativa de buscar datos de ofertas de mercado en venta de inmuebles (conformados por un lote de terreno y por una o varias construcciones) y que se ubiquen, de ser posible, en el mismo barrio o sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo. Sin embargo, si esto no es posible, toda vez que no existe oferta en el mismo barrio o sector o la oferta es muy baja, el evaluador puede ampliar la búsqueda en barrios o sectores diferentes a aquel en el que ubica el inmueble objeto de avalúo. En estos casos, es indispensable que la búsqueda de ofertas de mercado de inmuebles en venta se realice, como mínimo, en barrios o sectores que coincidan con la normatividad establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del municipio o distrito correspondiente, entre el inmueble ofertado y el inmueble objeto de avalúo, especialmente en lo relacionado con el Área de Actividad para el caso de sectores comerciales y, además de esto, que coincidan con el estrato socio-económico para el caso de sectores residenciales.

Así mismo, es importante aclarar que, para cualquiera de los dos casos, ya sea de inmuebles ubicados en sectores comerciales o residenciales, no es necesario que los inmuebles analizados en la muestra de mercado que se obtenga tengan la misma destinación económica que el inmueble objeto de avalúo, porque lo que se busca finalmente es el valor de la componente lote de terreno y no el valor de la componente construcción, la cual se valora de forma independiente y mediante una metodología diferente, tal como fue explicado en el Punto No.7 de este informe.

Ahora bien, como quiera que el valor de mercado que se conoce cuando se oferta en venta un inmueble es un valor integral total del mismo, es decir, contiene en un (1) solo valor tanto la componente lote de terreno como la componente construcción (nadie publica la oferta de un inmueble discriminando o separando cuanto pide por el lote de terreno y cuanto pide por la construcción sobre él levantada), se hace necesario efectuar un proceso por parte del evaluador, el cual consiste en descontar del valor integral total del inmueble el valor correspondiente a la componente construcción, con el fin de obtener, como saldo, el valor correspondiente a la componente lote de terreno. La metodología que se utiliza para este proceso será consignada en detalle más adelante.

Fuentes utilizadas para la selección de las ofertas de mercado en venta y definición de la muestra:

Se utilizaron dos (02) tipos de fuentes para la selección de las ofertas de mercado en venta y definición de la muestra:

1. Consulta en portales web especializados en la oferta de inmuebles tales como: fincaraiz.com, properati.com, metrocuadrado.com, ciencuadras.com, puntopropiedad.com, casas.mitula.com, casas.trovit.com, goplaceit.com, fincaraiz.elpais.com, entre otras.
2. Recorrido físico por el barrio y sector aledaño al inmueble objeto de avalúo, así como en sectores más distantes, pero con coincidencia de norma.

En ambos casos, la búsqueda se realizó tomando como base los criterios preliminares mencionados anteriormente, pero muy especialmente en lo relacionado con la coincidencia de norma establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Palmira entre el inmueble ofertado y el inmueble objeto de avalúo, que para este caso en particular corresponde a sectores reglamentados como Área de Actividad Múltiple Sobre Eje Vial; aunque también se amplió la búsqueda en sectores reglamentados como Área de Actividad Múltiple, que como veremos más adelante presenta usos similares al Área de Actividad Múltiple Sobre Eje Vial. Así las cosas, la ubicación y geo-referenciación exacta de cada inmueble en oferta de mercado en venta, permite en cada caso obtener su nomenclatura específica y, apoyados en el geo-portal denominado Infraestructura de Datos Espaciales de Palmira denominado IDEP (<https://idep.palmira.gov.co>), se logra obtener la información oficial de la base catastral, respecto al área de terreno y área construida de cada dato del mercado analizado, para de esta forma proceder a realizar el análisis que permite descontar del valor integral total del inmueble ofertado, la componente construcción y obtener residualmente el valor del suelo o terreno.

Relación de ofertas obtenidas:

A continuación consignamos la relación de ofertas obtenidas, cuyo resultado arrojó un total de dieciséis (16) datos de oferta de mercado en venta de inmuebles que se ubican, ya sea dentro del Área de Actividad Múltiple o dentro del Área de Actividad Múltiple Sobre Eje Vial:

DATO DE MERCADO No.1		DATO DE MERCADO No.2	
Código:	Of_1	Código:	Of_2
Barrio:	Berlín	Barrio:	Alfonso López
Tipo de inmueble:	Casa lote	Tipo de inmueble:	Estación de servicio.
Área lote:	816 m ²	Área lote:	2,182 m ²
Área construida:	623 m ²	Área construida:	595 m ²
Valor oferta:	\$1,200,000,000	Valor oferta:	\$3,000,000,000
Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial	Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial
Sector normativo:	23A	Sector normativo:	23A
Coordenadas:	3.538709-76.297316	Coordenadas:	3.537872-76.298605
Contacto:	Ver enlace fuente.	Contacto:	Ver enlace fuente.
Fuente:	https://Fincaraiz.Elpais.Com.Co/Aviso/Locales-Y-Bodegas-Venta-Palmira-Vp1541591-Andresecheverribienesraices?Utm_Source=Lifull-Connect&Utm_Medium=Referrer	Fuente:	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta/versalles/palmira/7066862

DATO DE MERCADO No.3		DATO DE MERCADO No.4	
Código:	Of_21	Código:	Of_113
Barrio:	Alfonso López	Barrio:	Alfonso López
Tipo de inmueble:	Bodega menor	Tipo de inmueble:	Local
Área lote:	441 m ²	Área lote:	150 m ²
Área construida:	325 m ²	Área construida:	552 m ²
Valor oferta:	\$700,000,000	Valor oferta:	\$1,000,000,000
Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial	Área de actividad POT:	Múltiple
Sector normativo:	23A	Sector normativo:	12
Coordenadas:	3.538013 -76.298892	Coordenadas:	3.537344-76.297509
Contacto:	317 4276387	Contacto:	Ver enlace fuente.
Fuente:	En sitio	Fuente:	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1660838
DATO DE MERCADO No.5		DATO DE MERCADO No.6	
Código:	Of_171	Código:	Of_179
Barrio:	Industrial	Barrio:	Santa Rita
Tipo de inmueble:	Lote	Tipo de inmueble:	Local
Área lote:	6,400 m ²	Área lote:	300 m ²
Área construida:	0 m ²	Área construida:	642 m ²
Valor oferta:	\$2,112,000,000	Valor oferta:	\$1,154,300,000
Área de actividad POT:	Múltiple	Área de actividad POT:	Múltiple
Sector normativo:	3	Sector normativo:	12
Coordenadas:	3.540497-76.313329	Coordenadas:	3.534133-76.297676
Contacto:	Ver enlace fuente.	Contacto:	Ver enlace fuente.
Fuente:	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/Lote-En-Venta/Melendez/Palmira/6799649	Fuente:	https://www.goplacit.com/co/inmueble/Venta/Oficina/8001839-Oficina?Utm_Source=Lifull-Connect&Utm_Medium=Referrer
DATO DE MERCADO No.7		DATO DE MERCADO No.8	
Código:	Of_180	Código:	Of_246
Barrio:	Obrero	Barrio:	Industrial
Tipo de inmueble:	Casa	Tipo de inmueble:	Lote – Construcción
Área lote:	190 m ²	Área lote:	3,938 m ²
Área construida:	148 m ²	Área construida:	51 m ²
Valor oferta:	\$370,000,000	Valor oferta:	\$3,303,000,000
Área de actividad POT:	Múltiple	Área de actividad POT:	Múltiple
Sector normativo:	12	Sector normativo:	3

Coordenadas:	3.532415-76.297025	Coordenadas:	3.539688-76.314035
Contacto:	Ver enlace fuente.	Contacto:	3154695697/3156719201
Fuente:	https://Fincaraiz.Elpais.Com.Co/Aviso/Casas-Venta-Palmira-Vp1622727-Redinmobiliaria?Utm_Source=Lifull-Connect&Utm_Medium=Referrer	Fuente:	En sitio
DATO DE MERCADO No.9		DATO DE MERCADO No.10	
Código:	Of_247	Código:	Of_249
Barrio:	Industrial	Barrio:	Obrero
Tipo de inmueble:	Lote - Construcción	Tipo de inmueble:	Casa Multifamiliar
Área lote:	10,595 m ²	Área lote:	210 m ²
Área construida:	3,740 m ²	Área construida:	336 m ²
Valor oferta:	\$8,985,000,000	Valor oferta:	\$500,000,000
Área de actividad POT:	Múltiple	Área de actividad POT:	Múltiple
Sector normativo:	3	Sector normativo:	12
Coordenadas:	3.539522-76.31345	Coordenadas:	3.534723-76.295144
Contacto:	3203551175	Contacto:	3185689589
Fuente:	En sitio	Fuente:	En sitio
DATO DE MERCADO No.11		DATO DE MERCADO No.12	
Código:	Of_250	Código:	Of_251
Barrio:	Obrero	Barrio:	San Pedro
Tipo de inmueble:	Casa	Tipo de inmueble:	Casa - Local
Área lote:	211 m ²	Área lote:	540 m ²
Área construida:	147 m ²	Área construida:	500 m ²
Valor oferta:	\$220,000,000	Valor oferta:	\$850,000,000
Área de actividad POT:	Múltiple	Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial
Sector normativo:	12	Sector normativo:	23A
Coordenadas:	3.534825-76.295069	Coordenadas:	3.535142-76.290475
Contacto:	3185689589	Contacto:	3152064025, 3175056014, 3106604417
Fuente:	En sitio	Fuente:	En sitio
DATO DE MERCADO No.13		DATO DE MERCADO No.14	
Código:	Of_252	Código:	Of_253
Barrio:	Mirriñao.	Barrio:	La Emilia
Tipo de inmueble:	Lote	Tipo de inmueble:	Casa Bifamiliar.

Área lote:	253 m ²	Área lote:	800 m ²
Área construida:	0 m ²	Área construida:	825 m ²
Valor oferta:	\$300,000,000	Valor oferta:	\$900,000,000
Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial	Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial
Sector normativo:	23A	Sector normativo:	23A
Coordenadas:	3.546537-76.296238	Coordenadas:	3.53355-76.305771
Contacto:	3217690728, 3176408446	Contacto:	3186849457
Fuente:	En sitio	Fuente:	En sitio
DATO DE MERCADO No.15		DATO DE MERCADO No.16	
Código:	Of_254	Código:	Of_255
Barrio:	Colombia	Barrio:	Obrero
Tipo de inmueble:	Lote	Tipo de inmueble:	Casa
Área lote:	1,100 m ²	Área lote:	297 m ²
Área construida:	0 m ²	Área construida:	370 m ²
Valor oferta:	\$1,400,000,000	Valor oferta:	\$585,000,000
Área de actividad POT:	Múltiple	Área de actividad POT:	Múltiple
Sector normativo:	12	Sector normativo:	12
Coordenadas:	3.530685-76.299828	Coordenadas:	3.530236-76.297331
Contacto:	3128677173	Contacto:	3185833016
Fuente:	En sitio	Fuente:	https://Inmobiliariamartinarango.Com/Inmuebles/Casa-En-Venta,-Barrio-Obrero/5661812

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

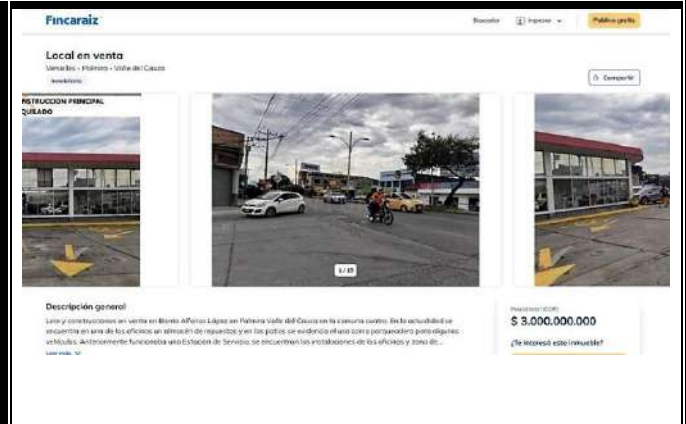
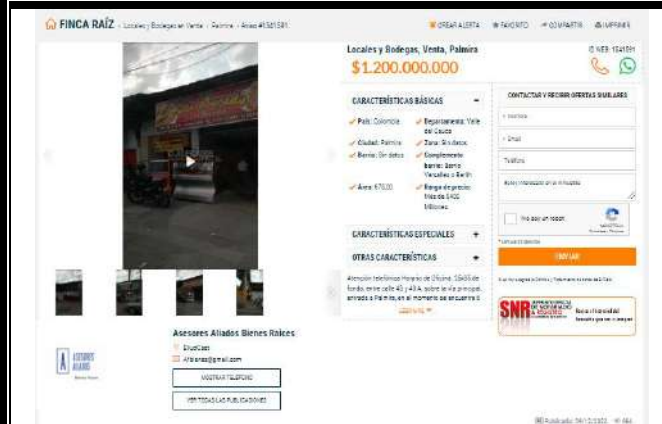
FOTO DATO DE MERCADO No.2 – OF_2

FOTO DATO DE MERCADO No.4 – OF-113

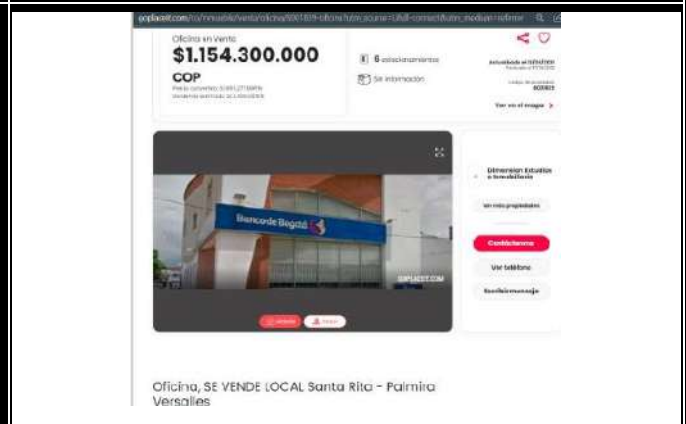
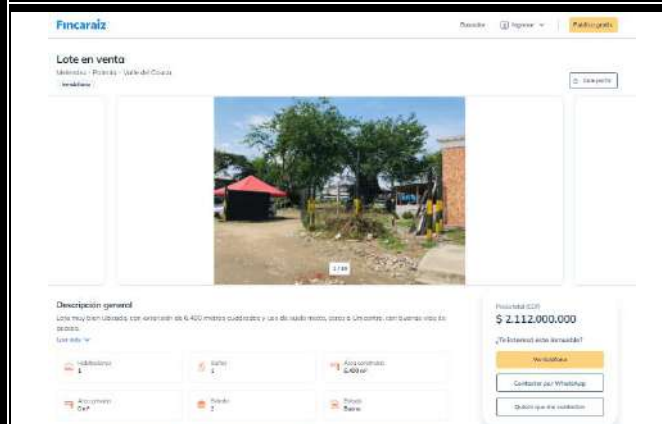
**FOTO DATO DE MERCADO No.6 – OF 179**

FOTO DATO DE MERCADO No.7 – OF_180

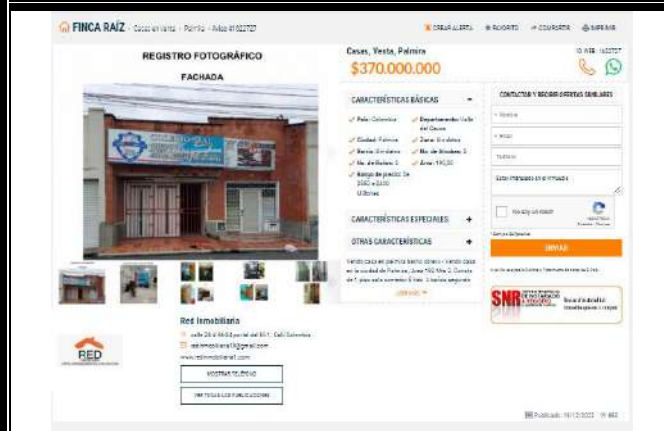


FOTO DATO DE MERCADO No.8 – OF_246



FOTO DATO DE MERCADO No.9 – OF_247



FOTO DATO DE MERCADO No.10 – OF_249



FOTO DATO DE MERCADO No.11 – OF_250



FOTO DATO DE MERCADO No.12 – OF_251



FOTO DATO DE MERCADO No.13 – OF_252



FOTO DATO DE MERCADO No.14 – OF_253



FOTO DATO DE MERCADO No.15 – OF_254



FOTO DATO DE MERCADO No.16 – OF_255



Antes de continuar adelante con la depuración de mercado encontrado, consignaremos a continuación un resumen de las características normativas y de loteo más relevantes de cada uno de los datos obtenidos, con el fin de poder entender un poco mejor el proceso que se realizó para su depuración:

	CÓDIGO OFERTA	ÁREA DE ACTIVIDAD	SECTOR NORMATIVO	CARACTERÍSTICAS DEL LOTEO EN TÉRMINOS DE TAMAÑO
1	Of_1	Múltiple Sobre Eje Vial	23A	Típico
2	Of_2	Múltiple Sobre Eje Vial	23A	Típico
3	Of_21	Múltiple Sobre Eje Vial	23A	Típico
4	Of_113	Múltiple	12	Típico
5	Of_171	Múltiple	3	Atípico
6	Of_179	Múltiple	12	Típico
7	Of_180	Múltiple	12	Típico
8	Of_246	Múltiple	3	Atípico
9	Of_247	Múltiple	3	Atípico
10	Of_249	Múltiple	12	Típico
11	Of_250	Múltiple	12	Típico
12	Of_251	Múltiple Sobre Eje Vial	23A	Típico
13	Of_252	Múltiple Sobre Eje Vial	23A	Típico
14	Of_253	Múltiple Sobre Eje Vial	23A	Típico
15	Of_254	Múltiple	12	Típico
16	Of_255	Múltiple	12	Típico

8.2. Depuración del mercado:

Análisis de las condiciones normativas de los datos de mercado encontrados desde el punto de vista de los usos del suelo:

Como mencionamos anteriormente, la búsqueda de datos de mercado se realizó tomando como base los criterios preliminares mencionados anteriormente, pero muy especialmente en lo relacionado con la coincidencia de norma establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Palmira entre el inmueble ofertado y el inmueble objeto de avalúo, que para este caso en particular corresponde a sectores reglamentados como Área de Actividad Múltiple Sobre

Eje Vial; aunque también se amplió la búsqueda en sectores reglamentados como Área de Actividad Múltiple, que como veremos a continuación presenta usos similares al Área de Actividad Múltiple Sobre Eje Vial.

Ahora bien, como quiera que el Artículo 288 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira (modificado por el Artículo 115 del Acuerdo N°028 de 2014), menciona textualmente que: *“El régimen de usos del suelo, las condiciones y demás requerimientos para el área de actividad múltiple se encuentran definidos en las Fichas Normativas No.S1-S3-S12 y S13 y para el área de actividad múltiple sobre eje vial en las fichas normativas S23, S23A y S23B que forman parte integral del presente Acuerdo.”*; consignaremos a continuación una tabla resumen de los usos del suelo permitidos en los sectores normativos en los cuales se encontraron datos de mercado como son los sectores normativos tres (3) y doce (12) (en los sectores normativos uno (1) y trece (13) no se encontraron datos de mercado), con el fin de poder establecer cuál nivel de afinidad o comparación tienen los usos del suelo entre aquellos que se permiten en el Área de Actividad Múltiple Sobre Eje Vial (que es la que aplica para el inmueble objeto de avalúo) y aquellos que se permiten en el Área de Actividad Múltiple.

Sin embargo, antes de consignar la tabla comparativa, es importante anotar que en el Artículo 285-A. (Adicionado artículo 113 del Acuerdo N°028 de 2014), se definen las siguientes categorías para la asignación de los usos del suelo en el Municipio de Palmira:

1. Uso Principal: *Se entiende por Uso Principal de un área de actividad el señalado como predominante y que determina el carácter de la zona.*
2. Uso Compatible: *Se entiende por Uso Compatible, aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad principal.*
3. Uso Condicionado: *Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.*

En virtud de las definiciones anteriores, se toma la decisión de solo incluir en el cuadro comparativo los usos principales y los usos compatibles; ya que los usos condicionados, como su nombre lo indica, presentan limitaciones supeditadas al cumplimiento de requisitos sobre los que no se tiene la seguridad de su cumplimiento. Igualmente, para efectos de la definición de la cantidad de usos permitidos en cada sector normativo, no se establecerá ninguna diferencia entre los usos principales y los usos compatibles toda vez que finalmente ambos se permiten y no tiene sentido separarlos por esa connotación, aunque sí por el tipo de actividad (vivienda, comercio, servicios, equipamiento o industria), toda vez que esta condición sí se considera relevante para el análisis.

CUADRO COMPARATIVO USOS DEL SUELO POR SECTOR NORMATIVO						
SECTOR NORMATIVO		SECTOR NORMATIVO 23A		SECTOR NORMATIVO 3		SECTOR NORMATIVO 12
ÁRERA DE ACTIVIDAD		MÚLTIPLE SOBRE EJE VIAL		MÚLTIPLE		MÚLTIPLE
USOS DEL SUELO		PRINCIPAL	COMPATIBLE	PRINCIPAL	COMPATIBLE	PRINCIPAL COMPATIBLE
VIVIENDA						
V1	VIVIENDA UNIFAMILIAR	1			1	1
V2	VIVIENDA BIFAMILIAR	1				1
V3	VIVIENDA TRIFAMILIAR					
V4	VIVIENDA MULTIFAMILIAR				1	
V5	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL				1	1
SUBTOTAL USOS VIVIENDA POR SECTOR NORMATIVO		2	0	0	3	3 0
COMERCIO						
C1	COMERCIO GRUPO 1	1		1		1
C2	COMERCIO GRUPO 2	1		1		1
C3	COMERCIO GRUPO 3 ESPECIALIZADO			1		
C4	COMERCIO GRUPO 4 DE ALTO IMPACTO			1		
SUBTOTAL USOS COMERCIO POR SECTOR NORMATIVO		2	0	4	0	2 0
SERVICIOS						
S1	SERVICIOS GRUPO 1	1		1		1
S2	SERVICIOS GRUPO 2	1		1		1
S3	SERVICIOS GRUPO 3			1		
S4	SERVICIOS GRUPO 4					
SUBTOTAL USOS SERVICIOS POR SECTOR NORMATIVO		2	0	3	0	2 0
EQUIPAMIENTOS						
ES	EQUIPAMIENTOS DE SALUD		1			1
EE	EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS		1			1
ER	EQUIPAMIENTO RECREATIVOS		1			1
EC	EQUIPAMIENTOS CULTURALES		1			1
EG	EQUIPAMIENTOS GUBERNAMENTALES		1			1
EA	EQUIPAMIENTOS DE ASIST. Y PROT. SOCIAL		1			1
E.SE	EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD					
ET	EQUIPAMIENTOS DE TRANSPORTE					
EGR	EQUIPAMIENTOS DE GESTIÓN DEL RIESGO		1			1
E.AB.	EQUIPAMIENTOS DE ABASTECIMIENTO					
SUBTOTAL USOS EQUIPAMIENTOS POR SECTOR NORMATIVO		0	7	0	0	0 7
INDUSTRIA						
I1	INDUSTRIA GRUPO 1		1		1	1
I2	INDUSTRIA GRUPO 2		1		1	1
I3	INDUSTRIA GRUPO 3					
I4	INDUSTRIA GRUPO 4					
SUBTOTAL USOS INDUSTRIA POR SECTOR NORMATIVO		0	2	0	2	0 2
TOTAL USOS POR SECTOR NORMATIVO		6	9	7	5	7 9
TOTAL USOS POR SECTOR NORMATIVO		15		12		16

Si se realiza un análisis meramente cuantitativo de la información consignada en el cuadro anterior, se obtienen los siguientes resultados.

SECTOR NORMATIVO	NUMERO DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS
Sector normativo doce (12)	16
Sector normativo tres (3)	12
Sector normativo veintitrés A (23A)	15

Como se observa, no se presenta una diferencia significativa de carácter cuantitativo en cuanto al número de usos del suelo permitidos en cada uno de los tres (3) sectores normativos analizados.

Ahora bien, si se realiza un análisis cualitativo y, tomando en consideración que el sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo tiene un carácter comercial, no se considera muy relevante incluir en el análisis los usos de vivienda, así como tampoco los equipamientos; toda vez que estos usos son teóricamente menos rentables que los usos comerciales, de servicios e industriales, los cuales se presentan con mucha mayor intensidad que los primeros en el sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo. El resultado del análisis es el siguiente:

SECTOR NORMATIVO	NUMERO DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS COMERCIO	NUMERO DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS SERVICIOS	NUMERO DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS INDUSTRIA	TOTAL
Sector normativo tres (3)	4	3	2	9
Sector normativo doce (12)	2	2	2	6
Sector normativo veintitrés A (23A)	2	2	2	6

Como se observa, el sector normativo tres (3) presenta un ventaja comparativa en términos del número de usos del suelo permitidos en las tres (3) categorías mencionadas (comercio, servicios e industria) con relación al sector normativo doce (12); al igual que con relación al sector normativo veintitrés A (23A), del cual forma parte el inmueble objeto de avalúo; es decir, sí se observa una diferencia relativamente significativa de carácter cualitativo en cuanto a los usos del suelo permitidos en cada uno de los tres (3) sectores normativos analizados.

Análisis de las condiciones normativas de los datos de mercado encontrados desde el punto de vista de la edificabilidad:

Una vez realizado el análisis comparativo, tanto cuantitativo como cualitativo, de los usos permitidos en cada uno de los tres (3) sectores normativos analizados, consignaremos a continuación una tabla resumen de la edificabilidad permitida en los sectores normativos en los cuales se encontraron datos de mercado como son los sectores normativos tres (3) y doce (12) (en los sectores normativos uno (1) y trece (13) no se encontraron datos de mercado), con el fin de poder establecer cuál nivel de afinidad o comparación tiene la edificabilidad entre aquellos que forman parte del Área de Actividad Múltiple Sobre Eje Vial (que es la que aplica para el inmueble objeto de avalúo) y aquellos que forman parte del Área de Actividad Múltiple. Ahora bien, al igual que para el análisis de los usos del suelo permitidos, en cuanto al análisis de la edificabilidad y, tomando en consideración que el sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo tiene un carácter comercial, no se considera muy relevante incluir la edificabilidad de la tipología vivienda por las razones mencionadas anteriormente.

CUADRO COMPARATIVO EDIFICABILIDAD POR SECTOR NORMATIVO			
SECTOR NORMATIVO	SECTOR NORMATIVO 23A	SECTOR NORMATIVO 3	SECTOR NORMATIVO 12
ALTURA MÁXIMA OTROS USOS	2	10	2
OCUPACIÓN MÁXIMA OTROS USOS	100%	80%	100%

Como se observa, el sector normativo tres (3) presenta una ventaja comparativa en términos de la edificabilidad permitida con relación al sector normativo doce (12); al igual que con relación al sector normativo veintitrés A (23A), del cual forma parte el inmueble objeto de avalúo; es decir, sí se observa una diferencia bastante significativa en cuanto a la edificabilidad del sector normativo tres (3) frente a los otros dos (2) sectores normativos.

Conclusión del análisis de las condiciones normativas de los datos de mercado encontrados desde el punto de vista de los usos del suelo y de la edificabilidad:

En cuanto la condición normativa de los usos del suelo está claro que en términos cuantitativos, la cantidad de usos del suelo permitidos (vivienda, comercio, servicios, equipamientos e industria) en los tres sectores normativos analizados y comparados no hay diferencias significativas. De otro lado, en términos cualitativos (descartando la categoría de vivienda y equipamientos), el sector normativo tres (3) tiene una ventaja amplia frente al sector normativo doce (12) y al sector normativo veintitrés A (23A) (del cual forma parte el inmueble objeto de avalúo), por cuanto este cuenta con el doble de usos comerciales y un 25% más de usos de servicios que los otros dos sectores.

Ahora bien, en cuanto a la condición normativa de la edificabilidad, está claro también que el sector normativo tres (3) cuenta con una ventaja comparativa muy grande frente al sector normativo doce (12) y al sector normativo veintitrés A (23A) (del cual forma parte el inmueble objeto de avalúo) toda vez que en el primero se permiten diez (10) pisos de altura, en los dos restantes solo dos (2) pisos. En resumen, tanto las condiciones normativas relacionadas con los usos del suelo, como con la edificabilidad de los predios que se ubican en el sector normativo tres (3) son superiores o muy superiores a las del sector normativo veintitrés A (23A). Sin embargo, los tres (3) datos de mercado que se ubican en el sector normativo tres (3) no serán tomados en cuenta para el análisis estadístico, por cuanto se trata de predios con áreas muy superiores a las que posee el inmueble objeto de avalúo (ver áreas en el cuadro que contiene los dieciséis (16) datos de mercado obtenidos).

En lo que tiene que ver con los seis (6) datos de mercado que se ubican en el sector normativo doce (12), aunque poseen prácticamente idénticas características normativas en términos de los usos del suelo como de edificabilidad a los establecidos para el sector normativo veintitrés A (23A) (del cual forma parte el inmueble objeto de avalúo), estas tampoco serán utilizadas, por cuanto se cuenta con un número suficiente de datos de mercado ubicados sobre vías que se encuentran reglamentadas dentro del Área de Actividad Múltiple Sobre Eje Vial, ya sea en los sectores normativos 23, 23A y 23B que cuentan exactamente con las mismas condiciones normativas entre ellas.

Con base en las consideraciones anteriores, se tiene entonces la siguiente muestra de mercado para realizar su correspondiente depuración en cuanto al factor de negociación y descuento de la componente construcción mediante la metodología explicada anteriormente y por último realizar el respectivo análisis estadístico:

	CÓDIGO OFERTA	ÁREA DE ACTIVIDAD	SECTOR NORMATIVO	CARACTERÍSTICAS DEL LOTE O EN TÉRMINOS DE TAMAÑO
1	Of_1	Múltiple Sobre Eje Vial	23A	Típico
2	Of_2	Múltiple Sobre Eje Vial	23A	Típico
3	Of_21	Múltiple Sobre Eje Vial	23A	Típico
12	Of_251	Múltiple Sobre Eje Vial	23A	Típico
13	Of_252	Múltiple Sobre Eje Vial	23A	Típico
14	Of_253	Múltiple Sobre Eje Vial	23A	Típico

Depuración del mercado:

Depuración por factor de negociación:

Uno de los criterios que se utilizan para la depuración de los datos de mercado, tiene que ver con lo que se conoce como factor de negociación, el cual, como su nombre lo indica, corresponde a un descuento o ajuste que el propietario normalmente está dispuesto a otorgar sobre el valor comercial inicial del inmueble ofertado; es decir, se espera que en la negociación entre el vendedor y el comprador, este último solicita un descuento sobre el valor inicial u oferta un valor inferior al solicitado inicialmente por el propietario.

En algunas ocasiones, dicho porcentaje se determina en la misma investigación realizada en el estudio de mercado y otras se asumen por el evaluador como un porcentaje promedio que se estructura de acuerdo con los porcentajes del mismo estudio o por la experiencia del perito. La fórmula es la siguiente:

$$VA = VTo \cdot (1 - \%C)$$

En donde:

VA = Valor ajustado.

VTo = Valor total de la oferta.

%C = Porcentaje de negociación estimado o calculado.

Para el caso presente, los porcentajes de negociación fueron asignados tomando como base el estudio más reciente adelantado por AFYDI y MLS en diciembre de 2021 (más reciente edición publicada), para inmuebles comerciales y residenciales. Los resultados del mencionado estudio en los cuales nos basamos son los siguientes:

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN RESUMEN					
INMUEBLES COMERCIALES			INMUEBLES RESIDENCIALES		
	VENTAS	ARRIENDOS		VENTAS	ARRIENDOS
2019	11.10%	11%	2019	8.70%	7.80%
2020 I	10.5%	9%	2020 I	7.1%	7.8%
2020 II	8.1%	13%	2020 II	7.8%	8.3%
2020 III	8.0%	10%	2020 III	7.1%	7.4%
2020 IV	9.8%	10%	2020 IV	7.4%	7.8%
2021 I	11.1%	9%	2021 I	6.9%	7.2%
2021 II	10.3%	11%	2021 II	6.2%	7.0%
2021 III	10.5%	9%	2021 III	6.1%	6.8%

En este caso los factores de negociación utilizados se mantuvieron por debajo del rango del uso residencial y el uso comercial según el cuadro anterior y que corresponde a los tipos de inmuebles afectados en épocas de la pandemia y postpandemia. Por esta razón los porcentajes anteriores se han asumido como los máximos aplicables en la mayoría de los casos, teniendo presente la recuperación económica que en el último año han evidenciado las diferentes actividades, observando una reactivación de los negocios inmobiliarios de acuerdo con el uso de los inmuebles.

Depuración por descuento de la componente construcción sobre el valor de la oferta:

Otro de los criterios que se utilizan, además del anterior, para la depuración de los datos de mercado, tiene que ver con el descuento que se debe realizar del valor de la oferta, la componente construcción. Es decir, como el valor de mercado que se conoce cuando se oferta en venta un inmueble es un valor integral total del mismo, es decir, contiene en un (1) solo valor tanto la componente lote de terreno como la componente construcción (nadie publica la oferta de un inmueble discriminando o separando cuanto pide por el lote de terreno y cuanto pide por la construcción sobre él levantada), se hace necesario efectuar un proceso por parte del evaluador, el cual consiste en descontar del valor integral total del inmueble el valor correspondiente a la componente construcción, con el fin de obtener, como saldo, el valor correspondiente a la componente lote de terreno. Esto se logra con un ejercicio mediante el cual el evaluador, basado en la información publicada por el ofertante (fotografías, descripción, áreas, etc.) o por otras fuentes, define el valor de la componente construcción del inmueble en venta ofertado, tomando en consideración el costo actual de remplazo de la edificación existente, de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (método conocido como Fitto y Corvini), siguiendo el evaluador el siguiente proceso:

1. Determina el valor de reposición a nuevo de la construcción ofertada, basado en las fotografías publicadas o en una visita al inmueble. Este valor debe ser sustentado respecto de su origen; es decir, se debe indicar la fuente de la cual se obtuvo ese valor.
2. Establece la edad aparente de la construcción ofertada, basado en las fotografías publicadas o en una visita al inmueble; observando acabados, materiales y componentes generales. La edad es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo análisis.
3. Establece el estado de conservación aparente de la construcción ofertada, basado en las fotografías publicadas o en una visita al inmueble; observando acabados, materiales y componentes generales. El estado de conservación se califica a criterio del evaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). A continuación se explican cada una las categorías o clases:

1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
 2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
 3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
 4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).
 5. Clase 5: Sin valor.
4. Establece la vida técnica aparente de la construcción ofertada, basado en las fotografías publicadas o en una visita al inmueble; observando sistema de sustentación estructural. Ahora bien, según el parágrafo único del Artículo 2 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008), "Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años." Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales. (Nota: Las variables edad y vida técnica se dividen para ser expresadas porcentualmente).
5. Determina el área construida del inmueble, así como el área del lote de terreno del inmueble ofertado, ya sea porque fueron publicadas o porque las obtuvo de otra fuente como la plataforma IDEP – Base Catastral Palmira.
6. Utiliza el método de depreciación conocido como el método de Fitto y Corvini, el cual es uno de los más utilizados en el campo inmobiliario a nivel mundial, ya que combina la depreciación por edad (Método de Ross) y la depreciación por el estado de conservación (Método de Heidecke) que posean la edificación al momento de la ejecución del respectivo análisis. Para cada una de estas categorías existe una ecuación de tipo cuadrático, de la forma AX^2+BX+C , en donde las variables son los parámetros mencionados anteriormente (Edad/Vida Técnica/Estado de Conservación) y el resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución. Las fórmulas utilizadas por el método descrito son las siguientes:
- | | |
|------------|--|
| Clase 1: | $0.0050(A*100/B)^2+0.5003(A*100/B)-0.0078$ |
| Clase 1.5: | $0.0050(A*100/B)^2+0.4997(A*100/B)+0.0288$ |
| Clase 2: | $0.0049(A*100/B)^2+0.4868(A*100/B)+2.5341$ |
| Clase 2.5: | $0.0046(A*100/B)^2+0.4594(A*100/B)+8.0919$ |
| Clase 3: | $0.0041(A*100/B)^2+0.4095(A*100/B)+18.097$ |
| Clase 3.5: | $0.0033(A*100/B)^2+0.3341(A*100/B)+33.199$ |
| Clase 4: | $0.0024(A*100/B)^2+0.2365(A*100/B)+52.614$ |
| Clase 4.5: | $0.0012(A*100/B)^2+0.1239(A*100/B)+75.200$ |
| Clase 5: | 100%. |

Así las cosas, el valor de reposición de las construcciones que forman parte de los inmuebles incluidos en la muestra de ofertas de mercado, fue tomado del estudio denominado “Costos de reposición obras para metodologías valuatorias” realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca con fecha octubre-diciembre de 2022. Sin embargo, antes de consignar estos valores, es importante anotar que para el caso específico de dato de mercado Of_2, al tratarse de un inmueble conformado por varias construcciones, el procedimiento realizado para la determinación de los valores de reposición se realizó tomando en consideración unas tipologías base o pivote del estudio mencionado, para posteriormente determinar el valor de reposición de cada una de las construcciones existentes y de forma comparativa aplicar el porcentaje de mejora o desmejora con respecto al valor de la tipología base o pivote. A continuación, se presenta el cálculo del valor de reposición de cada una de dichas construcciones:

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE AL DATO DE MERCADO OF_1				
BODEGA	CERRADA METALICA	H 3,1 - 5m	BASICA	
cerramientos	LAMINA	20,22%	101.369	
pisos	CONCRETO BURDO	23,92%	119.911	
acabados	NO PRESENTA	0,00%	-	
muros internos	NO PRESENTA	0,00%	-	
estructura	BASICA METALICA	21,74%	108.967	
estructura de cubierta	SOP CUB METALICO	20,58%	103.163	
baños	BAÑO MINIMO	0,00%	-	
acabados muros	NO PRESENTA	0,00%	-	
fachadas	NO PRESENTA	0,00%	-	
ventanería	NO PRESENTA	0,00%	-	
puertas	MADERA MAS REJA	0,95%	4.783	
redes	ENERG	1,81%	9.050	
cocina	NO PRESENTA	0,00%	-	
cielo raso	NO PRESENTA	0,00%	-	
cubiertas	FIBROCEMENTO	9,22%	46.236	
adecuaciones del lote	TIERRA ARMADA	1,55%	7.794	
BO3	TOTAL \$/m²	100,00%	\$501.273/m²	

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE AL DATO DE MERCADO OF_2					
LOSA CONCRETO	UNIDAD	CANTIDAD	ÁREA	VR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOCALIZACION Y REPLANTEO	m²		1.530,69	7.500	\$ 11.480.175
EXCAVACION Y RELLENO	m³	1	1.530,69	48.500	\$ 74.238.465
RELLENO EN ROCA MUERTA COM.	m³	0,3	459,21	78.000	\$ 35.818.146
CONCRETO	m³	0,25	382,67	857.134	\$ 328.001.541
ACERO	kg	2,5	3.826,73	7.085	\$ 27.112.347
CANAL RECOLECTOR	ml	1	180,00	85.000	\$ 15.300.000
CAJAS AGUAS LLUVIAS - NEGRAS	und	1	6,00	758.241	\$ 4.549.446
MURO BAJO EN CONCRETO	m²	3	150,00	80.400	\$ 36.180.000
RETIRO DE EXCAVACION	viajes	0,1	153,07	120.000	\$ 18.368.280
COSTOS DIRECTOS					\$ 551.048.400
AIU	25%				\$ 137.762.100
VALOR REPOSICION A NUEVO					\$ 688.810.500
VALOR m² REPOSICION NUEVO					\$ 450.000

		CASA BODEGA	3-5m	60-400m²	
		preliminares		3,93%	51.947
		cimentacion	renovada	9,46%	125.000
		redes subterraneeas	mixta	7,56%	100.000
		estructuras	Aporticada	28,75%	380.000
		mamposteria y revoques	finos	16,26%	215.000
		cubiertas	lamina galvanizada	6,43%	85.000
		instalaciones electricas	mixta	8,70%	115.000
		pintura	basica	6,43%	85.000
		acabados	REGULAR	7,56%	100.000
		carpinterias	institucional	4,92%	65.000
		CAB5	VR m² REP A NUEVO	100,00%	\$1.321.947/m²
Columna1	ITEMS	AREA	CARACTERISTICA PPAL	PORCENTAJE	VR m²
CAB5	CASA BODEGA	60-400m²	3-5m	CAB5	
TIPO	COMERCIO	preliminares		3,93%	\$ 51.947
TIPO	INDUSTRIA	cimentacion	renovada	9,46%	\$ 125.000
TIPO	ADMINISTRATIVO	redes subterraneeas	mixta	7,56%	\$ 100.000
TIPO	VIVIENDA	estructuras	Aporticada	28,75%	\$ 380.000
ESTRATO	ESTRATO / TIPO 3	mamposteria y revoques	finos	16,26%	\$ 215.000
ACABADOS	REGULAR	cubiertas	lamina galvanizada	6,43%	\$ 85.000
ESTRUCTURA DE CUBIERTA	BASICA	instalaciones electricas	mixta	8,70%	\$ 115.000
# PISOS	1	pintura	basica	6,43%	\$ 85.000
METODO CONSTRUCTIVO	PARTICULAR	acabados	REGULAR	7,56%	\$ 100.000
CONFIGURACION	BASICA	carpinterias	institucional	3,26%	\$ 43.053
		VR m² REP A NUEVO	\$1.321.947/m²	98,34%	\$ 1.300.000
		AREA	CARACTERISTICA PPAL	%	VR m²
		CASA BODEGA	3-5m	60-400m²	
		preliminares		4,82%	51.947
		cimentacion	renovada	11,60%	125.000
		redes subterraneeas	antigua	7,89%	85.000
		estructuras	Mamposteria	32,89%	354.330
		mamposteria y revoques	rusticos	13,92%	150.000
		cubiertas	fibrocemento	4,18%	45.000
		instalaciones electricas	antigua	8,73%	94.065
		pintura	basica	6,03%	65.000
		acabados	sencillo	6,96%	75.000
		carpinterias	basica	2,97%	32.000
		CAB1	VR m² REP A NUEVO	100,00%	\$1.077.341/m²
Columna1	ITEMS	AREA	CARACTERISTICA PPAL	PORCENTAJE	VR m²
CAB1	CASA BODEGA	60-400m²	3-5m	CAB1	
TIPO	COMERCIO	preliminares		4,82%	\$ 51.947
TIPO	INDUSTRIA	cimentacion	renovada	11,60%	\$ 125.000
TIPO	ADMINISTRATIVO	redes subterraneeas	antigua	7,89%	\$ 85.000
TIPO	VIVIENDA	estructuras	Mamposteria	32,89%	\$ 354.330
ESTRATO	ESTRATO / TIPO 3	mamposteria y revoques	rusticos	13,92%	\$ 150.000
ACABADOS	REGULAR	cubiertas	fibrocemento	4,18%	\$ 45.000
ESTRUCTURA DE CUBIERTA	BASICA	instalaciones electricas	antigua	8,73%	\$ 94.065
# PISOS	1	pintura	basica	5,07%	\$ 54.659
METODO CONSTRUCTIVO	PARTICULAR	acabados	sencillo	3,71%	\$ 40.000
CONFIGURACION	BASICA	carpinterias	basica	0,00%	\$ 0
		VR m² REP A NUEVO	\$1.077.341/m²	92,82%	\$ 1.000.000

		OTRAS CERRADAS	ESPECIALIZADAS	6-20m ²	OTRAS
		cerramientos	MAMPOSTERIA	13,45%	150.000
		pisos	CONCRETO PULIDO	11,66%	130.000
		acabados	PINTURA	4,04%	45.000
		muros internos	NO PRESENTA	0,00%	-
		estructura	BASICA CCTO	40,36%	450.000
		estructura de cubierta	SOP CUB METALICO	10,76%	120.000
		baños	BAÑO MINIMO	0,00%	-
		acabados muros	NO PRESENTA	0,00%	-
		fachadas	REPELLADA	0,00%	-
		ventanería	NO PRESENTA	0,00%	-
		puertas	NO PRESENTA	0,00%	-
		redes	ENERG	7,62%	85.000
		cocina	NO PRESENTA	0,00%	-
		cielo raso	NO PRESENTA	0,00%	-
		cubiertas	LOSETA CONCRETO - TEJA AUTOSOPORTABLE TIPO SANDWICH	10,76%	120.000
		adecuaciones del lote	ANDEN	1,35%	15.000
		O2	TOTAL \$/m²	100,00%	\$1.115.000/m²
Columna1	ITEMS	AREA	CARACTERISTICA PPAL	PORCENTAJE	VR m ²
O2	OTRAS CERRADAS	OTRAS	ESPECIALIZADAS	6-20m ²	
TIPO	GARITAS	cerramientos	mamposteria	3,77%	\$ 42.000
TIPO	CUARTOS BOMBAS	pisos	concreto pulido	3,59%	\$ 40.000
TIPO	CUARTOS PLANTAS ELECTRICAS	acabados	pintura	0,00%	\$ 0
		muros internos	no presenta	0,00%	\$ 0
ESTRATO	Sin	estructura	basica ccto	31,39%	\$ 350.000
ACABADOS	REGULAR	estructura de cubierta	sop cub metalico	9,69%	\$ 108.000
ESTRUCTURA DE CUBIERTA	ESBELTA	baños	baño minimo	0,00%	\$ 0
# PISOS	1	acabados muros	no presenta	0,00%	\$ 0
METODO CONSTRUCTIVO	TECNICO	fachadas	repellada	0,00%	\$ 0
CONFIGURACION	NORMAL	ventanería	no presenta	0,00%	\$ 0
		puertas	no presenta	0,00%	\$ 0
		redes	energía	3,59%	\$ 40.000
		cocina	no presenta	0,00%	\$ 0
		cielo raso	no presenta	0,00%	\$ 0
		cubiertas	loseta conc. - teja aut.	10,76%	\$ 120.000
		adecuaciones del lote	anden	0,00%	\$ 0
		OTRAS CERRADAS	TOTAL \$/m²	CO 1.115.000	62,78%
					\$ 700.000
Columna1	ITEMS	AREA	CARACTERISTICA PPAL	PORCENTAJE	VR m ²
O2	OTRAS CERRADAS	OTRAS	ESPECIALIZADAS	6-20m ²	
TIPO	GARITAS	cerramientos	mamposteria	13,45%	\$ 150.000
TIPO	CUARTOS BOMBAS	pisos	concreto pulido	11,66%	\$ 130.000
TIPO	CUARTOS PLANTAS ELECTRICAS	acabados	pintura	4,04%	\$ 45.000
		muros internos	no presenta	7,62%	\$ 85.000
ESTRATO	Sin	estructura	basica ccto	40,36%	\$ 450.000
ACABADOS	REGULAR	estructura de cubierta	sop cub metalico	10,76%	\$ 120.000
ESTRUCTURA DE CUBIERTA	ESBELTA	baños	baño minimo	5,67%	\$ 63.200
# PISOS	1	acabados muros	no presenta	4,48%	\$ 50.000
METODO CONSTRUCTIVO	TECNICO	fachadas	repellada	4,48%	\$ 50.000
CONFIGURACION	NORMAL	ventanería	no presenta	8,68%	\$ 96.800
		puertas	no presenta	3,59%	\$ 40.000
		redes	energía	7,62%	\$ 85.000
		cocina	no presenta	0,00%	\$ 0
		cielo raso	no presenta	0,00%	\$ 0
		cubiertas	loseta conc. - teja aut.	10,76%	\$ 120.000
		adecuaciones del lote	anden	1,35%	\$ 15.000
		OTRAS CERRADAS	TOTAL \$/m²	CO 1.115.000	134,53%
					\$ 1.500.000

Columna1	ITEMS	AREA	CARACTERISTICA PPAL	PORCENTAJE	VR m²
O2	OTRAS CERRADAS	OTRAS	ESPECIALIZADAS	6-20m²	
TIPO	GARITAS	cerramientos	mamposteria	0,00%	\$ 0
TIPO	CUARTOS BOMBAS	pisos	concreto pulido	11,66%	\$ 130.000
TIPO	CUARTOS PLANTAS ELECTRICAS	acabados	pintura	0,00%	\$ 0
		muros internos	no presenta	7,62%	\$ 85.000
ESTRATO	Sin	estructura	basica ccto	26,91%	\$ 300.000
ACABADOS	REGULAR	estructura de cubierta	sop cub metalico	17,94%	\$ 200.000
ESTRUCTURA DE CUBIERTA	ESBELTA	baños	baño minimo	29,15%	\$ 325.000
# PISOS	1	acabados muros	no presenta	0,00%	\$ 0
METODO CONSTRUCTIVO	TECNICO	fachadas	repellada	0,00%	\$ 0
CONFIGURACION	NORMAL	ventanería	no presenta	0,00%	\$ 0
		puertas	no presenta	3,59%	\$ 40.000
		redes	energia	0,00%	\$ 0
		cocina	no presenta	0,00%	\$ 0
		cielo raso	no presenta	0,00%	\$ 0
		cubiertas	loseta conc. - teja aut.	10,76%	\$ 120.000
		adecuaciones del lote	anden	0,00%	\$ 0
	OTRAS CERRADAS	TOTAL \$/m²	CO 1.115.000	107,62%	\$ 1.200.000
CASA BODEGA		3-5m		60-400m²	
	preliminares		3,93%	51.947	
	cimentacion	renovada	9,46%	125.000	
	redes subterranas	mixta	7,56%	100.000	
	estructuras	Aporticada	28,75%	380.000	
	mamposteria y revoques	finos	16,26%	215.000	
	cubiertas	lamina galvanizada	6,43%	85.000	
	instalaciones electricas	mixta	8,70%	115.000	
	pintura	basica	6,43%	85.000	
	acabados	REGULAR	7,56%	100.000	
	carpinterías	institucional	4,92%	65.000	
	CAB5	VR m² REP A NUEVO	100,00%	\$1.321.947/m²	
Columna1	ITEMS	AREA	CARACTERISTICA PPAL	PORCENTAJE	VR m²
CAB5	CASA BODEGA	60-400m²	3-5m	CAB5	
TIPO	COMERCIO	preliminares		1,51%	\$ 20.000
TIPO	INDUSTRIA	cimentacion	renovada	6,05%	\$ 80.000
TIPO	ADMINISTRATIVO	redes subterranas	mixta	0,00%	\$ 0
TIPO	VIVIENDA	estructuras	Aporticada	15,13%	\$ 200.000
ESTRATO	ESTRATO / TIPO 3	mamposteria y revoques	finos	11,35%	\$ 150.000
ACABADOS	REGULAR	cubiertas	lamina galvanizada	0,00%	\$ 0
ESTRUCTURA DE CUBIERTA	BASICA	instalaciones electricas	mixta	0,00%	\$ 0
# PISOS	1	pintura	basica	0,00%	\$ 0
METODO CONSTRUCTIVO	PARTICULAR	acabados	REGULAR	0,00%	\$ 0
CONFIGURACION	BASICA	carpinterías	institucional	0,00%	\$ 0
	VR m² REP A NUEVO		\$1.321.947/m²	34,04%	\$ 450.000

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE AL DATO DE MERCADO OF 21

BODEGA	CERRADA CONCRETO MUROS	H 3,1 - 5m	BASICA
cerramientos	LADRILLO COMUN	17,72%	154.874
pisos	CONCRETO AFINADO	18,55%	161.958
acabados	NO PRESENTA	0,00%	-
muros internos	LADRILLO SUCIO	2,62%	22.905
estructura	BASICA CCTO	20,63%	180.079
estructura de cubierta	SOP CUB METALICO	16,88%	147.376
baños	AP / CON ENCHAPE	0,39%	3.408
acabados muros	REPELLO	9,98%	87.135
fachadas	REPELLADA	0,35%	3.024
ventanería	NO PRESENTA	0,00%	-
puertas	ALUMINIO ADONIZADO	0,47%	4.113
redes	ENER +ALC - AGUA	0,93%	8.145
cocina	NO PRESENTA	0,00%	-
cielo raso	NO PRESENTA	0,00%	-
cubiertas	BARRO	9,84%	85.929
adecuaciones del lote	TIERRA ARMADA	1,64%	14.269
BO11	TOTAL \$/m²	100,00%	\$873.031/m²

**DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE
AL DATO DE MERCADO OF_251**

AREA	CARACTERISTICA PPAL	%	VR m ²
CASA BODEGA	3-5m		60-400m²
preliminares		4.82%	51.947
cimentacion	renovada	11.60%	125.000
redes subterraneeas	antigua	7.89%	85.000
estructuras	Mamposteria	32.89%	354.330
mamposteria y revoques	rusticos	13.92%	150.000
cubiertas	fibrocemento	4.18%	45.000
instalaciones electricas	antigua	8.73%	94.065
pintura	basica	6.03%	65.000
acabados	sencillo	6.96%	75.000
carpinterias	basica	2.97%	32.000
CAB1	VR m² REP A NUEVO	100.00%	\$1.077.341/m²

**DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE
AL DATO DE MERCADO OF_252**

NO REQUIERE ESTE PROCESO POR CUANTO SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO SIN CONSTRUCCIONES
--

**DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN
DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE AL DATO DE MERCADO OF_253**

CON NORMAS		CN 2
PRELIMINARES	4.83%	58.622
CIMENTACION	11.79%	142.990
DESAGÜES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	5.53%	67.105
ESTRUCTURAS	18.56%	225.000
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	14.15%	171.586
CUBIERTAS	12.28%	148.931
PISOS	3.30%	40.000
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	5.91%	71.650
INSTALACIONES ELECTRICAS	8.16%	98.925
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1.81%	22.000
APARATOS SANITARIOS	2.47%	30.000
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	3.93%	47.697
PINTURA	2.76%	33.479
VARIOS	2.85%	34.581
OBRAS EXTERIORES	1.65%	20.000
TOTAL \$/m²	100%	\$1.212.568/m²

Una vez determinados los valores unitarios de reposición de cada una de las construcciones o tipologías constructivas que forman parte de los inmuebles considerados en la muestra de mercado, procedemos a continuación a aplicar la depreciación de cada valor unitario de reposición mediante la metodología explicada anteriormente, y así encontrar los valores unitarios actuales (depreciados) de cada una de estas construcciones:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI											
CÓDIGO	TIPO	CÓDIGO	EDAD	VIDA ÚTIL	% DE VIDA	EDC	DEPRECIACIÓN	VR REPOSICIÓN	VR DEPRECIADO	VR FINAL	VR ADOPTADO
OF_1	CONSTRUCCIÓN	BO3	35	50	70,00%	3	66,84%	\$ 501.273	\$ 335.041	\$ 166.232	\$ 166.000
	LOSA DE PISO	SIN TIPOLOGÍA	40	50	80,00%	3,5	81,05%	\$ 450.000	\$ 364.712	\$ 85.289	\$ 85.000
	OFICINAS	CAB5	30	100	30,00%	3,5	46,19%	\$ 1.300.000	\$ 600.496	\$ 699.504	\$ 700.000
	COBERTIZO 1	CAB1	40	100	40,00%	3,5	51,84%	\$ 1.000.000	\$ 518.430	\$ 481.570	\$ 482.000
OF_2	ZONA PLANTA	O2	40	70	57,14%	3,5	63,07%	\$ 700.000	\$ 441.462	\$ 258.538	\$ 259.000
	CUARTO	O2	40	70	57,14%	3,5	63,07%	\$ 1.500.000	\$ 945.989	\$ 554.011	\$ 554.000
	ZONA BAÑOS	O2	40	70	57,14%	3,5	63,07%	\$ 1.200.000	\$ 756.791	\$ 443.209	\$ 443.000
	COBERTIZO CUBIERTO	CAB5	40	70	57,14%	3,5	63,07%	\$ 700.000	\$ 441.462	\$ 258.538	\$ 259.000
	AREA CERRADA SIN CUBIERTA -	SIN TIPOLOGÍA	25	70	35,71%	3,5	49,34%	\$ 450.000	\$ 222.031	\$ 227.969	\$ 228.000
		BO11	30	70	42,86%	2,5	36,19%	\$ 873.031	\$ 315.938	\$ 557.093	\$ 557.000
OF_21	CONSTRUCCIÓN	CAB1	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.077.341	\$ 591.188	\$ 486.153	\$ 486.000
OF_251	CONSTRUCCIÓN	NO APLICA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
OF_252	LOTE										
OF_253	CONSTRUCCIÓN	CN2	40	70	57,14%	3	54,87%	\$ 1.212.568	\$ 665.393	\$ 547.175	\$ 547.000

Con los valores unitarios de construcción obtenidos, procedemos a calcular el valor total de la componente construcción de cada uno de los inmuebles que forman parte de la muestra de mercado.

CÁLCULO DEL VALOR TOTAL DE LA COMPONENTE CONSTRUCCIÓN DE CADA INMUEBLE OFERTADO			
CÓDIGO	ÁREA CONSTRUIDA M2	VR. UNITARIO M2	VR. TOTAL COMPONENTE CONSTRUCCIÓN
Of_1	623,00	\$ 166.000	\$ 103.418.000
Of_2	1.530,69	\$85.000	\$ 130.108.650
	130,00	\$700.000	\$ 91.000.000
	166,00	\$482.000	\$ 80.012.000
	19,00	\$259.000	\$ 4.921.000
	4,00	\$554.000	\$ 2.216.000
	21,60	\$443.000	\$ 9.568.800
	138,00	\$259.000	\$ 35.742.000
	117,00	\$ 228.000	\$ 26.676.000
			\$ 380.244.450
Of_21	325,00	\$ 557.000	\$ 181.025.000
Of_251	500,00	\$ 486.000	\$ 243.000.000
Of_252	NA	NA	NA
Of_253	548,80	\$ 547.000	\$ 300.193.600

Con los valores unitarios de construcción obtenidos, procedemos a calcular el valor total de la componente lote de terreno de cada uno de los inmuebles que forman parte de la muestra de mercado. Se incorpora también en el análisis la aplicación del factor de negociación que fue explicado previamente.

CÁLCULO DEL VALOR TOTAL DE LA COMPONENTE LOTE DE TERRENO DE CADA INMUEBLE OFERTADO							
DATO	VALOR PUBLICADO	FACTOR DE NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	VALOR TOTAL DE LA COMPONENTE CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL DE LA COMPONENTE LOTE DE TERRENO	ÁREA DEL TERRENO M2	VALOR UNITARIO TERRENO M2
Of_1	\$ 1.200.000.000	0,95	\$ 1.140.000.000	\$ 103.418.000	\$ 1.036.582.000	816,00	\$ 1.270.321
Of_2	\$ 3.000.000.000	0,95	\$ 2.850.000.000	\$ 380.244.450	\$ 2.469.755.550	2182,00	\$ 1.131.877
Of_21	\$ 700.000.000	0,95	\$ 665.000.000	\$ 181.025.000	\$ 483.975.000	441,00	\$ 1.097.449
Of_251	\$ 850.000.000	0,95	\$ 807.500.000	\$ 243.000.000	\$ 564.500.000	540,00	\$ 1.045.370
Of_252	\$ 300.000.000	0,95	\$ 285.000.000	NA	\$ 285.000.000	253,00	\$ 1.126.482
Of_253	\$ 900.000.000	0,95	\$ 855.000.000	\$ 300.193.600	\$ 554.806.400	476,40	\$ 1.164.581

Con los valores unitarios de terreno obtenidos, procederemos más adelante a analizarlos estadísticamente, con el fin de proceder a definir y determinar adecuadamente el valor unitario que se asignará al lote de terreno que forma parte del inmueble objeto de avalúo.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

No se realizó investigación directa (encuestas) en este proceso valuatorio.

9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa):

Como quiera que no se realizó investigación directa (encuestas) en este proceso valuatorio; tampoco se realizó un procesamiento estadístico.

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO:

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación):

Criterios iniciales:

Para realizar el procesamiento estadístico del mercado obtenido, la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca cuenta con una herramienta tecnológica propia, muy importante para la práctica de los Avalúos Corporativos. Se trata de la plataforma denominada Sistema de Información Estadística Valuatoria e Inmobiliaria SIEVI, la cual fue desarrollada para realizar Análisis Comparativos de Mercado ACM de una forma técnica, rápida y científica; para que a

partir de allí se puedan desarrollar análisis estadísticos de tipo descriptivo e inferencial, logrando resultados precisos y debidamente sustentados. Sin embargo, antes de comenzar con el procesamiento estadístico de la muestra obtenida, es importante conocer -sólo a título informativo- algunos conceptos básicos sobre la estadística descriptiva y la estadística inferencial.

La estadística descriptiva, es la parte de la estadística relacionada con la descripción y la clasificación de los datos. Gracias a las distintas herramientas que su estudio posee, se pueden hacer análisis gráficos de los comportamientos y tendencias de los datos, proceso en el cual se analizan medidas de posición, dispersión, asimetría, curtosis y concentración, entre otras.

La estadística inferencial, por su parte, es la relacionada con la extracción de conclusiones a partir de los datos. Mediante esta aproximación, podemos realizar predicciones de distinto tipo o lograr la estimación más acertada de un valor para el caso de la valuación inmobiliaria. En la estadística inferencial es indispensable definir los niveles de error y niveles de confianza seguidos en el análisis de la muestra, cuidando el supuesto por el cual se pueda lograr minimizar el margen de error y se pueda maximizar el nivel de confianza. Para realizar la estimación del intervalo de confianza, se requiere tener definido los siguientes elementos:

- (i) Error de la estimación.
- (ii) Nivel de confianza.

Para el cálculo de los límites del intervalo, sigue el criterio estadístico dada una muestra menor de 30 testigos observados:

- (i) Intervalo de confianza para la media con varianza desconocida y $n \leq 30$.

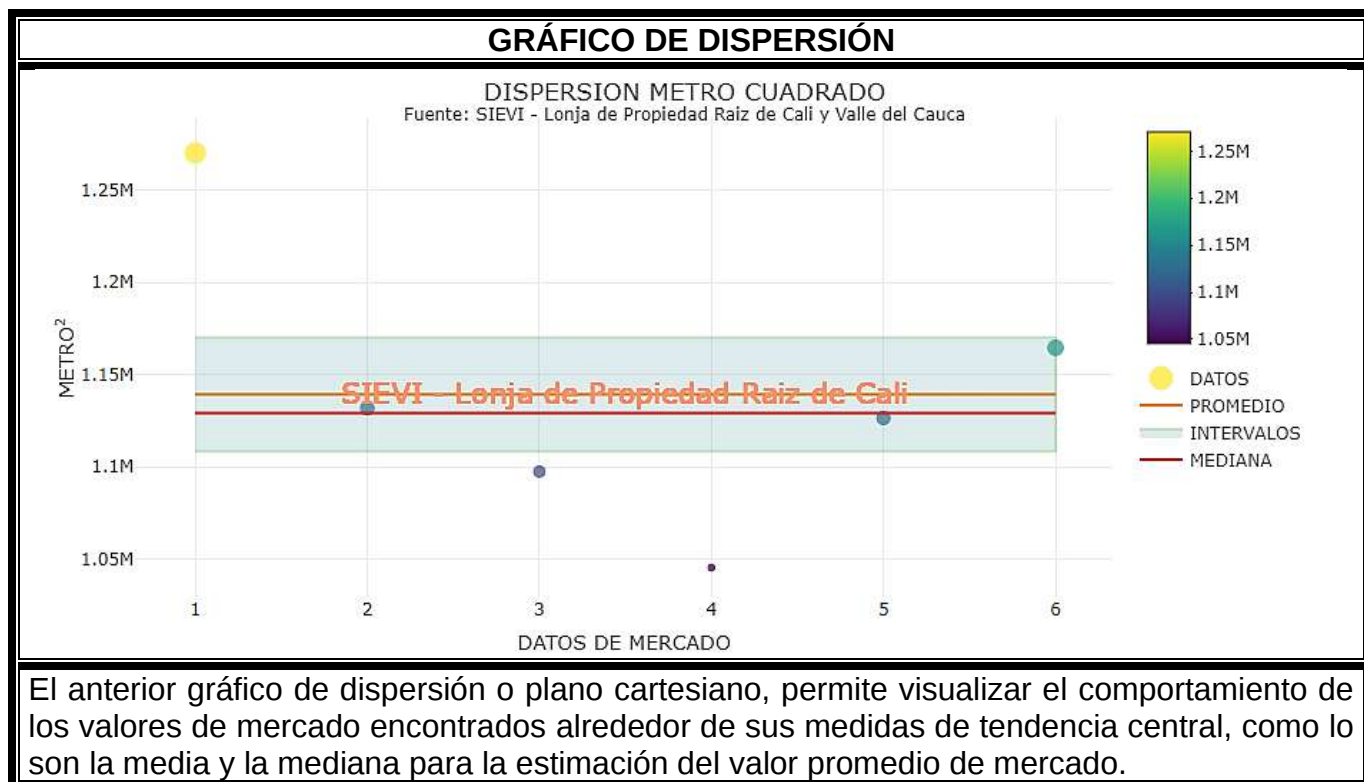
$$\ll \bar{x} \pm t * \left(\frac{s}{\sqrt{n}} \right) \gg \quad \text{tal que } t \text{ es el estadístico } t - \text{student}$$

- (ii) Para realizar la estimación por la inferencia clásica, primero se debe entender que el promedio es el indicador idóneo para explicar la tendencia de los datos mediante una distribución que presente un comportamiento normal. El análisis de la normalidad de los datos se hace a partir del Test Shapiro-Wilk el cual debe tener un nivel de significancia superior al 0.05 siempre y cuando la muestra sea inferior a 50 datos de mercado.
- (iii) Seguidamente, es importante identificar si el Coeficiente de Variación que mide la dispersión entre los datos, se encuentra por debajo del Coeficiente de Variación deseado, el cual se propone sea inferior al 7.5% de acuerdo con los parámetros establecidos en la resolución número 620 DE 2008 IGAC. Se procede entonces a verificar la normalidad de los datos y el coeficiente de variación de la muestra saneada el cual debe cumplir con los rangos descritos.

Resultados del análisis estadístico realizado en el SIEVI:

Una vez cargada la información en la plataforma denominada Sistema de Información Estadística Valuatoria e Inmobiliaria SIEVI, se pudieron observar los siguientes resultados:

PRUEBA ANALÍTICA
HIPOTESIS: LA VARIABLE METRO CUADRADO TIENE DISTRIBUCION NORMAL. AYUDA: El contraste de normalidad analiza cuánto difiere la distribución del METRO CUADRADO con respecto a lo esperado si procediera de una distribución normal con la misma media y desviación típica. Si el valor-p de la prueba es menor a 0.05 la hipótesis se rechaza. CONCLUSIÓN: SI CUMPLE CON EL CRITERIO DE NORMALIDAD, SEGUN EL RESULTADO DE LA PRUEBA !! Shapiro-Wilk normality test data: METRO CUADRADO W = 0.93996, p-value = 0.6589
La prueba de Shapiro–Wilk se usa para contrastar la normalidad de un conjunto de datos. Se plantea como hipótesis nula que una muestra $x_1 \dots x_n$, proviene de una población normalmente distribuida. Se considera una de las pruebas más potentes para el contraste de normalidad. La interpretación de la prueba es la siguiente: Siendo la hipótesis nula que la población está distribuida normalmente, si el p-valor es menor a alfa (nivel de significancia) entonces la hipótesis nula es rechazada (se concluye que los datos no vienen de una distribución normal). Si el p-valor es mayor a alfa, se concluye que no se puede rechazar dicha hipótesis. Como se observa en el gráfico correspondiente, del análisis estadístico se puede concluir que este <u>cumple</u> con la prueba de normalidad de Shapiro-Wilk, toda vez que el p-value arrojado es de 0.6589 (superior al 0.05).



CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

ESTIMACION DEL VALOR UNITARIO DEL SUELO	
Promedio	\$ 1,139,347 /m ²
Desviacion_estandar	\$ 75,630 /m ²
Coeficiente_Variacion	6.6 %
Mediana	\$ 1,129,180 /m ²
Minimo	\$ 1,045,370 /m ²
Maximo	\$ 1,270,321 /m ²
Limite_Inferior	\$ 1,063,717 /m ²
Limite_Superior	\$ 1,214,977 /m ²

Como se observa en este cuadro, la muestra cumple con el coeficiente de variación, el cual se ubica en el 6.6% (inferior al 7.5% requerido por norma), cumpliendo así con lo estipulado en el Artículo 11 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008); por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Lo anterior nos permite afirmar que el promedio es un indicador óptimo para caracterizar el más probable valor unitario de la componente lote de terreno del inmueble objeto de avalúo. En resumen, el valor del metro cuadrado de los terrenos analizados se encuentra ubicado dentro del rango o intervalo que se conforma a partir del valor promedio de **\$1.139.347/m²** más (+) o menos (-) una (01) desviación estándar que es de **\$75.630**; es decir, entre **\$1.063.717/m²** y **\$1.214.977/m²**.

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente:

Teniendo en cuenta las muy buenas características de ubicación de este inmueble, tales como su localización esquinera, con frente principal sobre una vía de doble calzada que cuenta con un tráfico intenso y una buena vitrina comercial; se decidió acoger el valor del límite superior del rango, es decir un valor unitario de **\$1.214.977/m²**, el cual será asignado a la componente lote de terreno del inmueble objeto de avalúo.

10.3. Ejercicios residuales. Método (técnica) residual:

No se utilizó la metodología residual o de evaluación del suelo en este proceso de avalúo.

10.4. Servidumbres:

El inmueble objeto de avalúo no soporta ningún tipo de servidumbres.

10.5 Zonas de protección (rondas de río, rondas de nacederos, etc.):

El inmueble objeto de avalúo no se encuentra afectado por zonas de protección correspondientes a rondas de río, nacederos, etc.

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS:

11.1. Costos de reposición:

El costo de reposición de la(s) construcción(es) principal(es) y anexa(s) que a continuación se relaciona(n), fue(ron) tomado(s) del estudio denominado “Costos de reposición obras para metodologías valuatorias” realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca con fecha octubre-diciembre de 2022:

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LAS CONSTRUCCIONES C1-C2		
EDIFICACION DE 2 PISOS CON LOSA DE CUBIERTA - TIPO 5		
PRELIMINARES	1,97%	3.744.130
CIMENTACION	13,71%	26.077.172
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	2,30%	4.366.757
ESTRUCTURAS	33,90%	64.502.347
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	19,06%	36.256.007
CUBIERTAS	0,00%	-
PISOS	5,65%	10.739.766
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	3,42%	6.498.416
INSTALACIONES ELECTRICAS	3,92%	7.466.611
ENCHAPES Y ACCESORIOS	2,12%	4.032.997
APARATOS SANITARIOS	1,87%	3.550.723
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	7,24%	13.767.330
PINTURA	2,80%	5.318.842
VARIOS	1,54%	2.924.088
OBRAS EXTERIORES	0,53%	1.000.674
TOTAL COSTOS DIRECTOS	100,00%	190.245.860
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		39.100.810
DISEÑOS		13.286.000
COSTOS ADMINISTRATIVOS	-	8.120.000
GASTOS GENERALES	-	17.694.810
AIU	20,55%	
COSTOS DIRECTOS		190.245.860
VALOR m2 DIRECTOS		1.045.306,92
COSTOS INDIRECTOS		39.100.810
VALOR M2 INDIRECTOS		214.839,62
COSTO TOTAL		229.346.670
VALOR m² COSTO TOTAL		\$ 1.260.147 /m²

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN C3

EDIFICACION DE 1 PISO CON LOSA DE CUBIERTA - TIPO 3

PRELIMINARES	2.80%	3.337.626
CIMENTACION	19.00%	22.664.386
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	3.29%	3.919.615
ESTRUCTURAS	26.78%	31.940.406
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	15.20%	18.128.003
CUBIERTAS	0.00%	-
PISOS	5.41%	6.451.716
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	3.51%	4.184.417
INSTALACIONES ELECTRICAS	5.33%	6.361.379
ENCHAPES Y ACCESORIOS	2.94%	3.512.769
APARATOS SANITARIOS	2.23%	2.663.042
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	8.80%	10.494.347
PINTURA	2.23%	2.659.421
VARIOS	1.98%	2.355.851
OBRAS EXTERIORES	0.51%	810.498
TOTAL COSTOS DIRECTOS	100.00%	119.283.478
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		24.506.043
DISEÑOS		6.643.000
COSTOS ADMINISTRATIVOS	-	6.090.000
GASTOS GENERALES	-	11.773.043
AJU	20.54%	
COSTOS DIRECTOS		119.283.478
VALOR m2 DIRECTOS		1.310.807,45
COSTOS INDIRECTOS		24.506.043
VALOR M2 INDIRECTOS		269.297,18
COSTO TOTAL		143.789.521
VALOR m² COSTO TOTAL		\$ 1.580.105 /m²

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN M1

COBERTIZOS	CERRAMIENTOS MEDIA	H 2 - 3m	BASICOS
cerramientos	LAMINA TIPO SANDWICH	34.81%	202.721
pisos	CONCRETO BURDO	20.59%	119.911
acabados	NO PRESENTA	0.00%	-
muros internos	NO PRESENTA	0.00%	-
estructura	BASICA METALICA	18.71%	108.967
estructura de cubierta	SOP CUB METALICO	17.72%	103.163
baños	BAÑO MINIMO	0.00%	-
acabados muros	NO PRESENTA	0.00%	-
fachadas	REPELLADA	0.31%	1.814
ventanería	NO PRESENTA	0.00%	-
puertas	NO PRESENTA	0.00%	-
redes	ENERG	1.55%	9.050
cocina	NO PRESENTA	0.00%	-
cielo raso	NO PRESENTA	0.00%	-
cubiertas	ZINC	4.96%	28.870
adecuaciones del lote	TIERRA ARMADA	1.34%	7.794
CO6	TOTAL \$/m²	100.00%	\$582.291/m²

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN M2

DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localizacion y replanteo	m		27.27	5.000	136.350	
anclaje ladrillo	m	2	27.27	8.500	463.590	L1= 27.27 m
columnas ladrillo	m	10	15.00	75.800	1.137.000	h= 1,50 m
Losa de entropiso	m²	0.25	27.27	780.000	21.270.600	L2= 4,00 m
vigueta concreto	m	0.06	54.54	800.000	2.617.920	A: 109.08 m²
murete ladrillo	m²	1.05	40.91	58.700	2.521.180	
Acero	kg	4	27.27	7.500	1.636.200	
Retiros	viajes		0.2	5.45	120.000	654.480
COSTOS DIRECTOS					30.437.320	
AIU	25%				7.609.330	
VALOR REPOSICION A NUEVO					38.046.650	
VALOR REPOSICION NUEVO					\$ 1.395.183	

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN M3

DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localizacion y replanteo	glb		1.00	8.000		L1= 4,30 m
correas metalicas	ml	1	4.34	38.700	168.074	d: 2,00 m
lona banner	m²	1.00	4.34	65.000	282.295	2,00 und
anclajes	und	1	8.00	45.700	365.600	lv 2,02 m
platina 1/2x 1/8	und	1	8.00	61.653	493.227	L2= 1,01 m
Mdo armado acabados	m²	1.28	4.34	115.796	642.789	
Mdo retiro y montaje	m²	1.00	4.34	115.796		d: .40 m
traslado	viajes	1	1.00	120.000		2,00 und
COSTOS DIRECTOS					1.951.985	lh 8,60 m
AIU	15%				292.798	
VALOR REPOSICION A NUEVO					2.244.783	A= 4,34 m²
VALOR UNITARIO REP A NUEVO					\$2.244.783/und	3.0 und

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN M4

DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localizacion y replanteo	glb		1.00	8.000	-	L1= 2,65 m
correas metalicas	ml	1	2.52	38.700	97.427	d: 1,00 m
lona banner	m²	1.00	2.52	65.000	163.638	2,00 und
anclajes	und	1	8.00	45.700	365.600	lv 1,90 m
platina 1/2x 1/8	und	1	8.00	61.653	493.227	L2= ,95 m
Mdo armado acabados	m²	2.48	2.52	115.795	721.614	
Mdo retiro y montaje	m²	1.27	2.52	115.796		d: .40 m
traslado	viajes	1	1.00	120.000		2,00 und
COSTOS DIRECTOS					1.841.506	lh 5,30 m
AIU	15%				276.226	
VALOR REPOSICION A NUEVO					2.117.732	A= 2,52 m²
VALOR UNITARIO REP A NUEVO					\$2.117.732/und	2,0 und

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN M5						
DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localizacion y replanteo	m²		6,12	15.400	94.248	3,00 m
viga metalica arquitectonica	m	1,05	4,20	285000	1.197.000	2,04 m
Estructura metalica	m²	1,05	6,12	32707	210.175	6,12m²
acero	kg	10	61,20	8500	520.200	4,00 und
ancclajes	und	1		112574	675.444	
lamina policarbonato alveolar 6mm	m²	1,05	6,43	92.054	591.539	5,9'2,1
Retiro de excavacion	viajes	0,1	0,61	120.000	73.440	
COSTOS DIRECTOS					3.288.607	
AIU	25%				822.152	
VALOR REPOSICION A NUEVO					4.110.758	
VALOR m² REPOSICION NUEVO					\$ 671.693	

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

Para la determinación del costo de reposición de la construcción, se utilizó como referencia los costos de reposición establecidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca presentados en el anexo respectivo. El valor de la construcción usada, parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de obsolescencia, el cual tiene en cuenta la depreciación física y el estado de conservación, basadas en las tablas de Fitto y Corvini, tal como lo señala la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, las cuales relacionan el porcentaje depreciable según su edad efectiva, la vida útil y su estado de conservación y mantenimiento. Los cálculos para la construcción fueron los siguientes:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	TIPOLOGIA	EDAD	EDC	VU	VR REPOSICIÓN	% EDAD	DEPRECIACIÓN	VR DEPRECIADO	VR ADOPTADO
CONSTRUCCION C1	5	30	2,5	100	\$ 1.260.147	30,00%	25,99%	\$327.510	\$ 932.637
CONSTRUCCION C2	5	30	2,5	100	\$ 1.260.147	30,00%	25,99%	\$327.510	\$ 932.637
CONSTRUCCION C3	3	30	2,5	100	\$ 1.580.105	30,00%	25,99%	\$410.666	\$ 1.169.439
CONSTRUCCION ANEXA M1	CO6	20	2,5	70	\$ 582.291	28,57%	24,95%	\$145.284	\$ 437.007
CONSTRUCCION ANEXA M2	NA	30	2,5	70	\$ 1.395.183	42,86%	36,19%	\$504.898	\$ 890.285
CONSTRUCCION ANEXA M3	NA	6	2,0	15	\$ 2.244.783	40,00%	29,82%	\$669.500	\$ 1.575.283
CONSTRUCCION ANEXA M4	NA	6	2,0	15	\$ 2.117.732	40,00%	29,82%	\$631.607	\$ 1.486.125
CONSTRUCCION ANEXA M5	NA	4	2,5	30	\$ 671.693	13,33%	15,03%	\$100.973	\$ 570.720

EDC: Estado de conservación.

VU: Vida útil calculo.

Para la liquidación del avalúo comercial se emplean los “valores adoptados” ajustados al peso, mencionados en la tabla anterior.

12. CONSIDERACIONES GENERALES:

Adicionalmente a las características más relevantes del inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del justo valor comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

Del sector:

Se trata de un sector con infraestructura básica instalada, bordeada por vías de carácter principal y conectadas a la malla vial de la ciudad, con equipamiento dotacional importante en la municipalidad, es un sector abastecido por diferentes modalidades de transporte y con oferta de servicios, principalmente comercio, talleres metalmecánicos, comercializadores de repuestos automotores y dotación institucional educativa y de salud.

De las vías de acceso:

El inmueble tiene buenas condiciones de acceso debido a que cuenta con una malla vial local de buena continuidad y conectividad, básicamente desde la Calle 42 y la Carrera 28 que le proporcionan adecuada comunicación con todos los sectores del territorio municipal.

De localización:

El predio se encuentra localizado en la manzana comprendida entre las carreras 30 y 30A (Barrio Berlín), con frente sobre la Calle 42, ubicación que le otorga una condición privilegiada al ubicarse directamente sobre esta importante vía arteria de la ciudad.

De la norma urbanística:

Por encontrarse sobre un eje vial importante del municipio se reglamenta con el uso comercial bajo todos los lineamientos expuestos para el Sector Normativo 23A.

Del terreno:

Se trata de un lote de terreno en suelo urbano, urbanizado, de relieve plano, de configuración irregular semejante a un rectángulo y de localización esquinera en la cuadra. Cuenta con frente de 3,25 sobre la Calle 42.

De la construcción:

Se trata de una construcción de dos pisos de altura. El primer piso funciona como local comercial con bodega (licorera), y el segundo piso es un apartamento con acceso a la terraza. El acceso al apartamento se realiza sobre la Carrera 30. El acceso al local se realiza sobre la Carrera 30 y la Calle 42. En términos generales el local se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento mientras que el cielo del apartamento si requiere de mantenimiento pues se evidencian filtraciones de agua lluvia por medio de la losa de cubierta.

De comercialización:

Por encontrarse ubicado sobre una vía principal del municipio se espera que la demanda de inmuebles comerciales de este tipo (para venta y renta) sea alta mientras que la oferta de este tipo de inmuebles es media o baja. Por lo que se espera una fácil comercialización de este tipo de inmuebles.

De las perspectivas de valorización:

Se considera alta, conforme al uso normativo establecido por el municipio y al desarrollo comercial que se observa sobre el eje vial de la Calle 42.

De la actividad edificadora:

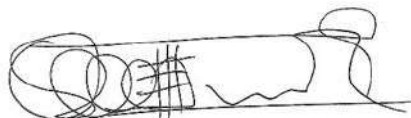
Se trata de un sector consolidado. En el momento de la visita no se evidenciaron proyectos en venta o en construcción en el sector delimitado.

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

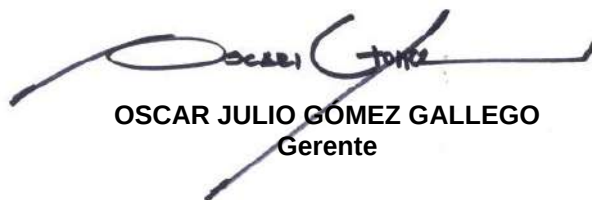
13. RESULTADO DE AVALÚO:

DESCRIPCION	ÁREA/CANTIDAD	UN.	VR UNITARIO	VR TOTAL
LOTE DE TERRENO	64,79	m2	\$ 1.214.977	\$ 78.718.360
CONSTRUCCION C1	60,03	m2	\$ 932.637	\$ 55.986.199
CONSTRUCCION C2	82,99	m2	\$ 932.637	\$ 77.399.545
CONSTRUCCION C3	3,77	m2	\$ 1.169.439	\$ 4.408.785
CONSTRUCCION ANEXA M1	30,00	m2	\$ 437.007	\$ 13.110.210
CONSTRUCCION ANEXA M2	27,27	ml	\$ 890.285	\$ 24.278.072
CONSTRUCCION ANEXA M3	1,00	und	\$ 1.575.283	\$ 1.575.283
CONSTRUCCION ANEXA M4	1,00	und	\$ 1.486.125	\$ 1.486.125
CONSTRUCCION ANEXA M5	6,12	m2	\$ 570.720	\$ 3.492.806
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 260.455.385

SON: DOSCIENTOS SESENTA MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE.



HERNEY CARBONELL MARÍN
Presidente Comité de Avalúos
Avaluador comisionado
R.A.A.No.AVAL-16256915



OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
Gerente



GUSTAVO ALBERTO JIMÉNEZ HOYOS
Coordinador
R.A.A. No.AVAL-16706130

Este avalúo fue discutido y aprobado por el Comité Técnico de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca en varias reuniones presenciales, siendo la última realizada el día tres (03) de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

14. MARCO NORMATIVO DEL AVALÚO:

- ☐ Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
- ☐ Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).
- ☐ Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias).
- ☐ Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones).
- ☐ Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).
- ☐ Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
- ☐ Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
- ☐ Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).
- ☐ Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- ☐ Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- ☐ Resolución IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- ☐ Y demás reglamentación concordante.

15. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

- ☐ El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- ☐ El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- ☐ El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- ☐ El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- ☐ El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.
- ☐ El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

- ☐ La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- ☐ Este informe cumple integralmente con el protocolo para avalúos urbanos en proyectos 5g elaborado por el Departamento de Gestión Contractual y Seguimiento de Proyectos de Infraestructura de Transporte de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI– Código GCSP-I-026 – Versión 001 de fecha 05/04/22.
- ☐ El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.
- ☐ Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- ☐ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

17. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

- ☐ Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.
- ☐ De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
- ☐ Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que haya sido plasmado en el presente informe de valuación.
- ☐ El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

18. VIGENCIA DE AVALÚO:

- ☐ Conforme a lo señalado en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, la vigencia del avalúo es de un año contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Por tal razón, los avalúos que pierdan esta vigencia deben realizarse nuevamente y no se pueden efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
- ☐ La resolución 898 de 2014, es contundente en cuanto al termino actualización del avalúo, el cual menciona que se debe realizar nuevamente. Resolución 898 de 2014 “Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013”.
- ☐ [...] Artículo 3. Definiciones. Para la interpretación de la presente Resolución se deberán tener en cuenta las siguientes definiciones.
- ☐ [...] Actualización de avalúo: Es la realización de un nuevo avalúo comercial después de transcurrido el término de la vigencia del anterior.

CAPITULO 2. INDEMNIZACIONES RESOLUCION 898 DE 2014 (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)

2.1 VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

Es la compensación o resarcimiento económico por el menoscabo producido al propietario de un inmueble que se realiza por el causante de un daño o por quien deba corresponder en su lugar.

El resarcimiento económico consiste en la acción que tiene el propietario del inmueble para exigir al causante del daño una cantidad de dinero equivalente a la utilidad o beneficio que a aquél le hubiese reportado la cesación de sus actividades del normal desarrollo de su actividad económica, acarreándole la disminución patrimonial, bien sea que se trate de una pérdida real o efectiva, o simplemente de una ventaja.

GENERALIDADES

Las entidades que desarrollen actividades y proyectos definidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que implique traslados de población, deben incluir en los presupuestos de cada uno de los proyectos a desarrollar, los costos de la formulación y ejecución del plan de gestión social respectivo, tanto para la población trasladada como para la receptora y aquella que continúe residiendo en el área de influencia del proyecto respectivo.

COMPONENTE ECONÓMICO

Cuando el Plan de Gestión Social del proyecto consagre la aplicación del componente económico, este se entenderá como aquellos reconocimientos económicos que se pagarán a la población localizada en los predios requeridos por la Concesionaria. Estos reconocimientos se efectuarán a los beneficiarios por una sola vez, respecto del predio en el cual residen o desempeñen su actividad productiva ya sea como propietarios, mejoratarios, apoderados, poseedores, tenedores, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, de conformidad con el factor a reconocer.

DEFINICIONES

DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE: (Artículo 1614 – Código Civil Colombiano): *“Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento”*

Según la resolución 898 de 2014 y sus posteriores modificaciones, respecto al reconocimiento económico, se menciona lo siguiente:

ARTÍCULO 10

Para el cálculo de la indemnización la entidad adquiriente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la documentación que estos tengan en su poder y que sea relevante para el cálculo de la indemnización. Si estos no entregan la documentación solicitada, la entidad adquiriente dejara constancia en la solicitud del avalúo de esta situación y el cálculo se hará con información entregada, así como aquella recopilada por el Avaluador a la que se refiere el artículo 10 de la presente resolución.

Respecto a lo anterior, el evaluador presume la veracidad y buena fe en la documentación e información suministrada por los propietarios y remitida por la Concesionaria y no es responsabilidad del evaluador establecer la legalidad y/o legitimidad de los documentos suministrados.

ARTICULO 11

En el cálculo de la indemnización se deberá tener en consideración la información reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario. Si de acuerdo con la información obtenida y o el cálculo realizado por el Avaluador se encuentra que los ingresos y o utilidades superan lo reportado a las autoridades tributarias, la indemnización se hará sobre lo informado a dichas autoridades. En caso de que aparezca como no obligado tributariamente el cálculo realizado de la indemnización no podrá superar los topes establecidos para ser contribuyente y según lo que se demuestre.

2.2 ESTIMACION DAÑO EMERGENTE

Los conceptos incluidos dentro del daño emergente son los siguientes:

2.2.1 GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO

Corresponde a los gastos de compraventa de un inmueble, según lo indicado en la Ley que incluye los gastos de venta a cargo del propietario y los correspondientes a la compra del inmueble por parte de la Concesionaria. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del inmueble determinado en el capítulo anterior; adicionalmente, se trabajó con el apoyo de expedición de liquidación provisional emitido por la Notaría Séptima de Cali y algunas herramientas web disponibles [pre liquidadores de la Notaría 19 y Notaría 71 de Bogotá].

La liquidación para este predio es la siguiente:



Concesionaria

Rutas del Valle



ESCRITURACIÓN & DERECHOS NOTARIALES	VALOR CALCULADO
CUANTIA/AVALUO COMERCIAL	\$ 260.455.385
DERECHOS NOTARIALES [COMPRAVENTA]	\$ 788.259
COPIAS ORIGINALES [8 HOJAS]	\$ 32.800
COPIAS AUTENTICAS [1] [25 HOJAS]	\$ 102.500
COPIAS SIMPLES [2] [8 HOJAS]	\$ 65.600
ACTAS	\$ 14.600
CERTIFICADOS WEB	\$ 7.600
FIRMA DIGITAL	\$ 7.600
BIOMETRIA	\$ 10.500
CUENTAS DE ORDEN	
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$ 19.500
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	\$ 19.500
IVA [GASTOS NOTARIALES]	\$ 195.597
RETENCIÓN EN LA FUENTE [1%]	\$ 2.604.554
SUBTOTAL GASTOS NOTARIALES	\$ 3.868.610
BENEFICIENCIA [1% AVALUO COMERCIAL]	\$ 2.604.554
TOTAL REGISTRO	\$ 2.474.326
SUBTOTAL GASTOS DE REGISTRO Y BENEFICIENCIA	\$ 5.078.880
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 8.947.490
COSTO TOTAL VENDEDOR	\$ 3.236.582
COSTO TOTAL COMPRADOR [ANI: Entidad Estatal - Exento]	\$ 0
Fuente: https://www.notaria19bogota.com/gastos-notariales-compra-vivienda/ Fuente: https://notaria71.com.co/calculadora/	

Referente a este concepto en el instructivo denominado **Protocolo para Avalúos Urbanos Proyectos 5G**, realizado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA [ANI]** - Departamento de Gestión contractual y seguimiento de proyectos de infraestructura de transporte, se indica:

En aras de buscar dar agilidad al proceso de adquisición de predios y preservar los recursos públicos, se deberá cancelar directamente a las Notarías y a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos los valores correspondientes al concepto de Notariado y Registro de la enajenación voluntaria.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
 Calle 64 Norte No.5BN.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
 PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjacali@lonjacali.org – www.lonjacali.org

Dicho concepto no se incluirá en el encargo valuatorio, por lo que se deberá comunicar en la Oferta de Compra al vendedor, que lo correspondiente a los derechos notariales y de registro serán asumidos por el comprador.

Por lo anterior, el monto del costo de los gastos notariales y de registro se presenta a modo informativo, dicho valor no suma en la liquidación final del daño emergente y lucro cesante, por cuanto la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, a través del CONCESIONARIO quien obra en calidad de delegatario, asumirá los gastos notariales y de registro que correspondan.

Conforme a lo establecido en el Artículo 24 literales g) y h) [Capítulo III – Exenciones] de la Resolución NO.000009 del 06-01-2023 emitida por la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, “Cuando en las solicitudes de certificación, de inscripción de documentos o su cancelación intervengan exclusivamente las entidades estatales”, se encuentran exentos del pago de los derechos notariales y de registro que se llegaren a causar.

2.2.2 DESMONTE, EMBALAJE Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES

Corresponde a los costos en que tendrá que incurrir el propietario del inmueble, para efectos de mover los muebles y enseres de su propiedad ubicados en el inmueble objeto de adquisición. Este reconocimiento por concepto de gastos de mudanza se paga a los propietarios que residan y/o desarrollen directamente una actividad productiva y deban desplazarse del inmueble requerido por la Concesionaria a cargo del proyecto, quien debe suministrar un inventario de los muebles y enseres que requieren ser trasladados, el cual debe verificarse durante la visita técnica al inmueble. Esta compensación se liquidará siguiendo los parámetros de cotizaciones realizadas por compañías dedicadas a la presentación de este servicio. Los conceptos que manejan estas empresas para poder realizar una cotización es la siguiente:

Viaje: Corresponde al servicio prestado por una compañía de mudanzas, dentro del perímetro urbano de Palmira, Cali, Yumbo, Villa Rica y Jamundí que incluye transporte en un camión furgón tipo 600 con capacidad aproximada de 10 toneladas, cargue y descargue manual, de 1 a 4 operarios por cada vehículo, empaque en colchas dentro del furgón y un coordinador permanente.

Numero de viajes: corresponde al número de recorridos que debe realizar un camión para trasladar el 100% de los bienes muebles que tenga cada propietario en el predio objeto de adquisición.



Concesionaria

Rutas del Valle



Valor por viaje: Corresponde al valor promedio de cuatro compañías de mudanzas que ofrecen el mismo servicio en iguales condiciones.

Para el caso del predio objeto de avalúo se liquida este concepto para la parte de la propiedad que presenta un uso comercial con actividad económica “*Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados*”, ya que el establecimiento de comercio le pertenece al propietario del predio. La otra parte de la propiedad presenta un uso residencial y habitacional, para los muebles localizados en esta área del predio no se liquida el presente concepto porque los ocupantes son arrendatarios.

Para el traslado de los elementos relacionados en el inventario, se requiere de un transporte servicio urbano de mudanza y enseres, dentro del perímetro urbano del municipio de Palmira, en un vehículo tipo furgón con capacidad de 40 m³, acondicionado con mantas para protección de los muebles, y con el personal requerido para el cargue y descargue.

Conforme a la información contenida (inventario de muebles y enseres) en el documento “RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN – Resoluciones No. 898 de agosto 19 de 2014 y No. 1044 de septiembre 29 de 2014”, para el caso del predio objeto de avalúo se liquida este concepto teniendo en consideración la necesidad de dos viajes, ya que el propietario requiere trasladar sus enseres a un lugar de almacenamiento provisional, mientras consigue el inmueble sustituto, y posterior el traslado de estos a su destino final.

DESMONTE, EMBALAJE MONTAJE DE BIENES MUEBLES	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Costo unitario de desmonte, embalaje y trastero de bienes muebles	\$ 600.000	\$ COP
Cantidad de viajes requeridos	2,0	Viajes
TOTAL	\$ 1.200.000	\$ COP
* Fuente: Compañía cargo Mudanzas Milenio		



Concesionaria

Rutas del Valle



	No. de Cotización	10913
	Cliente:	LA LONJA

DESCRIPCIÓN DE SERVICIO	VALOR
1- Transporte servicio urbano de mudanza y enseres comerciales dentro de Palmira en furgón grande de 40 mts cúbicos, acondicionado con mantas para protección de los muebles, se envía el personal tanto al cargue como al descargue. (Serian aproximadamente siete viajes a \$600.000 c/u).	\$600.000=
Nota: Este valor no incluye: Empaque de mercancías, desarme de estanterías, servicio de monta carga si se requiere y tampoco transportamos líquidos o mercancías inflamables.	
Incluye: arme y desarme de camas ubicación de los muebles en el sitio indicado.	
Forma de pago: de contado.	

2.2.3 GASTOS DE DESCONEXIÓN Y CANCELACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Corresponde a los gastos relativos a la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del inmueble, cuando acepten enajenar voluntariamente su inmueble. Se reconocerá el traslado de los contadores y medidores de los diferentes servicios públicos solo en los casos que corresponda a una afectación parcial y la desconexión en el caso de una afectación total del predio requerido.

La cantidad hace alusión al número de contratos que tenga el predio por cada uno de los servicios instalados, este valor se multiplicará por el costo que cada entidad prestadora de servicio cobra, derivado de las actividades requeridas para el traslado o desconexión de cada servicio público al que el predio tiene conexión. Para efectos de la estimación del mencionado costo se tomó en cuenta la información de los APU's elaborados a partir de las siguientes fuentes de información [Ver numeral 4. APU's Servicios Públicos Domiciliarios SPD]:

1. Resolución No. 000025 de 2022 emitida por ACUAVALLE S.A. ESP;
2. Decreto No. 1- 17-1276 de 2021 emitido por la Gobernación del Valle;
3. Listado de precios unitarios Año 2022, para construcción de redes de acueducto y alcantarillado de EMCALI E.I.C.E. E.S.P, emitido por la Gerencia UEN de Acueducto y Alcantarillado;
4. Enlace web -> <https://www.emcali.com.co/web/energia/costos-eficientes>;

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.5BN.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjacali@lonjacali.org – www.lonjacali.org

5. Tarifas para la vigencia 2022 por los servicios relacionados con la conexión del servicio público domiciliario de energía eléctrica, emitido por la UEN de Energía.
6. Llamada telefónica a Gases de occidente mes de noviembre del 2022 atendida por la asesora Paola Ramírez Muñoz.

GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Energía: Costo desconexión acometida y medición indirecta nivel de tensión I *1 [Cant: x 2 Contador	\$ 700.000	\$ COP
Acueducto: Costo estimado desconexión acometida y medición *2 [Cant: x 2 Contadores]	\$ 620.000	\$ COP
Alcantarillado: Costo estimado desconexión caja *3	\$ 425.000	\$ COP
Gas: Cancelacion y desmonte de los contadores *4 [Cant: x 2 Contadores]	\$ 468.322	\$ COP
TOTAL	\$ 2.213.322	Pesos

Nota: los valores calculados en los APU's son aproximados al millar más cercano.

(*1) Fuente: DECRETO No. 1-17-1276- 10/11/2021 emitido por la Gobernación del Valle

(*2) Fuente: Resolución 000025 del 22/02/2022 emitido por ACUAVALLE S.A. E.S.P

(*3) Fuente: Listado de precios unitarios Año 2022 emitido por EMCALI E.I.C.E. E.S.P Gerencia UEN de Acueducto y Alcantarillado

(*4) Fuente: Llamada telefónica a Gases de occidente atendida por funcionaria Paola Ramirez Muñoz

En consulta telefónica realizada a la empresa ACUAOCCIDENTE E.S.P., la cual fue atendida por el funcionario Augusto Roa, manifestó que para la solicitud del traslado o cancelación del servicio de Acueducto, *“deberá estar al día en los pagos de los servicios públicos y el trámite solo podrá ser realizado directamente por el propietario del inmueble.”* Conforme a lo mencionado, en la liquidación que se presenta de gastos de desconexión o traslado del servicio público, no se contemplan montos adeudados con la empresa prestadora del servicio público, en caso de que fuese así. Los gastos estimados están estrictamente relacionados al costo de los materiales y mano de obra requeridas en la actividad de traslado o desconexión de cada servicio público.

Los costos estimados en los gastos por desconexión o traslado de servicios públicos, incluyen el monto derivado del costo por concepto de administración, imprevistos, utilidad e impuesto sobre la utilidad – AIU. Lo anterior, es calculado conforme a lo proferido en el párrafo segundo del artículo sexto de la Resolución 000025 del 22/02/2022 emitido por ACUAVALLE S.A. E.S.P.

2.2.4 ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL

Corresponde a los casos en que el propietario ocupa el inmueble y se haga necesario disponer de un sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, definiendo un valor mensual de arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.5BN.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjacali@lonjacali.org – www.lonjacali.org



Concesionaria

Rutas del Valle

Para el caso del predio objeto de avalúo se liquida este concepto para la parte de la propiedad que presenta un uso comercial con actividad económica “*Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados*”, ya que el establecimiento de comercio le pertenece al propietario del predio. La otra parte de la propiedad presenta un uso residencial y habitacional, para los muebles localizados en esta área del predio no se liquida el presente concepto porque los ocupantes son arrendatarios.

Conforme a los plazos de entrega del inmueble definidos por la entidad adquiriente, se requiere que el propietario del predio afectado consiga un lugar de almacenamiento provisional, mientras logra concretar la adquisición de una propiedad inmobiliaria sustituta. Se realizaron cotizaciones para conocer el costo del almacenamiento de los muebles y enseres, discriminados en el inventario de muebles y enseres del documento “*RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN – Resoluciones No. 898 de agosto 19 de 2014 y No. 1044 de septiembre 29 de 2014*”. Este servicio no es ofrecido dentro del municipio de Palmira, por lo cual se acudió a la cotización en empresas que prestan el servicio en los municipios vecinos de Cali y Yumbo: 1. RentaBox (Acopi, Yumbo); 2. OikosStorage (Santa Mónica, Cali); 3. MasMetros (Cali). Dentro de los valores investigados se contempla un volumen requerido de 40 m³; el costo promedio del bodegaje para estos muebles y enseres típicos está en el orden de \$691.000 por mes(IVA incluido);

Prestador del Servicio	Sede de la Empresa	Contacto	Url	Servicio Ofrecido	Costo del Servicio
Oikos SAS	Cali	316-2688416	oikosminibodegas.com	Minibodega 40 m ³	\$ 616.000
Oikos SAS	Cali	316-2688416	oikosminibodegas.com	Minibodega 20 m ³	\$ 384.000
MasMetros	Cali	311-2236442	masmetros.com.co	Minibodega 40 m ³	\$ 680.000
U-Storage	Cali	320-6203167	ustorage.pactia.com	Minibodega 44 m ³	\$ 822.500
U-Storage	Cali	320-6203167	ustorage.pactia.com	Minibodega 21 m ³	\$ 526.000
RentaBox	Yumbo	300-6110443	rentabox.com.co	Minibodega 43 m ³	\$ 776.000
RentaBox	Yumbo	300-6110443	rentabox.com.co	Minibodega 21 m ³	\$ 445.000
Costo promedio Minibodega 40 m ³					\$ 691.000
Costo promedio Minibodega 20 m ³					\$ 436.000



Concesionaria

Rutas del Valle

ALOJAMIENTO Y ALMACENAMIENTO PROVISIONAL	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Alquiler de MiniBodega Cap: 40 m³ para almacenamiento provisional (*1)	\$ 691.000	\$ COP/Mes
Tiempo promedio que toma en conseguir una propiedad sustituta (*2)	2,0	Meses
TOTAL	\$ 1.382.000	\$ COP
(*1) Fuente: Cotizaciones: OikosStorage; RentaBox; MasMetros		
(*2) Fuente: Encuesta a inmobiliarias afiliadas a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca		

2.2.5 IMPUESTO PREDIAL

De acuerdo con el artículo 5° de la Resolución 1044 de 2014, este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y de forma proporcional de acuerdo con el trimestre en que se elabore el avalúo así:

Primer trimestre (01 de enero - 31 de marzo)	Se reconocerá el 75%.
Segundo trimestre (01 de abril - 30 de junio)	Se reconocerá el 50%
Tercer trimestre (01 de julio - 30 de septiembre)	Se reconocerá el 25%.
Cuarto trimestre (01 de octubre - 31 de diciembre)	Se reconocerá el 0%.

Para este predio se reconoce este concepto por tratarse de una compra total que se efectúa en el primer trimestre del año fiscal en curso. Para la estimación del monto del impuesto predial unificado, se trabaja a partir del histórico de cuenta corriente predial emitido en el año fiscal 2023.

IMPUESTO PREDIAL	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Primer trimestre (01 de enero - 31 de marzo)	75,00	%
Segundo trimestre (01 de abril - 30 de junio)	50,00	%
Tercer trimestre (01 de julio - 30 de septiembre)	25,00	%
Cuarto trimestre (01 de octubre - 31 de diciembre)	0,00	%
Liquidación impuesto predial unificado proyección año fiscal 2023 (*1)	\$ 865.364	
TOTAL	\$ 649.023	\$ COP
(*1) Fuente: Cuenta corriente predial año fiscal 2023		

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.5BN.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjacali@lonjacali.org – www.lonjacali.org

2.2.6 ADECUACIÓN DE ÁREAS REMANENTES

Según instrucciones de la Entidad Adquiriente este concepto no es objeto de reconocimiento. Al tratarse de una compra total, en el avalúo comercial se liquida y por tanto se reconoce toda el área construida y las mejoras adosadas al predio, estén o no, dentro del polígono del área requerida por diseño.

2.2.7 PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o penalidades derivadas a la terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.

Para el contrato de arrendamiento residencial el marco legal bajo el cual se hace la evaluación de la situación es la Ley 820 de 2003 – “*Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*”¹. El uso y goce de una parte del predio está otorgado a través de un **contrato de arrendamiento de tipo residencial**, por tanto es importante resaltar que, aunque en el contrato de arrendamiento se especifique o no un valor para la sanción con respecto a lo establecido en la mencionada ley, en todos los casos, la indemnización se calculará de acuerdo con lo señalado en el literal 7 del artículo 22 de la Ley 820 de 2003, es decir, la sanción corresponderá a tres (3) cánones mensuales vigentes.

Los valores que corresponden a los conceptos definidos en este punto se relacionan en la liquidación, al final del presente capítulo.

NOTA: Aunque se ha realizado un estudio de mercado de arrendamientos en la zona de influencia del predio objeto de afectación, se presume la buena fe en la información suministrada por los propietarios, especialmente lo referente a los soportes de las actividades económicas y rentas derivadas del bien inmueble materia de avalúo. De tal manera, el suscrito hace constar que se presume la legalidad de los documentos suministrados e igualmente se presume la buena fe de los propietarios de los inmuebles y no es responsabilidad del Avaluador establecer la legalidad y/o legitimidad de los documentos suministrados.

¹ Congreso de la República de Colombia. (Julio 10, 2003). Ley 820, *Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones*. DO. 45244



Concesionaria

Rutas del Valle



LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
CALI
Y VALLE DEL CAUCA

W- 09565751	
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA	
LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO	PRIMERO (V) 01 JUNIO 2022.
ARRENDADOR (ES)	DIEGO G. ECHENERRY
Nombre e identificación	CI 4322325
ARRENDATARIO (ES)	
Nombre e identificación	
Nombre e identificación	
Dirección del inmueble	K20 30 # 42-18
Precio y canon	1.000.000
Anticipo	
Término de vigencia del contrato	1 AÑO
Fecha de inicio del arrendamiento	01 DE JUNIO
Año	2022
El inmueble, objeto de las prestaciones	EMPRESA, DGRD. GDS NATURAL

PERJUICIOS TERMINACIÓN CONTRATO	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Valor de canon en la vigencia del contrato *	\$ 1.000.000	\$ COP
Perjuicios derivados de terminación de contrato	3	Meses
TOTAL	\$ 3.000.000	\$ COP
* Fuente: Contrato de Arrendamiento W-09565751 Fecha 01/06/2022		

2.3. LUCRO CESANTE

El lucro cesante se reconoce y se paga por la pérdida de ingresos de una actividad productiva y/o renta, de la siguiente manera:

2.3.1 PÉRDIDA DE UTILIDAD POR CONTRATOS QUE DEPENDAN DEL INMUEBLE OBJETO DE ADQUISICIÓN

Si bien es cierto el marco normativo y técnico seguido para la estimación de la pérdida de utilidad por los contratos que dependan del inmueble objeto de adquisición, está determinado por la resolución 898 de 2014 y sus posteriores modificaciones, LA LONJA

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.5BN.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjacali@lonjacali.org – www.lonjacali.org

DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA asume un criterio técnico específico respecto a la temporalidad en que se liquida la pérdida de utilidad, fundamentado en el siguiente soporte jurídico:

Artículo 58 de la Constitución Política; Sentencias proferidas por la Corte Constitucional: C-1074/2002, C-476/2007, C-750/2015, T-210/2010; T-437/2012. Ley 388/97 Artículo 61; Decreto Reglamentario 1420/98 Artículo 21 literal 6º.

LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA como Entidad responsable de la elaboración de los avalúos colegiados sobre los predios requeridos, contempla un período prudencial para que el propietario consiga sustituir la utilidad económica derivada de la renta inmobiliaria registrada en el predio al momento de la visita, y además soportada por la documentación aportada. Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble. Lo anterior, se instruye a partir de lo proferido en la Sentencia C-750/2015, en la cual se menciona que:

“La ley no puede estandarizar para todos los eventos unos topes o cómputo de indemnización, porque en ocasiones puede que las reglas estáticas sean una barrera e impedimento para que las autoridades cancelen una indemnización justa.”.

Además, en la Sentencia mencionada, la Corte concluyó que:

“la restricción a un término de seis (6) meses para la tasación del daño por lucro cesante fijado por el parágrafo del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 quebranta el artículo 58 de la Constitución”.

Finalmente, declaró inexecutable la expresión *“hasta por un periodo máximo de seis (6) meses”*.

Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del (los) contrato (s), tomándose en consideración la información en él contenida. Una vez determinado el ingreso derivado del (los) contrato (s), se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como tributos que debe pagar por el inmueble, el mantenimiento del inmueble, la administración entre otros. La utilidad [valor de ingreso neto mensual] será el resultado de descontar del ingreso de canon mensual definido los costos determinados.

Se tiene en cuenta el cronograma de actividades que debe seguir el propietario, a partir del momento en que entrega el predio a la concesionaria, e inicia el instante cero, momento para el cual el propietario sale a la búsqueda en el mercado inmobiliario con el propósito de adquirir un bien inmueble similar, que le permita sustituir las rentas y por ende la utilidad derivada del contrato de arrendamiento de la propiedad adquirida por RUTAS DEL VALLE.

El tiempo que toma una persona en adquirir una propiedad sustituta, investigando, visitando, escogiendo, teniendo asesoría inmobiliaria, puede tardar hasta dos meses teniendo en cuenta las características propias del predio objeto de avalúo. Una vez pactada la promesa de compra venta sobre la propiedad escogida, el propietario toma hasta dos meses en los trámites notariales y de registro que corresponden, tiempo que debe transcurrir para que la persona adquiriente tenga el dominio pleno de la propiedad inmobiliaria adquirida.

Posterior, al instante donde el propietario ya goza del pleno dominio, se observa que se deben realizar unas obras menores de adecuación, para tener la propiedad adquirida en similares condiciones de espacio a las que se tenían en la propiedad anterior, dichas actividades de adecuación pueden tomar un mes, tiempo que se lleva en contratar, comprar materiales de la construcción y ejecutar. Finalmente, una vez la propiedad este lista para ofrecerse en modalidad de renta en el mercado inmobiliario, se toma un tiempo hasta de tres meses en lograr una transacción de renta efectiva. Los tiempos mencionados fueron calculados tomando en consideración las encuestas de diagnóstico inmobiliario para inmuebles residenciales y no residenciales, realizadas por el Departamento de Estadísticas de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA entre sus afiliados inmobiliarios, arquitectos constructores y evaluadores.

Para obtener el valor de ingreso neto mensual, a los ingresos brutos de ingreso por arrendamiento se le descuenta el costo del valor del impuesto predial (vigencia 2023), calculado como un pago mensual, la probable y esperada vacancia total del local comercial, estimada en tres meses cada tres años, calculada como una reserva mensual, y finalmente un costo estimado de la inversión de mantenimiento mensual de la edificación.

PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Valor de canon en la vigencia del contrato *	\$ 1.000.000	Pesos
Cronograma de tiempo estimado para conseguir un sustituto		
Tiempo promedio que toma en conseguir una propiedad sustituta (*1)	2,0	Meses
Tiempo promedio para tener el dominio pleno de la propiedad adquirida (*2)	2,0	Meses
Tiempo promedio requerido para adecuar la propiedad (*3)	1,0	Meses
Tiempo promedio requerido para arrendar la propiedad (*4)	3,0	Meses
Subtotal periodo de tiempo en que se da la perdida de utilidad	8,0	Meses
Análisis de utilidad en las rentas inmobiliarias		
Área neta alquilable	82,99	m ²
Renta unitaria [Contrato o Promedio del Mercado]	\$ 12.050	\$/m ²
Canón mensual	\$ 1.000.000	\$
Predial mensual calculado	\$ 68.978	\$/mes
Vacancia [Tiempo promedio requerido para arrendar 3 meses cada 3 años]	\$ 83.333	\$/mes
Costo de mantenimiento [1/2 canon anual]	\$ 41.667	\$/mes
Subtotal utilidad renta mensual	\$ 806.022	\$/mes
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA	\$ 6.448.176	
* Fuente: Contrato de Arrendamiento W-09565751 Fecha 01/06/2022 (*1) Fuente: Encuesta a inmobiliarias afiliadas a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca (*2) Fuente: Tiempo promedio que toma en quedar la transacción registrada en el certificado de tradición (*3) Fuente: Cronograma de actividades para adecuar y alistar una propiedad inmobiliaria menor de 250 m ² (*4) Fuente: Encuesta a inmobiliarias afiliadas a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca		

2.3.2 PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos.

Con la verificación realizada en campo y la información aportada, se logró determinar que en el predio se encuentra un establecimiento de comercio denominado LICORES RED BULL PALMIRA, dedicado al Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco. El establecimiento comercial cuenta con registro mercantil a nombre del señor Diego Gustavo Echeverry Chavarro, con matrícula mercantil No. 49809 del 16 de julio de 2013, registrada en la Cámara de Comercio de Palmira. Al analizar la información suministrada por el propietario del establecimiento de comercio, y certificada por el profesional Contador Público María del Pilar Molano, se determinó lo siguiente:



Concesionaria

Rutas del Valle



- De acuerdo con el informe de Estado de Resultados aportados, se puede determinar que los ingresos informados del establecimiento de comercio, para el periodo 2022 fueron de: \$168'661.000. Lo anterior, se compara con el promedio de ingresos 2020 y 2021, y teniendo en cuenta además, la variación porcentual de las ventas según grupos de mercancías, estimado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE.

 INFORMACIÓN PARA TODOS		 GOBIERNO DE COLOMBIA	
Encuesta Mensual de Comercio - EMC			
1.1 Variación porcentual de las ventas según grupos de mercancías			
Total nacional ^a			
Octubre 2022			
		Noviembre 2021 - octubre 2022 / noviembre 2020 - octubre 2021	
Línea de mercancía	Variación doce meses		Contribución
	Nominal	Real	
Total comercio minorista y vehículos ^a	24,6	12,6	12,6
Total comercio minorista sin vehículos automotores ni motocicletas ^b	23,7	11,9	
Total comercio minorista sin combustibles ^c	25,1	12,4	
Total comercio minorista sin combustibles ni vehículos ^d	24,0	11,4	
1. Alimentos (víveres en general)	24,5	1,4	0,3
2. Bebidas no alcohólicas	30,7	17,7	0,2
3. Bebidas alcohólicas, cigarros, cigarrillos y productos del tabaco	26,9	19,1	0,4
4. Prendas de vestir y textiles	33,5	30,1	1,4
5. Calzado, artículos de cuero y sucedáneos del cuero	37,1	33,9	0,5
6. Productos farmacéuticos y medicinales	11,4	4,2	0,1
7. Productos de aseo personal, cosméticos y perfumería	21,3	11,9	0,4
8. Electrodomésticos, muebles para el hogar	15,2	5,9	0,2
9. Artículos y utensilios de uso doméstico	25,7	17,8	0,2
10. Productos para el aseo del hogar	17,9	-2,3	-0,1
11. Equipo de informática y telecomunicaciones para uso personal o doméstico.	14,5	24,2	1,0
12. Equipo y aparatos de sonido y video (televisores)	19,0	11,0	0,2
13. Libros, papelería, periódicos, revistas y útiles escolares	43,4	35,7	0,2
14. Artículos de ferretería, vidrios y pinturas	19,5	6,9	0,3
15. Otras mercancías para uso personal o doméstico, no especificadas anteriormente	24,4	15,6	0,5
16. Repuestos, partes, accesorios y lubricantes para vehículos principalmente de consumo de los hogares	32,7	20,0	1,3
17. Combustibles para vehículos automotores	22,5	13,9	2,6
18. Vehículos automotores y motocicletas principalmente de uso de los hogares**	23,4	9,3	0,9
19. Otros vehículos automotores y motocicletas***	35,5	24,1	1,9

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
 Calle 64 Norte No.5BN.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
 PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjacali@lonjacali.org – www.lonjacali.org

- La información contenida en el estado de resultado expone que se trata de un contribuyente responsable de IVA. En el periodo fiscal 2020 el total de IVA declarado fue de: \$2'355.000, mientras que para el 2021 fue de: \$1'362.000.
- La información suministrada permite concluir un estimado de utilidad antes de impuesto del negocio en el periodo 2020, equivalente al 17,9%, y 6,4% para el periodo 2021, ambos porcentajes son calculados respecto a los ingresos obtenidos al cierre de cada periodo fiscal reportado. La utilidad antes de impuesto del negocio reportada en el Estado de Resultados de periodo fiscal 2022, es equivalente al 16,0% respecto a los ingresos reportados a diciembre 31 del 2022.
- El tiempo estimado para reconocimiento de este concepto involucra dos aspectos: el primero, el tiempo que toma adecuar el local en el inmueble sustituto, aunado al tiempo requerido para reestablecer plenamente la actividad económica. Dado a que se trata de una micro empresa que se encuentra en su fase de consolidación, un cambio de localización es un tema que genera un impacto de reinicio, por tanto se prevé un tiempo de seis meses para la relocalización y el restablecimiento del ritmo de actividad económica.

De acuerdo con lo anterior, el cálculo del lucro cesante por pérdida de utilidad por actividades económicas para el inmueble en cuestión es el siguiente:

PERDIDA DE UTILIDAD POR ACTIVIDAD ECONÓMICA	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Ingresos base para el cálculo [Estado de resultados a 31/12/2022] *	\$ 168.661.000	\$ COP
Utilidad antes de impuesto promedio del negocio [Estados de resultados a 31/12/2022] *	16,0%	%
Utilidad antes de impuesto mensual [Estados de resultados a 31/12/2022] *	\$ 2.255.000	\$ COP
Impuesto anual [[Estados de resultados a 31/12/2022] *	\$ 1.511.000	\$ COP
Impuesto mensual [[Estados de resultados a 31/12/2022] *	\$ 125.917	\$ COP
Utilidad neta mensual [proyectada a 31/12/2022] *	\$ 2.129.083	\$ COP
Tiempo **	6,00	Mes
TOTAL LUCRO CESANTE POR UTILIDAD	\$ 12.774.498	\$ COP

* Fuente: Elaborado a partir de los documentos contables certificados aportados por el propietario

** Fuente: Tiempo que toma adecuar el local en el inmueble sustituto, aunado al tiempo requerido para reestablecer plenamente la actividad económica

3. RESULTADO DE LA INDEMNIZACION

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Gastos de notariado y registro	-
1.2 Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 1.200.000
1.3 Gastos por desconexión de servicios públicos	\$ 2.213.322
1.4 Gastos por arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 1.382.000
1.5 Gastos por impuesto predial	\$ 649.023
1.6 Gastos por adecuación de áreas remanentes	-
1.7 Gastos por perjuicios derivados de terminación de contratos	\$ 3.000.000
TOTAL DAÑO EMERGENTE	\$ 8.444.345
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$ 6.448.176
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 12.774.498
TOTAL LUCRO CESANTE	\$ 19.222.674
3. INDEMNIZACIÓN	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 27.667.019
Son: VEINTISIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DIECINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE	
OBSERVACIONES	
Fecha de modificación del Avalúo Capítulo 2 Indemnizaciones	16/05/2023
Entrega de observación y documentos adicionales, mediante oficio de fecha	9/05/2023
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado en la fecha	3/03/2023
por solicitud directa del concesionario RUTAS DEL VALLE, mediante oficio de fecha	8/09/2022


OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
Gerente


GUSTAVO ALBERTO JIMENEZ HOYOS
Coordinador
R.A.A. No. AVAL- 16706130


CARLOS HUMBERTO PEREZ
Avaluador Categoría 13
RAA No. AVAL-94.486271


CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ
Avaluador Categoría 13
RAA No. AVAL-14623711


MARCO GIULIANO TASCÓN
Avaluador Categoría 13
RAA No. AVAL-94429100

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.5BN.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjacali@lonjacali.org – www.lonjacali.org

4. APU´s SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS SPD

DESCONEXIÓN / RETIRO – ACUEDUCTO

FUENTE	COD	DESCRIPCIÓN	UND		COSTO	TOTAL
ACUAVALLE S.A. E.S.P RES. 000025 DEL 22/02/2022	165	Mano de obra empalmes a redes, codos, tees, reducciones, válvulas, hidrantes, etc. Hasta 4" incluye acarreo interno y transporte local	UND	1	\$ 156.258	\$ 156.258
ACUAVALLE S.A. E.S.P RES. 000025 DEL 22/02/2022	170	Mano de obra de retiro de medidor e instalación de niple	UND	1	\$ 14.516	\$ 14.516
ACUAVALLE S.A. E.S.P RES. 000025 DEL 22/02/2022	160	Mano de obra e instalación de accesorios hasta 4", incluye acarreo interno, transporte local, anclajes, y retiro del accesorio existente	UND	1	\$ 58.306	\$ 58.306
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS						\$ 229.080
Administración					27,0%	\$ 61.852
Imprevistos					1,5%	\$ 3.436
Utilidad					6,0%	\$ 13.745
IVA sobre la utilidad					19,0%	\$ 2.612
TOTAL INCLUYE AIU						\$ 310.725

*Se redondea a \$310.000

DESCONEXIÓN / RETIRO – ALCANTARILLADO

FUENTE	COD	DESCRIPCIÓN	UND		COSTO	TOTAL
EMCALI 2022 PRECIOS UNITARIOS	ACO5102	Empate tubería existente en PVC 6" incluye bombeo e instalación de accesorios	UND	1	\$ 235.131	\$ 235.131
EMCALI 2022 PRECIOS UNITARIOS	AL6562	Empate acometida a caja domiciliar, incluye refacción de cañuela	UND	1	\$ 77.167	\$ 77.167
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS						\$ 312.298
Administración					27,0%	\$ 84.320
Imprevistos					1,5%	\$ 4.684
Utilidad					6,0%	\$ 18.738
IVA sobre la utilidad					19,0%	\$ 3.560
TOTAL INCLUYE AIU						\$ 423.600

*Se redondea a \$425.000

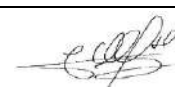
DESCONEXIÓN / RETIRO – ENERGÍA

FUENTE	COD	DESCRIPCIÓN	UND		COSTO	TOTAL
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	61225	Desconexión acometida domiciliaria	UND	1	\$ 3.310	\$ 3.310
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	61223	Desconexión cortacircuitos	UND	1	\$ 55.730	\$ 55.730
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	61201	Desconexión de aterrizajes secundarios	UND	1	\$ 29.100	\$ 29.100
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	61224	Desconexión de caja para acometida	UND	1	\$ 21.650	\$ 21.650
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	61218	Desconexión de contador de energía	UND	1	\$ 14.510	\$ 14.510
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	61208	Desmonte conjunto primario sencillo	UND	1	\$ 53.100	\$ 53.100
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	611226	Retiro cable ASCR	ML	10	\$ 7.890	\$ 78.900
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS						\$ 256.300
Administración					27,0%	\$ 69.201
Imprevistos					1,5%	\$ 3.845
Utilidad					6,0%	\$ 15.378
IVA sobre la utilidad					19,0%	\$ 2.922
TOTAL INCLUYE AIU						\$ 347.646

*Se redondea a \$350.000

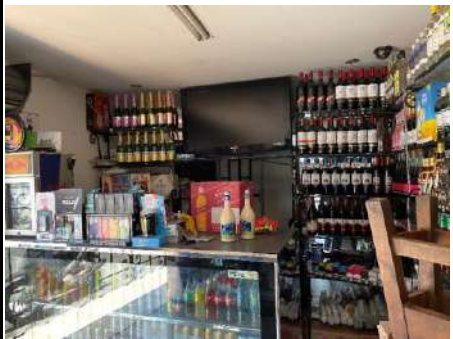
ANEXO N° 1

ACTA COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA			
PROYECTO DE CONCESIÓN NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA Y ACCESOS CALI Y PALMIRA			
ACTA COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS			
FECHA DE REUNION	LUGAR		HORA
Marzo 03 de 2023	INSTALACIONES DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA		8:00 A.M.
Se reunió el Comité Técnico de Avalúos para revisión y aprobación de los valores de mercado, construcciones, especies y cultivos, valores de daño emergente y de lucro adoptados por el evaluador designado para el predio:			NMVVCACP_UF1_031
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Y/O PREDIO:		CALLE 42 # 29 70	
MUNICIPIO	PALMIRA	BARRIO/VEREDA	BERLIN
TIPO DE AVALUO	AVALUADOR DESIGNADO		FIRMA
URBANO	HERNEY CARBONELL MARÍN		
AVAL-16256915			
OBSERVACIONES Y APROBACION DEL INFORME VALUATORIO			
Conforme a la presentación del informe, se procede a su revisión y aprobación teniendo en cuenta que se utilizó la metodología adecuada para los calculos de los valores liquidados y contenidos en los capítulos 1 y 2, acordes a la normatividad vigente.			
DETERMINACION DEL COMITÉ TECNICO DE AVALUOS			
De acuerdo al procedimiento y técnicas valuatorias utilizadas se concluye como:			APROBADO
ASISTENTES			
NOMBRE	CARGO	FIRMA	
Arq. OSCAR JULIO GOMEZ	Gerente LPRCVC		
Eco. HERNEY CARBONELL MARÍN	Presidente Comité de Avaluos		
Ing. REYNEL GONZÁLEZ FLÓREZ	Presidente Junta Directiva		
Ing. OMAR ANÍBAL CARDONA MEDINA	Miembro Comité de Avaluos - Asesor Costos		
Arq. CARLOS HUMBERTO PEREZ S.	Miembro Comité de Avaluos - Asesor Indemnizaciones		
Adm. MARCO GIULIANO TASCAN	Miembro Comité de Avaluos - Asesor Indemnizaciones		
Ing. CHRISTIAM ARMANDO VEGA M.	Miembro Comité de Avaluos - Asesor Indemnizaciones		
COORDINADOR COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS			
Arq. GUSTAVO ALBERTO JIMENEZ HOYOS	Miembro Comité de Avaluos - Coordinador		

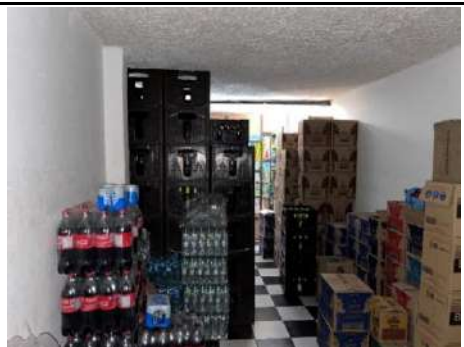
ANEXO N° 2

MATERIAL FOTOGRÁFICO

REPUBLICA DE COLOMBIA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA – CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA			
DIRECCION	CALLE 42 # 29 70	PREDIO	NMVVCACP_UF1_031
PROPIETARIO	DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO Y OTROS (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición).		FECHA
FACHADA ESQUINERA (C1, C2 Y C3)		LOCAL PISO 1 FACHADA (C1, C2 Y C3)	
			
LOCAL PISO 1 - SALA DE VENTAS (C1)		LOCAL PISO 1 - SALA DE VENTAS (C1)	
			
LOCAL PISO 1 - SALA DE VENTAS/OFICINA (C1)		LOCAL PISO 1 - BODEGA (C1)	
			

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
 Calle 64 Norte No.5BN.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
 PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjacali@lonjacali.org – www.lonjacali.org

REPUBLICA DE COLOMBIA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA – CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA			
DIRECCION	CALLE 42 # 29 70	PREDIO	NMVVCACP_UF1_031
PROPIETARIO	DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO Y OTROS (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición).	FECHA	Septiembre 23 de 2022

LOCAL PISO 1 - BODEGA (C1)	LOCAL PISO 1 - BAÑO (C1)
	
ACCESO A PISO 2 (C1)	GRADAS A PISO 2 (C1)
	
PISO 2 - SALA COMEDOR (C2)	PISO 2 - COCINA (C2)
	

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
 Calle 64 Norte No.5BN.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
 PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjacali@lonjacali.org – www.lonjacali.org

REPUBLICA DE COLOMBIA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA – CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA			
DIRECCION	CALLE 42 # 29 70	PREDIO	NMVVCACP_UF1_031
PROPIETARIO	DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO Y OTROS (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición).	FECHA	Septiembre 23 de 2022

PISO 2 - SALA COMEDOR (C2)	PISO 2 - SALA COMEDOR (C2)
	
PISO 2 - ALCOBA (C2)	PISO 2 - ALCOBA (C2)
	
PISO 2 - ALCOBA (C2)	PISO 2 - ACOBA/CLOSET (C2)
	

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
 Calle 64 Norte No.5BN.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
 PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjacali@lonjacali.org – www.lonjacali.org

REPUBLICA DE COLOMBIA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA – CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA			
DIRECCION	CALLE 42 # 29 70	PREDIO	NMVVCACP_UF1_031
PROPIETARIO	DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO Y OTROS (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición).	FECHA	Septiembre 23 de 2022

PISO 2 - BAÑO (C2)	TERRAZA (C3)
	
TERRAZA (C3)	TERRAZA (M1)
	
TERRAZA (M2)	FACHADA (M3, M4 Y M5)
	

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
 Calle 64 Norte No.5BN.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
 PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjacali@lonjacali.org – www.lonjacali.org

ANEXO N° 3

FICHA PREDIAL

 		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO GCSP-F-185
		PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN 002	FECHA 6/02/2020
		FORMATO FICHA PREDIAL		

PROYECTO DE CONCESIÓN NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA – CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA		UNIDAD FUNCIONAL 1	
CONTRATO No.: CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No 001 DE 2021			
PREDIO No. NMVVCACP_UF1_031		SECTOR O TRAMO VERSALLES	
ABSC. INICIAL K0+242,91 Km ABSC. FINAL K0+246,17 Km		MARGEN LONGITUD Efectiva Izquierda 3,26	

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO Y OTROS (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición).		CEDULA DIRECCION / EMAIL. DIRECCION DEL PREDIO CALLE 42 # 29 70, ubicada en la Zona Urbana del Municipio de Palmira.		MATRÍCULA INMOBILIARIA 378-3583 CEDULA CATASTRAL 765200102000002660025000000000	
--	--	---	--	--	--

VEREDA/BARRIO: BERLIN MUNICIPIO: PALMIRA DPTO: VALLE DEL CAUCA	CLASIFICACION DEL SUELO URBANO ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO COMERCIAL - VIVIENDA TOPOGRAFIA 0 - 7 % Plana	LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	LONGITUD 3,26 3,25 19,99 19,87	COLINDANTES (1-2) CECILIA ROJAS PAZ. (5-6) CALLE 42. (2-5) DIEGO JOSE MOLINA BUITRAGO Y OTROS. (6-1) CARRERA 30.
--	---	---	---	---

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID
				C1	Construcción aporticada con vigas y columnas en concreto reforzado, muros en ladrillo revocados y pintados, piso en cerámica, cubierta en placa maciza en concreto revocada y pintada, funciona como licorera, cuenta con oficina con muros divisorios en superboard y reja metálica de 2,10*0,80m, bodega, licorera con cielo raso en panel yeso, baño enchapado a una altura de 1,67m, tres puertas tipo Santamaria de 2,35*1,60m, con tres rejas metálicas de 2,00*1,48m, 2,30*2,00m, 1,95*1,90m, dos puertas metálicas de 2,13*0,88m, escalas en concreto reforzado y enchapadas con catorce escalas acceso al segundo piso.	60,03	m2
				C2	Construcción aporticada con vigas y columnas en concreto reforzado, muros en ladrillo revocados y pintados, piso en cerámica, cubierta en placa maciza en concreto revocada y pintado, funciona como vivienda, cuenta con tres habitaciones una con closet en madera empotrado de 2,80*2,06m, cocina Semintegral en madera de 2,44*0,77*0,40m, con gabinete alto en madera de 3,00*0,50*0,44m, baño enchapado a una altura de 2,28m, con ventana metálica de 0,98*0,46m, seis ventanas con rejas metálicas con vidrio, una de 2,00*1,80m, una de 215*1,23m, dos de 1,78*1,23m, dos de 1,80*1,23m, escalas en concreto reforzado y enchapadas acceso a la azotea	82,99	m2
				C3	Construcción en bloque revocado, cubierta en placa revocada, piso en concreto (placa de entrepiso) cuenta con puerta metálica de 1,82*0,40m.	3,77	m2
				TOTAL AREA CONSTRUIDA		146,79	m²
				ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
				M1	Enramada con muros bajos en ladrillo de 2,41m, columnas en cerchas metálicas, piso en concreto (placa de entrepiso), cubierta en láminas de zinc y cerchas metálicas, cuenta con cuatro rejas metálicas de 1,68*0,60m, 1,70*0,60m, 2,17*0,70m, 2,05*0,70m, lavadero en concreto enchapado de 2,41*1,05m y cuarto en ladrillo revocado y reja metálica de 1,24*0,78*0,20m.	30	m2
				M2	Muros bajos en ladrillo de 2,41m, columnas en ladrillo, piso en concreto (placa de entrepiso).	27,27	ml
				M3	Valla publicitaria de 4,30*1,01*0,40m.	1	und
				M4	Valla publicitaria de 3,76*0,86*0,17m.	1	und
				M5	Cubierta en estructura metálica y láminas de policarbonato.	6,12	m2
				SI/NO Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? Aplica Informe de análisis de Área Remanente? Tiene el área requerida afectación por servidumbres? Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?			

FECHA DE ELABORACIÓN: 05-sep.-22 Elaboró: JESÚS AL RUIZ PÉREZ M.P. 34502-034906 NTS C/CPNIA Revisó y Aprobó:	ÁREA TOTAL PREDIO 64,79 m² ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO 61,27 m² ÁREA REMANENTE N.D. 3,52 m² TOTAL ÁREA REQUERIDA 64,79 m² ÁREA SOBRANTE 0,00 m²	OBSERVACIONES: El área de títulos es: 80,00 m2, el área catastral es: 71,00 m2 y el área topografica es: 64,79 m2, el área usada para la ficha y planos es el área del levantamiento topografico, por lo tanto al no existir correlación con la información de la cabida superficiaria, se deberá dar aplicación a la "Actualización de cabida y linderos", establecida en el artículo 26 de la Ley 1682 de 2013 y al procedimiento que fijó el IGAC para desarrollar dicho trámite mediante la Resolución 0193 de 2014.
--	--	--



Concesionaria

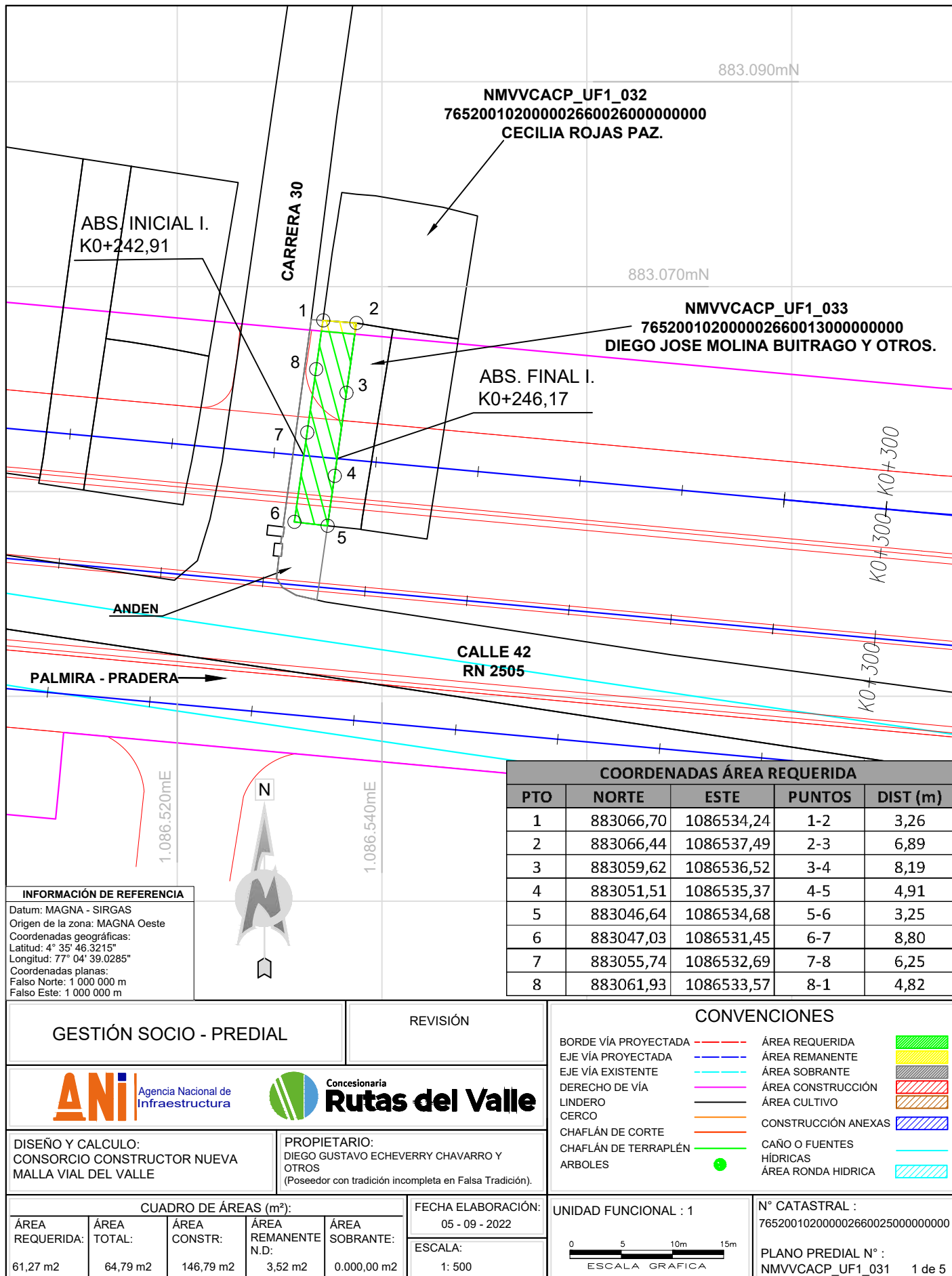
Rutas del Valle

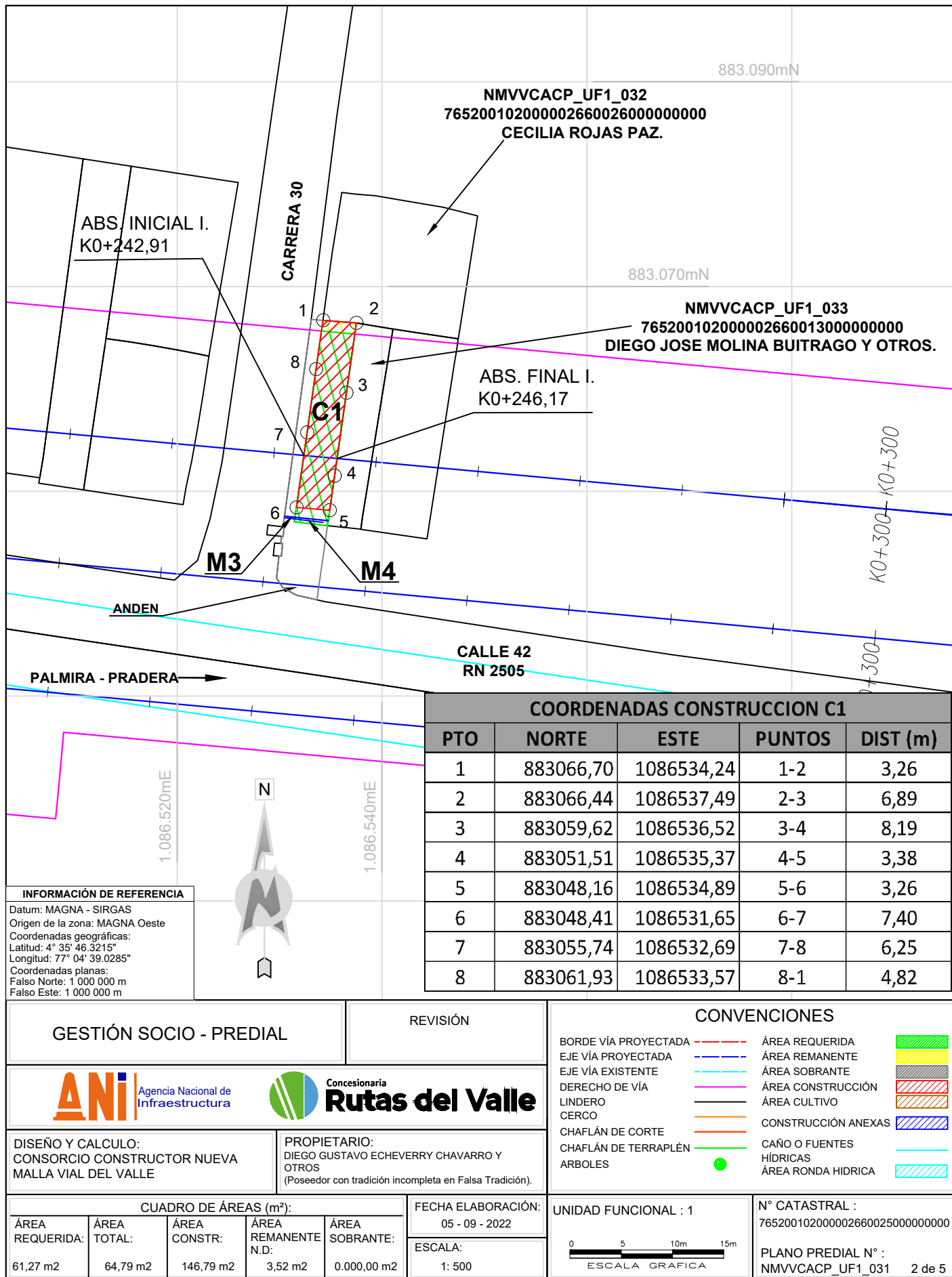


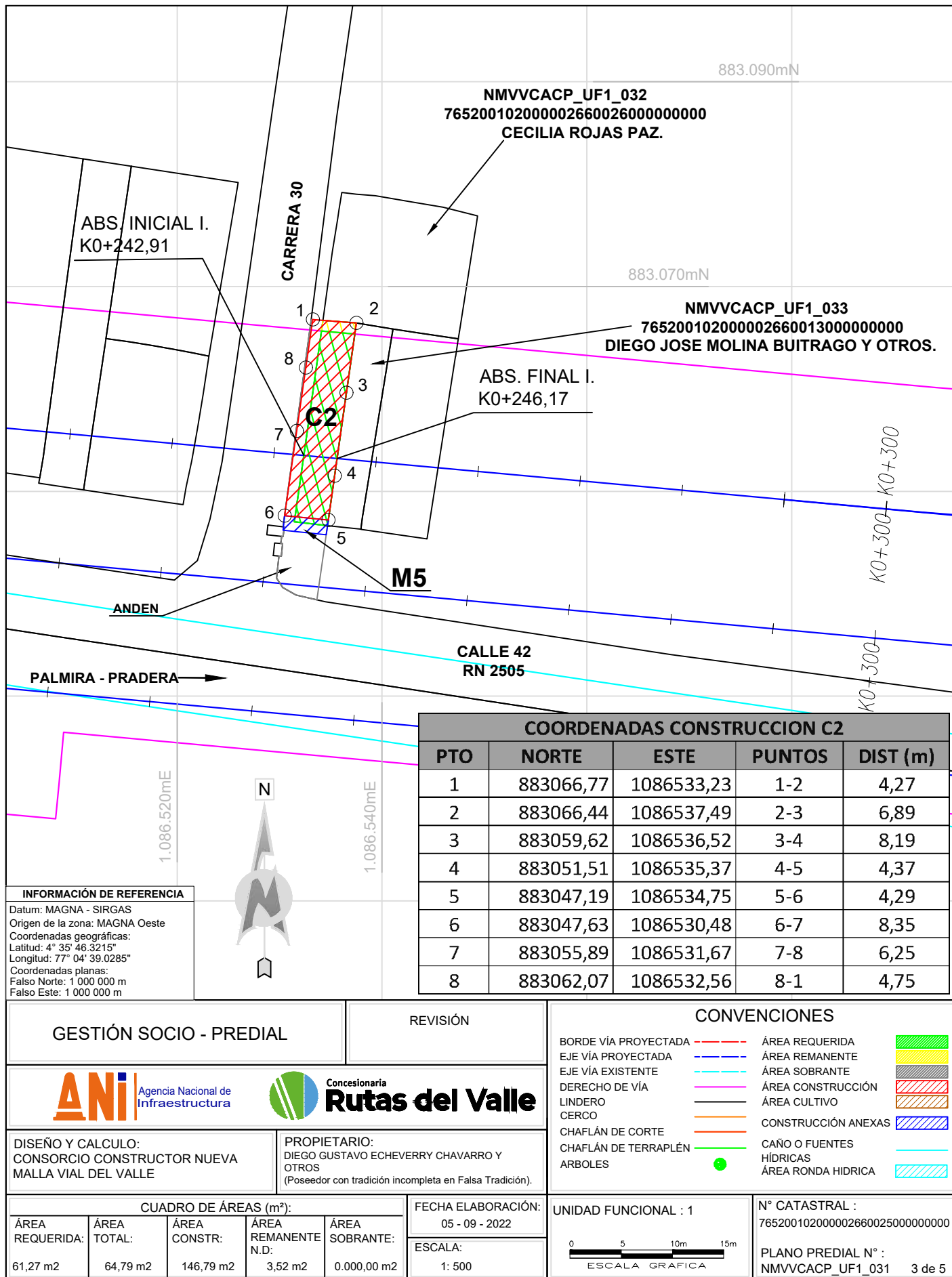
ANEXO N° 4

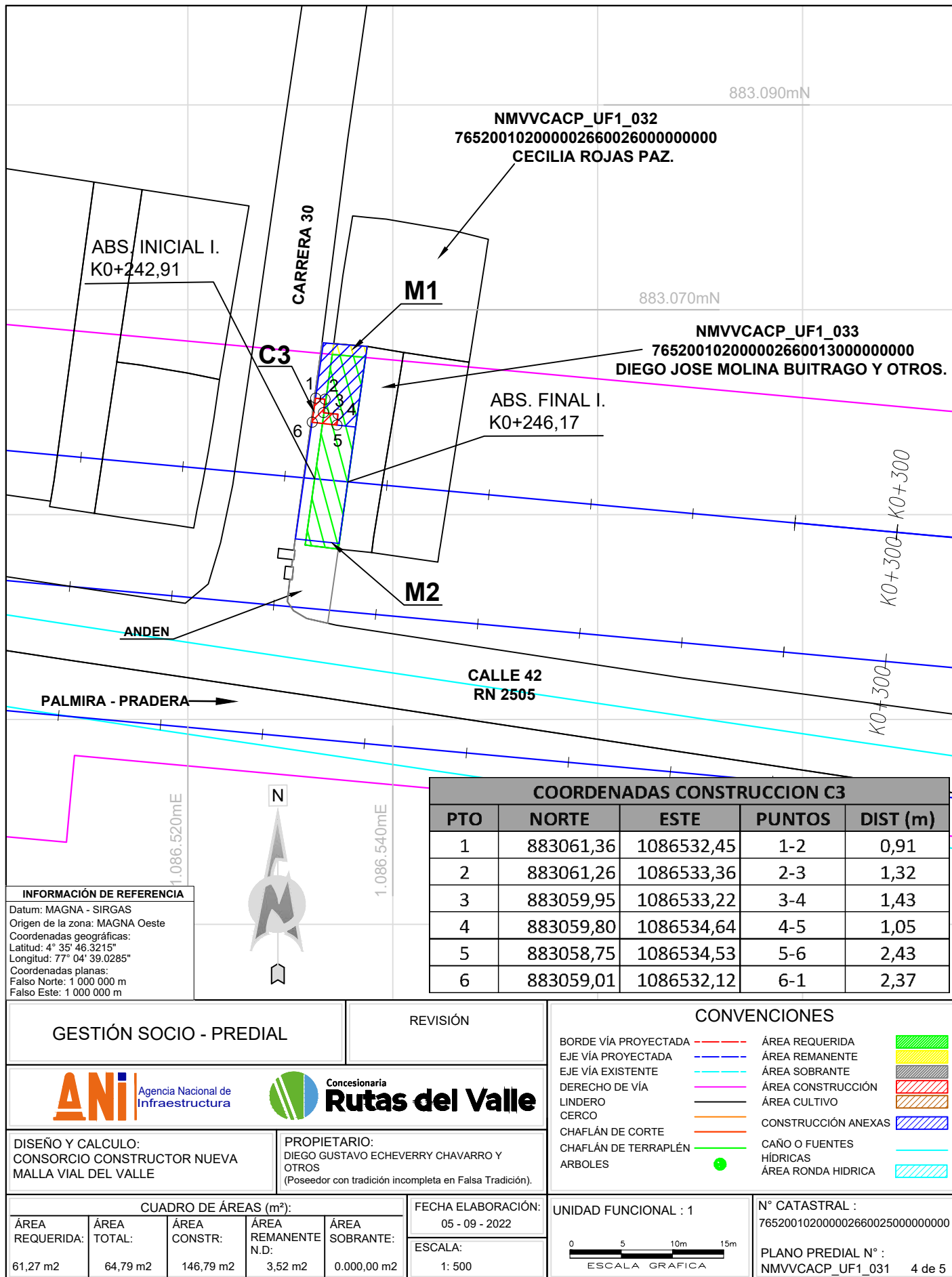
PLANO PREDIAL

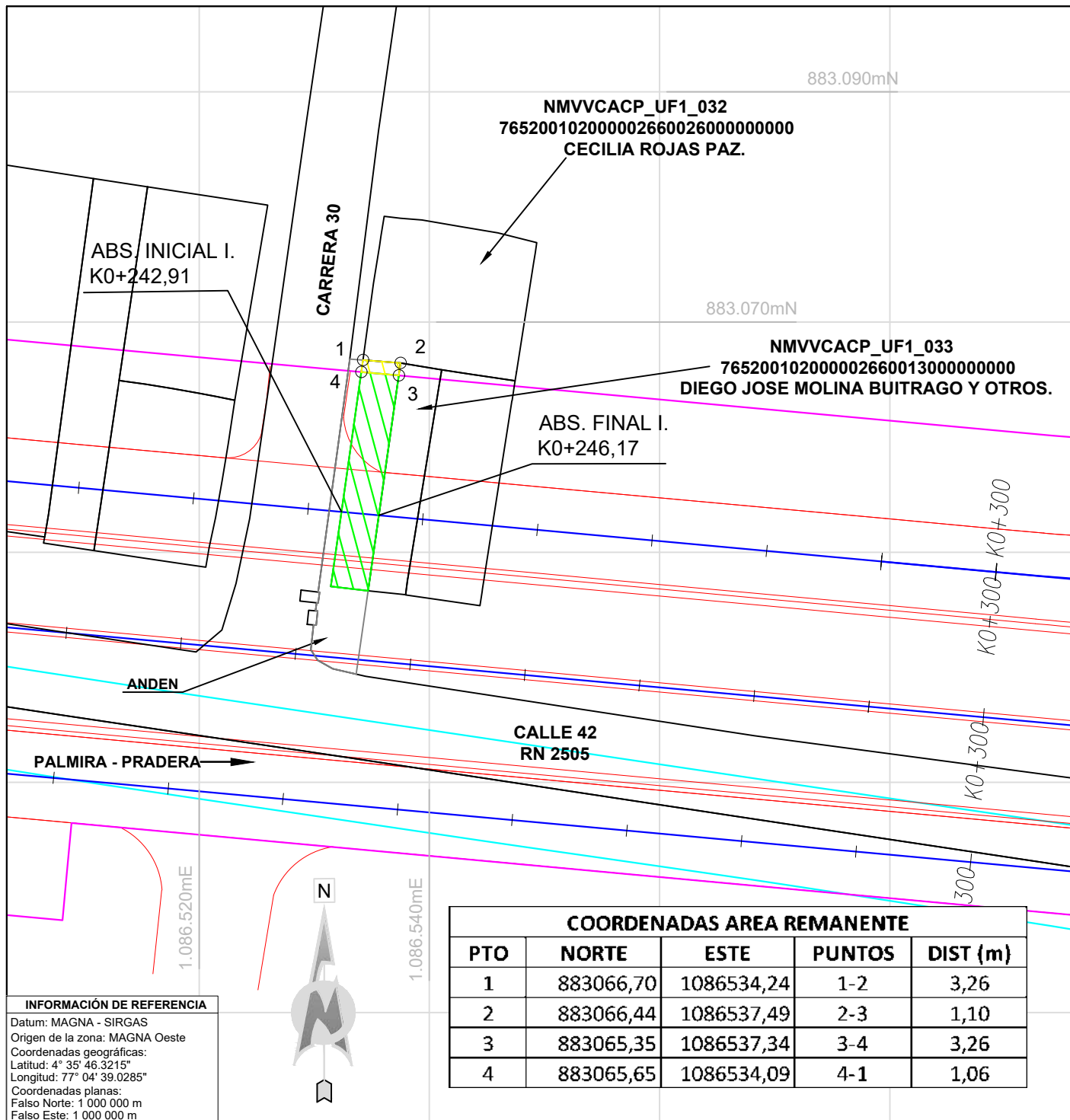
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.5BN.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjacali@lonjacali.org – www.lonjacali.org











GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN		CONVENCIONES	
Agencia Nacional de Infraestructura		Concesionaria Rutas del Valle		BORDE VÍA PROYECTADA --- EJE VÍA PROYECTADA --- EJE VÍA EXISTENTE --- DERECHO DE VÍA --- LINDERO --- CERCO --- CHAFLÁN DE CORTE --- CHAFLÁN DE TERRAPLÉN --- ARBOLES ●	
DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE		PROPIETARIO: DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO Y OTROS (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición).		ÁREA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA SOBRANTE ÁREA CONSTRUCCIÓN ÁREA CULTIVO CONSTRUCCIÓN ANEXAS CAÑO O FUENTES HÍDRICAS ÁREA RONDA HÍDRICA	
CUADRO DE ÁREAS (m²):				UNIDAD FUNCIONAL : 1	
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:	FECHA ELABORACIÓN:
61,27 m2	64,79 m2	146,79 m2	3,52 m2	0.000,00 m2	05 - 09 - 2022
					ESCALA:
					1: 500
					ESCALA GRAFICA
					N° CATASTRAL : 765200102000002660025000000000 PLANO PREDIAL N° : NMVVCACP_UF1_031 5 de 5

ANEXO N° 5

IMPUESTO PREDIAL



Pagá, sumá y
Palmira va pa'lante

Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos y Tesorería

Fecha de documento:

18 de Enero de 2023

Vencimiento:

28 de Abril de 2023

Hora:

09:29:24

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

AÑO 2023

Página: 1

PREDIO		CÓDIGO ÚNICO		AVALÚO		DOCUMENTO		CÓDIGO POSTAL	
010202660025000		0102000002660025000000000		151,518,000		1010031006		763533	
C.C. O NIT PROPIETARIO	PROPIETARIO			DIRECCIÓN PREDIO					
94322225	DIEGO GUSTAVO ECHEVERRY CHAVARRO			C 42 29 70					
DIRECCIÓN DE ENTREGA		TARIFAS: IPU	CVC	BOMBEROS	SEGURIDAD	TASA MORA	ACTIVIDAD	ESTRATO	BARRIO
C 42 29 70		6x1000	1.5xMil	5%	5%	Diaria: 0,1130%	Habitacional	3	BERLÍN

VIGENCIA ACTUAL			VIGENCIAS ANTERIORES		
VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL	VIGENCIA	CONCEPTO	TOTAL
2023	IPU - Avalúo \$151,518,000	865.364,00			
2023	SOBRETASA BOMBERIL	43.268,00			
2023	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	43.268,00			
2023	DESCUENTO CAPITAL PREDIAL 10%	86.536,00			
	Total Vigencia	865.364,00			

VIGENCIA ACTUAL	VIGENCIA ANTERIOR	SOBRETASAS	INTERESES	TOTAL DESCUENTO	TOTAL BENEFICIO	TOTAL
865.364,00	0,00	86.536,00	0,00	- 86.536,00	0,00	865.364,00

VALOR A PAGAR:

865.364,00

La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.

A partir de la vigencia 2022, se deroga del ETM la Sobretasa Ambiental (Acuerdo 028 de 2021)

Existe un Límite en el incremento del impuesto predial unificado (artículo 26 del Acuerdo 071 de 2010 ETM, modificado por el Acuerdo 048 de 2022)

Para pagar con cheque, solo se autoriza el pago con cheque de gerencia girado a nombre del MUNICIPIO DE PALMIRA NIT 891.380.007-3 y escribir al respaldo del cheque Nombre o Razón social, No. de identificación, número telefónico y No. de documento.

Red de pagos autorizados: Banco de Occidente, Banco de Bogotá, Bancolombia, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco BBVA, Bancoomeva, Banco Popular, Banco Caja Social.

Revise la información contenida en este documento antes de efectuar el pago. Si se presenta alguna inconsistencia, diríjase a la sala de atención al contribuyente ubicada en el CAMP.

VALOR A PAGAR

865.364,00



(415)770998006898(8020)1010031006(3900)0000865364(96)20230428

PREDIO: 010202660025000

USUARIO: SIIF_WEB

REFERENCIA: 1010031006

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

BANCO

Forma de pago: Cheque: ☐ Efectivo: ☐
Cód. banco:
Tarjeta débito: ☐
Tarjeta crédito: ☐

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT 891.380.007-3



TIMBRE

ANEXO N° 6

CONCEPTO DE USOS DEL SUELO



Alcaldía de Palmira
Secretaría de Planeación

Consulta uso del suelo

Número predial: 76520010202660025000
Sector normativo: Sector Normativo 23A
Área de actividad: Múltiple
Tratamiento: Consolidación
Fecha de consulta: 2022-02-10 15:16:41
Observaciones:



Código para futuras consultas: 440294891



¿Dudas sobre cómo buscar su actividad económica?

Revise el listado completo de todas las actividades económicas dado por el DANE: [📄](#)

También puede consultar el listado de actividades económicas en suelo rural: [📄](#)

🔍 Sobre los trámites de plan de implantación y plan de regularización: [📄](#)

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	0008	Actividades Gestión Riesgo Bomberos	Compatible	Equipamientos de Gestión del Riesgo	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8110	Actividades combinadas de apoyo a instalaciones	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8211	Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina	Principal	Servicios Grupo 2		



Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	6630	Actividades de administración de fondos	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	7010	Actividades de administración empresarial	Principal	Servicios Grupo 2		
	CONDICIONADO	5223	Actividades de aeropuertos, servicios de navegación aérea y demás actividades conexas al transporte aéreo	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8291	Actividades de agencias de cobranza y oficinas de calificación crediticia	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	7810	Actividades de agencias de empleo	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	7820	Actividades de agencias de empleo temporal	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6391	Actividades de agencias de noticias	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6621	Actividades de agentes y corredores de seguros	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8691	Actividades de apoyo diagnóstico	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8692	Actividades de apoyo terapéutico	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	7110	Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8810	Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas mayores y discapacitadas	Compatible	Equipamientos de Asistencia y Protección Social	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8810	Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas mayores y discapacitadas	Compatible	Equipamientos de Salud	Requieren Plan de Implantación	

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	9411	Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores.	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9492	Actividades de asociaciones políticas	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9412	Actividades de asociaciones profesionales	Principal	Servicios Grupo 2		
	CONDICIONADO	9491	Actividades de asociaciones religiosas	Condicionado	Servicios Grupo 4	Los existentes deberán presentar Plan de Regularización.	No aplica
	CONDICIONADO	9491	Actividades de asociaciones religiosas	Condicionado	Servicios Grupo 4	Requieren Plan de Implantación.	Uno (1) por manzana
	PERMITIDO	9491	Actividades de asociaciones religiosas	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8730	Actividades de atención en instituciones para el cuidado de personas mayores y/o discapacitadas	Compatible	Equipamientos de Asistencia y Protección Social	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8710	Actividades de atención residencial medicalizada de tipo general	Compatible	Equipamientos de Asistencia y Protección Social	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8720	Actividades de atención residencial, para el cuidado de pacientes con retardo mental, enfermedad mental y consumo de sustancias psicoactivas	Compatible	Equipamientos de Asistencia y Protección Social	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9101	Actividades de bibliotecas y archivos	Compatible	Equipamientos Culturales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9312	Actividades de clubes deportivos	Compatible	Equipamientos Recreativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica



Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	6493	Actividades de compra de cartera o factoring	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	7020	Actividades de consultoría de gestión	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6202	Actividades de consultoría informática y actividades de administración de instalaciones informáticas	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6920	Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6201	Actividades de desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas)	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8030	Actividades de detectives e investigadores privados	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8292	Actividades de envase y empaque	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9007	Actividades de espectáculos musicales en vivo	Compatible	Equipamientos Culturales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	5221	Actividades de estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte terrestre	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	5914	Actividades de exhibición de películas cinematográficas y videos	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	7420	Actividades de fotografía	Principal	Servicios Grupo 2		



Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	5920	Actividades de grabación de sonido y edición de música	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8610	Actividades de hospitales y clínicas, con internación	Compatible	Equipamientos de Salud	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1811	Actividades de impresión	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9103	Actividades de jardines botánicos, zoológicos y reservas naturales	Compatible	Equipamientos Culturales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9103	Actividades de jardines botánicos, zoológicos y reservas naturales	Compatible	Equipamientos Recreativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	9200	Actividades de juegos de azar y apuestas	Condicionado	Servicios Grupo 4	Requieren Plan de Implantación.	Uno (1) por manzana
	CONDICIONADO	9200	Actividades de juegos de azar y apuestas	Condicionado	Servicios Grupo 4	Los existentes deberán presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	8621	Actividades de la práctica médica, sin internación	Compatible	Equipamientos de Salud	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8622	Actividades de la práctica odontológica	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	7911	Actividades de las agencias de viaje	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6614	Actividades de las casas de cambio	Principal	Servicios Grupo 2		
	CONDICIONADO	6422	Actividades de las compañías de financiamiento	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6424	Actividades de las cooperativas financieras	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6421	Actividades de las corporaciones financieras	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8415	Actividades de los otros órganos de control	Compatible	Equipamientos Gubernamentales	Requieren Plan de Implantación	No aplica



Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	6615	Actividades de los profesionales de compra y venta de divisas	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	5320	Actividades de mensajería	Principal	Servicios Grupo 1		
	PERMITIDO	7912	Actividades de operadores turísticos	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9499	Actividades de otras asociaciones n.c.p.	Principal	Servicios Grupo 2		
	CONDICIONADO	5629	Actividades de otros servicios de comidas	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8130	Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento conexos	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9321	Actividades de parques de atracciones y parques temáticos	Compatible	Equipamientos Recreativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8430	Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria	Compatible	Equipamientos Gubernamentales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	5911	Actividades de producción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	6020	Actividades de programación y transmisión de televisión	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6010	Actividades de programación y transmisión en el servicio de radiodifusión sonora	Principal	Servicios Grupo 2		
	CONDICIONADO	5222	Actividades de puertos y servicios complementarios para el transporte acuático	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica



Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	3900	Actividades de saneamiento ambiental y otros servicios de gestión de desechos	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8010	Actividades de seguridad privada	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8020	Actividades de servicios de sistemas de seguridad	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	1812	Actividades de servicios relacionados con la impresión	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9420	Actividades de sindicatos de empleados	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6110	Actividades de telecomunicaciones alámbricas	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6120	Actividades de telecomunicaciones inalámbricas	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6130	Actividades de telecomunicación satelital	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8412	Actividades ejecutivas de la administración pública	Compatible	Equipamientos Gubernamentales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	7410	Actividades especializadas de diseño	Principal	Servicios Grupo 2		
	CONDICIONADO	6492	Actividades financieras de fondos de empleados y otras formas asociativas del sector solidario	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato.	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	Principal	Servicios Grupo 2		

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	6910	Actividades jurídicas	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	69	Actividades jurídicas y de contabilidad.	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8411	Actividades legislativas de la administración pública	Compatible	Equipamientos Gubernamentales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9820	Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de servicios para uso propio	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	5310	Actividades postales nacionales	Principal	Servicios Grupo 1		
	PERMITIDO	8414	Actividades reguladoras y facilitadoras de la actividad económica	Compatible	Equipamientos Gubernamentales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9006	Actividades teatrales	Compatible	Equipamientos Culturales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	7500	Actividades veterinarias	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9102	Actividades y funcionamiento de museos, conservación de edificios y sitios históricos	Compatible	Equipamientos Culturales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8424	Administración de justicia	Compatible	Equipamientos Gubernamentales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	6611	Administración de mercados financieros	Principal	Servicios Grupo 2		
	CONDICIONADO	5210	Almacenamiento y depósito	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	0003	Almacenes por Departamentos	Condicionado	Comercio de Alto Impacto (Comercio Grupo 4)	Los existentes deberán presentar Plan de Regularización.	No aplica
	CONDICIONADO	0003	Almacenes por Departamentos	Condicionado	Comercio de Alto Impacto (Comercio Grupo 4)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica



Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	5511	Alojamiento en hoteles	Condicionado	Servicios Grupo 4	Requieren Plan de Implantación.	Uno (1) por manzana
	PERMITIDO	7722	Alquiler de videos y discos	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	7721	Alquiler y arrendamiento de equipo recreativo y deportivo	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	7729	Alquiler y arrendamiento de otros efectos personales y enseres domésticos n.c.p.	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	7730	Alquiler y arrendamiento de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles n.c.p.	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	7710	Alquiler y arrendamiento de vehículos automotores	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	7740	Arrendamiento de propiedad intelectual y productos similares, excepto obras protegidas por derechos de autor	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9005	Artes plásticas y visuales	Compatible	Equipamientos Culturales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1610	Aserrado, acepillado e impregnación de la madera	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6423	Banca de segundo piso	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6411	Banco Central	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6412	Bancos comerciales	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	6514	Capitalización	Principal	Servicios Grupo 2		
	CONDICIONADO	3600	Captación, tratamiento y distribución de agua	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica

?

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	5621	Catering para eventos	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	0002	Centros Comerciales	Condicionado	Comercio de Alto Impacto (Comercio Grupo 4)	Los existentes deberán presentar Plan de Regularización.	No aplica
	CONDICIONADO	0002	Centros Comerciales	Condicionado	Comercio de Alto Impacto (Comercio Grupo 4)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4610	Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4644	Comercio al por mayor de aparatos y equipo de uso doméstico	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4632	Comercio al por mayor de bebidas y tabaco	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4643	Comercio al por mayor de calzado	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4651	Comercio al por mayor de computadores, equipo periférico y programas de informática	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4652	Comercio al por mayor de equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4653	Comercio al por mayor de maquinaria y equipo agropecuarios	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4620	Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias, animales vivos	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4669	Comercio al por mayor de otros productos n.c.p.	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica



Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	4659	Comercio al por mayor de otros tipos de maquinaria y equipo n.c.p.	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4649	Comercio al por mayor de otros utensilios domésticos n.c.p.	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4642	Comercio al por mayor de prendas de vestir	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	4631	Comercio al por mayor de productos alimenticios	Principal	Comercio Grupo 1		
	CONDICIONADO	4645	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, medicinales, cosméticos y de tocador	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4664	Comercio al por mayor de productos químicos básicos, cauchos y plásticos en formas primarias y productos químicos de uso agropecuario	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4641	Comercio al por mayor de productos textiles, productos confeccionados para uso doméstico	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4690	Comercio al por mayor no especializado	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	4781	Comercio al por menor de alimentos, bebidas y tabaco, en puestos de venta móviles	Principal	Comercio Grupo 2		



Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	4752	Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4775	Comercio al por menor de artículos de segunda mano	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4762	Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4755	Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4724	Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 1		
	PERMITIDO	4723	Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 1		
	CONDICIONADO	4731	Comercio al por menor de combustible para automotores	Condicionado	Servicios Grupo 4	Solamente las estaciones de servicio existentes, deberán presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	4741	Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 2		



Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	4754	Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4742	Comercio al por menor de equipos y aparatos de sonido y de video, en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4722	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 1		
	PERMITIDO	4761	Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 1		
	PERMITIDO	4732	Comercio al por menor de lubricantes (aceites, grasas), aditivos y productos de limpieza para vehículos automotores	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4769	Comercio al por menor de otros artículos culturales y de entretenimiento n.c.p. en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4759	Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 2		

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	4729	Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 1		
	PERMITIDO	4789	Comercio al por menor de otros productos en puestos de venta móviles	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4774	Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 1		
	PERMITIDO	4771	Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel)	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4721	Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 1		
	PERMITIDO	4773	Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 1		
	PERMITIDO	4751	Comercio al por menor de productos textiles en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4782	Comercio al por menor de productos textiles, prendas de vestir y calzado, en puestos de venta móviles	Principal	Comercio Grupo 2		



Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	4753	Comercio al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en establecimientos especializados	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4772	Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en establecimientos especializados.	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4711	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco	Principal	Comercio Grupo 1		
	PERMITIDO	4719	Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco	Principal	Comercio Grupo 1		
	PERMITIDO	4791	Comercio al por menor realizado a través de Internet	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4792	Comercio al por menor realizado a través de casas de venta o por correo	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4541	Comercio de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	4530	Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores	Principal	Comercio Grupo 2		

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	4511	Comercio de vehículos automotores nuevos	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4512	Comercio de vehículos automotores usados	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1392	Confección de artículos con materiales textiles, excepto prendas de vestir	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1410	Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1		
	PERMITIDO	6612	Corretaje de valores y de contratos de productos básicos	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9004	Creación audiovisual	Compatible	Equipamientos Culturales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9001	Creación literaria	Compatible	Equipamientos Culturales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9002	Creación musical	Compatible	Equipamientos Culturales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9003	Creación teatral	Compatible	Equipamientos Culturales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	5811	Edición de libros	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1		
	PERMITIDO	5813	Edición de periódicos, revistas y otras publicaciones periódicas	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1		
	PERMITIDO	5820	Edición de programas de informática (software)	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1		
	PERMITIDO	8513	Educación básica primaria	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización	No aplica
	PERMITIDO	8513	Educación básica primaria	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	8521	Educación básica secundaria	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8521	Educación básica secundaria	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	8543	Educación de instituciones universitarias o de escuelas tecnológicas	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	8543	Educación de instituciones universitarias o de escuelas tecnológicas	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8511	Educación de la primera infancia	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	8511	Educación de la primera infancia	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8544	Educación de universidades	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	8544	Educación de universidades	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8522	Educación media académica	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8522	Educación media académica	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	8523	Educación media técnica y de formación laboral	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica



Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	8523	Educación media técnica y de formación laboral	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8512	Educación preescolar	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8512	Educación preescolar	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	8542	Educación tecnológica	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	8542	Educación tecnológica	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8541	Educación técnica profesional	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	8541	Educación técnica profesional	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1082	Elaboración de cacao, chocolate y productos de confitería	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1084	Elaboración de comidas y platos preparados	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1089	Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1081	Elaboración de productos de panadería	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1		
	PERMITIDO	1040	Elaboración de productos lácteos	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	7120	Ensayos y análisis técnicos	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8553	Enseñanza cultural	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	 ca

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	8553	Enseñanza cultural	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	8552	Enseñanza deportiva y recreativa	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8552	Enseñanza deportiva y recreativa	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	8530	Establecimientos que combinan diferentes niveles de educación	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8530	Establecimientos que combinan diferentes niveles de educación	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	7320	Estudios de mercado y realización de encuestas de opinión pública	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6629	Evaluación de riesgos y daños, y otras actividades de servicios auxiliares	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	5611	Expendio a la mesa de comidas preparadas	Principal	Servicios Grupo 2		
	CONDICIONADO	5630	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento	Condicionado	Servicios Grupo 4	Requieren Plan de Implantación.	Máximo de Dos (2) cada Manzana
	CONDICIONADO	5630	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento	Condicionado	Servicios Grupo 4	Los existentes deberán presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	5613	Expendio de comidas preparadas en cafeterías	Principal	Servicios Grupo 1		

?

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	5612	Expendio por autoservicio de comidas preparadas	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	1430	Fabricación de artículos de punto y ganchillo	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1		
	PERMITIDO	1512	Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares elaborados en cuero, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1513	Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares, artículos de talabartería y guarnicionería elaborados en otros materiales	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1521	Fabricación de calzado de cuero y piel, con cualquier tipo de suela	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	3120	Fabricación de colchones y somieres	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	3210	Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	3110	Fabricación de muebles	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1522	Fabricación de otros tipos de calzado, excepto calzado de cuero y piel	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1630	Fabricación de partes y piezas de madera, de carpintería y ebanistería para la construcción	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1640	Fabricación de recipientes de madera	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica

?

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	1391	Fabricación de tejidos de punto y ganchillo	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1		
	CONDICIONADO	6431	Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6432	Fondos de cesantías	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8551	Formación académica no formal	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8551	Formación académica no formal	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	8219	Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo a oficina	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9311	Gestión de instalaciones deportivas	Compatible	Equipamientos Recreativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	3320	Instalación especializada de maquinaria y equipo industrial	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6495	Instituciones especiales oficiales	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	7210	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	7220	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9601	Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel	Principal	Servicios Grupo 2		

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	6491	Leasing financiero (arrendamiento financiero)	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8121	Limpieza general interior de edificios	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9521	Mantenimiento y reparación de aparatos electrónicos de consumo	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9522	Mantenimiento y reparación de aparatos y equipos domésticos y de jardinería	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9511	Mantenimiento y reparación de computadores y de equipo periférico	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9512	Mantenimiento y reparación de equipos de comunicación	Principal	Servicios Grupo 2		
	CONDICIONADO	4542	Mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes y piezas	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9529	Mantenimiento y reparación de otros efectos personales y enseres domésticos	Principal	Servicios Grupo 2		
	CONDICIONADO	3319	Mantenimiento y reparación de otros tipos de equipos y sus componentes n.c.p.	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4520	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	3315	Mantenimiento y reparación especializado de equipo de transporte, excepto los vehículos automotores, motocicletas y bicicletas	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica



Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	3313	Mantenimiento y reparación especializado de equipo electrónico y óptico	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	3314	Mantenimiento y reparación especializado de equipo eléctrico	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	3312	Mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	3311	Mantenimiento y reparación especializado de productos elaborados en metal	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	0007	Oficinas de Atención y Prevención de Desastres.	Compatible	Equipamientos de Gestión del Riesgo	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8230	Organización de convenciones y eventos comerciales	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6619	Otras actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros n.c.p.	Principal	Servicios Grupo 2		
	CONDICIONADO	5229	Otras actividades complementarias al transporte	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8890	Otras actividades de asistencia social sin alojamiento	Compatible	Equipamientos de Salud	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8890	Otras actividades de asistencia social sin alojamiento	Compatible	Equipamientos de Asistencia y Protección Social	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8699	Otras actividades de atención de la salud humana	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8790	Otras actividades de atención en instituciones con alojamiento	Compatible	Equipamientos de Asistencia y Protección Social	Requieren Plan de Implantación.	 ca

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	6494	Otras actividades de distribución de fondos	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9008	Otras actividades de espectáculos en vivo	Compatible	Equipamientos Culturales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8129	Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8299	Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p.	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6399	Otras actividades de servicio de información n.c.p.	Principal	Servicios Grupo 2		
	CONDICIONADO	6499	Otras actividades de servicio financiero, excepto las de seguros y pensiones n.c.p.	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	9609	Otras actividades de servicios personales n.c.p.	Condicionado	Servicios Grupo 4	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	7830	Otras actividades de suministro de recurso humano	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6209	Otras actividades de tecnologías de información y actividades de servicios informáticos	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6190	Otras actividades de telecomunicaciones	Principal	Servicios Grupo 1		
	PERMITIDO	9319	Otras actividades deportivas	Compatible	Equipamientos Recreativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	7490	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6613	Otras actividades relacionadas con el mercado de valores	Principal	Servicios Grupo 2		



Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	3290	Otras industrias manufactureras n.c.p.	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1		
	PERMITIDO	7990	Otros servicios de reserva y actividades relacionadas	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	4799	Otros tipos de comercio al por menor no realizado en establecimientos, puestos de venta o mercados.	Principal	Comercio Grupo 2		
	PERMITIDO	8559	Otros tipos de educación n.c.p.	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación. Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	8559	Otros tipos de educación n.c.p.	Compatible	Equipamientos Educativos		No aplica
	PERMITIDO	5619	Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.	Principal	Servicios Grupo 1		
	PERMITIDO	5819	Otros trabajos de edición	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1		
	PERMITIDO	9602	Peluquería y otros tratamientos de belleza	Principal	Servicios Grupo 1		
	PERMITIDO	6312	Portales web	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6311	Procesamiento de datos, alojamiento (hosting) y actividades relacionadas	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	1020	Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1		
	PERMITIDO	1820	Producción de copias a partir de grabaciones originales	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1		



Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	3520	Producción de gas, distribución de combustibles gaseosos por tuberías	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	7310	Publicidad	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6513	Reaseguros	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	8413	Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social	Compatible	Equipamientos Gubernamentales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9523	Reparación de calzado y artículos de cuero	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	9524	Reparación de muebles y accesorios para el hogar	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6532	Régimen de ahorro individual (RAI)	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6531	Régimen de prima media con prestación definida (RPM)	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6512	Seguros de vida	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6511	Seguros generales	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6522	Servicios de seguros sociales de riesgos profesionales	Principal	Servicios Grupo 2		
	PERMITIDO	6521	Servicios de seguros sociales de salud	Principal	Servicios Grupo 2		
	CONDICIONADO	3530	Suministro de vapor y aire acondicionado	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	0001	Supermercados	Condicionado	Comercio de Alto Impacto (Comercio Grupo 4)	Los existentes deberán presentar Plan de Regularización.	No aplica
	CONDICIONADO	0001	Supermercados	Condicionado	Comercio de Alto Impacto (Comercio Grupo 4)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	4923	Transporte de carga por carretera	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4930	Transporte por tuberías	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO			Principal	Vivienda Unifamiliar		
	PERMITIDO			Principal	Vivienda Bifamiliar		



ANEXO N° 7

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.



PIN de Validación: b3980a98



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GUSTAVO ALBERTO JIMÉNEZ HOYOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16706130, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16706130.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUSTAVO ALBERTO JIMÉNEZ HOYOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3980a98



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
15 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3980a98



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: b3980a98



<https://www.raa.org.co>



Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 2C N° 65A-89 - CALI
Teléfono: 3043461800
Correo Electrónico: jlarquitectos@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad del Valle.
Magister en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GUSTAVO ALBERTO JIMÉNEZ HOYOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16706130.

El(la) señor(a) GUSTAVO ALBERTO JIMÉNEZ HOYOS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b3980a98

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a5e009e1



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **HERNEY CARBONELL MARIN**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16256915, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16256915.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **HERNEY CARBONELL MARIN** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
26 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5e009e1



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0093, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 30 de Noviembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1239, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 30 de Abril de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0969, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 30 de Abril de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CRA 65A # 5-156 OF 203, EDIFICIO CAVOUR

Teléfono: 3155513012

Correo Electrónico: sertesinmobiliaria@hotmail.com

Experiencia verificada:

- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ Y VALLE DEL CAUCA - AVALÚOS URBANOS, RURALES E INMUEBLES ESPECIALES - 2005.

-CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-1239, VIGENTE DESDE EL 01 DE MAYO DE 2021 HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2025

-CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO URB-0969, VIGENTE DESDE EL 01 DE MAYO DE 2021 HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2025.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HERNEY CARBONELL MARIN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16256915.

El(la) señor(a) HERNEY CARBONELL MARIN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: a5e009e1



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a5e009e1

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bc0d0ae7



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16656176, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16656176.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas , Apartamentos , Edificios , Oficinas , Locales comerciales , Terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas , Lotes no clasificados en la estructura ecológica principal

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Avances de obras

Fecha de inscripción
09 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: bc0d0ae7



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0130, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 01 de Agosto de 2015, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0089, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0034, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1236, vigente desde el 01 de Julio de 2021 hasta el 30 de Junio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0966, vigente desde el 01 de Octubre de 2021 hasta el 30 de Septiembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 116 # 18-15 APTO. 503-3

Teléfono: (2) 6657597

Correo Electrónico: gerencia@lonjacali.org

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGU, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16656176.

El(la) señor(a) OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGU se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una



PIN de Validación: bc0d0ae7



aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bc0d0ae7

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: aeac0a0d



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) REYNEL GONZALEZ FLOREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14878561, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14878561.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) REYNEL GONZALEZ FLOREZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aeac0a0d



<https://www.raa.org.co>



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
16 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos,



PIN de Validación: aeac0a0d



espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0735, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 31 de Mayo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0490, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 31 de Mayo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0071, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 30 de Noviembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 115 NO 18 - 43 APTO 505 TORRE 1 PORTAL DEL ALFEREZ - SANTIAGO DE CALI

Teléfono: 3104891439

Correo Electrónico: regonflo@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Civil - Universidad del Cauca.

Especialista en Finanzas - Instituto Colombiano de Estudios Superiores de Incolda



PIN de Validación: aeac0a0d



<https://www.raa.org.co>



Especialista en Estructura- Universidad del Valle
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) REYNEL GONZALEZ FLOREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14878561.

El(la) señor(a) REYNEL GONZALEZ FLOREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aeac0a0d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bc590b50



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76305323, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-76305323.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc590b50



<https://www.raa.org.co>



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
16 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc590b50



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
15 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0171, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0117, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0150, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: bc590b50



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0019, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 2 A OESTE # 11-69.

Teléfono: 320 697 9916

Correo Electrónico: victoriaemelendez@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Civil - Universidad del Cauca.

Especialista en Finanzas - Universidad ICESI

Especialista en Sistemas Gerenciales de Ingeniería

Magíster en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76305323.

El(la) señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bc590b50

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el



PIN de Validación: bc590b50



<https://www.raa.org.co>



Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: af8e0a96



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14623711, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14623711.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af8e0a96



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
31 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af8e0a96



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
31 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
31 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0031, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0025, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0139, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0007, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 30 de Junio de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1233, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 30 de Abril de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0965, vigente desde el 06 de Mayo de 2021 hasta el 05 de Mayo de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: af8e0a96



<https://www.raa.org.co>



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0343, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0283, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
 Dirección: CALLE 26N 4N-23 PISO 2
 Teléfono: 3006519113
 Correo Electrónico: chrivega21@hotmail.com

Experiencia verificada:

- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALÍ Y VALLE DEL CAUCA - AVALÚOS URBANOS, RURALES Y MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL - 2014.
- ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S - AVALÚOS URBANOS - 2009, 2010, 2011 Y 2012.
- ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S - AVALÚOS INMUEBLES ESPECIALES - 2008, 2009, 2010 Y 2011.

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Eléctrico-Pontificia Universidad Javeriana
 Magíster en Valoración y Tasación de Bienes - Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14623711.

El(la) señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN de Validación: af8e0a96



PIN DE VALIDACIÓN

af8e0a96

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: af5f0ab2



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94486271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94486271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af5f0ab2



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos,



PIN de Validación: af5f0ab2



espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0682, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0157, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 13 G # 54 - 63 BARRIO PRIMERO DE MAYO, CALI.

Teléfono: 3155575121

Correo Electrónico: avaluospcc@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

Página 3 de 4

Página 158 de 191



PIN de Validación: af5f0ab2



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94486271.

El(la) señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

af5f0ab2

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ac4f0a4a



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94429100, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94429100.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
27 Abr 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac4f0a4a



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac4f0a4a



<https://www.raa.org.co>



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
14 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: ac4f0a4a



Fecha de inscripción
14 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0381, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0638, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0118, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 4#12-41 EDIFICIO SEGUROS BOLIVAR OF 904B

Teléfono: 3176394990

Correo Electrónico: giulianotascon@yahoo.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Administrador de Empresas - Universidad Santiago de Cali.

Master Universitario en Dirección y Administración de Empresas - Universidad Internacional de la Rioja.



PIN de Validación: ac4f0a4a



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94429100.

El(la) señor(a) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ac4f0a4a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bce10b52



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31151782, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-31151782.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
10 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
06 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bce10b52



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
07 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
31 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bce10b52



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1212, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 30 de Abril de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0645, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 30 de Noviembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0128, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 30 de Noviembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 14 #83-50, APTO 204 TORRE A

Teléfono: 3165283150



PIN de Validación: bce10b52



<https://www.raa.org.co>



Correo Electrónico: glorialydar@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecta - Universidad del Valle.

Especialista en Administración de Empresas-Universidad del Valle

Magister en Valoración y Tasación de Bienes-Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31151782.

El(la) señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bce10b52

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a9cf0a49



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **EDUARDO CARDONA CUARTAS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16632614, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16632614.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **EDUARDO CARDONA CUARTAS** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
29 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9cf0a49



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9cf0a49



<https://www.raa.org.co>



Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: AVE 5A#23N 18

Teléfono: 3154946727

Correo Electrónico: educarq@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecto - Universidad del Valle.

Especialista en Administración de Empresas de la Construcción-Universidad del Valle.

Magíster en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDUARDO CARDONA CUARTAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16632614.

El(la) señor(a) EDUARDO CARDONA CUARTAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el



PIN de Validación: a9cf0a49



PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a9cf0a49

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ad000a78



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GLADYS FRANCO SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31268649, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-31268649.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS FRANCO SÁNCHEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
28 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
28 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
28 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
06 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ad000a78



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0685, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0475, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 31 de Mayo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0271, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0271, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 15 # 121C-150

Teléfono: 315-5722084

Correo Electrónico: gladysfrancos@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS FRANCO SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31268649.

El(la) señor(a) GLADYS FRANCO SÁNCHEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación



PIN de Validación: ad000a78



<https://www.raa.org.co>



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ad000a78

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b3760a9e



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAIME ALBERTO VALDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6381892, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-6381892.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIME ALBERTO VALDES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
09 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
09 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0800, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 30 de Septiembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b3760a9e



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0538, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 30 de Septiembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0235, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 8B NO. 44A-63
Teléfono: 3168337092
Correo Electrónico: sijjaval@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIME ALBERTO VALDES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 6381892.

El(la) señor(a) JAIME ALBERTO VALDES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b3760a9e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b3760a9e



<https://www.raa.org.co>



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: af260a85



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16649346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
10 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
21 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
21 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af260a85



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
12 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:



PIN de Validación: af260a85



<https://www.raa.org.co>



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0099, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0075, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 42A # 14C -05

Teléfono: +573162884968

Correo Electrónico: pedroavaluos@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

Tecnólogo en Topografía- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346.

El(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

af260a85



PIN de Validación: af260a85



<https://www.raa.org.co>



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b1070aa4



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31270731, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-31270731.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1070aa4



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
18 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
04 Ene 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1070aa4



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0384, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0249, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0031, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b1070aa4



NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: AVENIDA COLOMBIA NO. 1 - 25 OESTE
Teléfono: 3155500049
Correo Electrónico: auxiliar.avaluos@aurum-garcia.com

Experiencia verificada:

- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA - AVALÚOS URBANOS, RURALES E INMUEBLES ESPECIALES - 1998.

-CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES ESPECIALES CON EL CÓDIGO ESP-003; INTER-CO 0101, VIGENTE DESDE EL 01 DE AGOSTO DE 2017 HASTA EL 30 DE JULIO DE 2024, CON FECHA DE RENOVACIÓN 01 DE AGOSTO DE 2021

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecta- Universidad del valle
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes-Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31270731.

El(la) señor(a) VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b1070aa4



PIN de Validación: b1070aa4



<https://www.raa.org.co>



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b6e00a87



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **RAFAEL VICENTE CARREÑO CÓRDOBA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14444568, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14444568.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **RAFAEL VICENTE CARREÑO CÓRDOBA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
04 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
04 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6e00a87



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
04 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0383, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0659, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0144, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1219, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 30 de Abril de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b6e00a87



NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 76 # 16-41
Teléfono: 3155140521
Correo Electrónico: rcintercon@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAFAEL VICENTE CARREÑO CÓRDOBA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14444568.

El(la) señor(a) RAFAEL VICENTE CARREÑO CÓRDOBA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b6e00a87

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez



PIN de Validación: b6e00a87



<https://www.raa.org.co>



Representante Legal