

Palmira, 25 de septiembre de 2024
CS-RDV-007108

Al responder citar este radicado

Señores

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

Santiago de Cali – Valle del Cauca

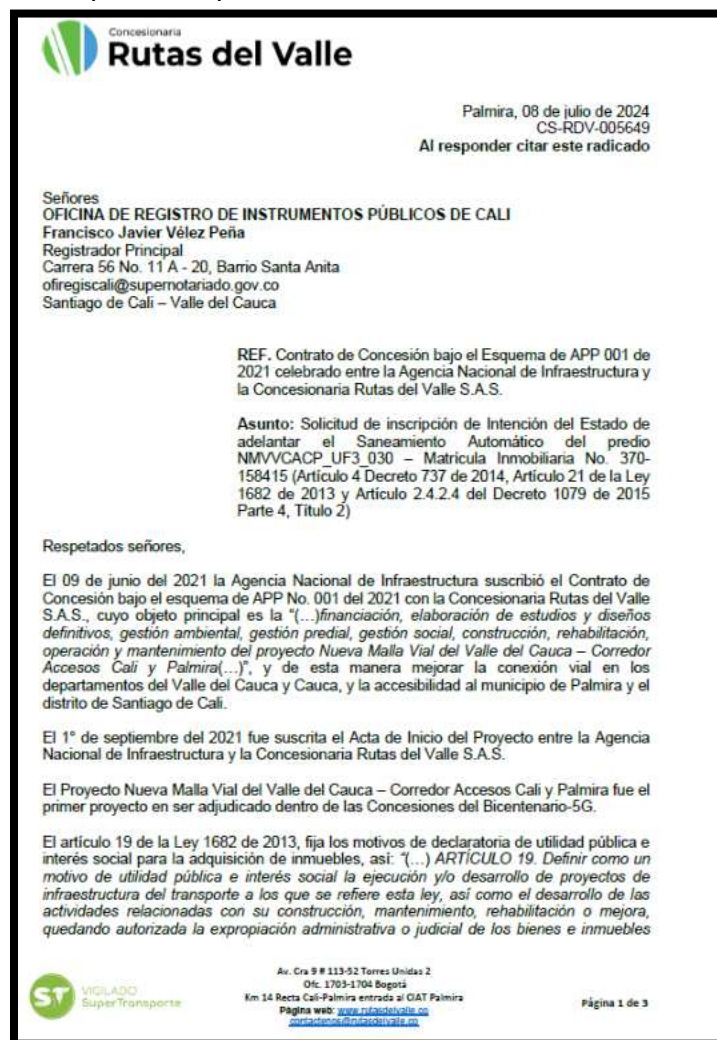
REF: Contrato de Concesión bajo el Esquema de APP 001 de 2021 celebrado entre la Agencia Nacional de infraestructura y la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

Asunto: Aviso de comunicación de Intención del Estado de adelantar el Saneamiento Automático del predio NMVVCACP_UF3_030 – Matrícula Inmobiliaria No. 370-158415 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 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. 20202000012205 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 una área de terreno que se codifica con la Ficha Predial No. NMVVCACP_UF3_030 y que hacen parte del predio de mayor extensión ubicado en predio denominado Hacienda El Marañón, ubicado en el corregimiento El Hormiguero, Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral **760010000520000030046000000000** y matrícula inmobiliaria número **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, matrícula inmobiliaria en el cual se identificó que dicho predio se encuentra afectado por la **DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL - CONFORME A LA LEY 397/1997, LEY 1185/2008., ACUERDO 0373/2014**, de acuerdo con la Resolución 21043 del 11 de junio de 2021, registrada en la anotación No. 026 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, 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 Cali la inscripción en la Columna 09 OTROS de la Matricula Inmobiliaria No. **370-158415** 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 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 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.



Concesionaria
Rutas del Valle

Palmira, 08 de julio de 2024
CS-RDV-005649
Al responder citar este radicado

Señores
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI
Francisco Javier Vélez Peña
Registrador Principal
Carrera 56 No. 11 A - 20, Barrio Santa Anita
ofiregiscali@supernotariado.gov.co
Santiago de Cali – Valle del Cauca

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_UF3_030 – Matricula Inmobiliaria No. 370-158415 (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)

Respetados señores,

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

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

 VIGILADO SuperTransporte

página 1 de 3

Imagen 1. Tomada del Oficio No. CS-RDV-005649 del 08 de julio de 2024.



Concesionaria

Rutas del Valle



Concesionaria

Rutas del Valle

urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política (...).

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: “(...) ARTICULO 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 un área de terreno que se codifica con la Ficha Predial No. NMVVCACP_UF3_030 y que hacen parte del predio de mayor extensión ubicado en predio denominado Hacienda El Marañón, ubicado en el corregimiento El Horniguero, Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral 760010000520000030046000000000 y matrícula inmobiliaria número 370-158415 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, matrícula inmobiliaria en el cual se identificó que dicho predio se encuentra afectado por la DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL - CONFORME A LA LEY 397/1997, LEY 1185/2008., ACUERDO 0373/2014, de acuerdo con la Resolución 21043 de 11 de junio de 2021, registrada en la anotación No. 026 de la Matrícula Inmobiliaria No. 370-158415 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, conforme se estableció en el estudio de títulos realizado por la Concesionaria Rutas del Valle SAS.

Que de acuerdo a 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-005649 del 08 de julio de 2024.



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 a 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 a esta entidad **INSCRIBIR en la Columna 09 OTROS de la Matricula Inmobiliaria No. 370-158415 la intención de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI de dar aplicación a la figura del Saneamiento Automático.**

Dirección: Hacienda El Marañón, ubicado en el corregimiento El Hormiguero, Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca

Matricula inmobiliaria No. 370-158415

Predio No. NMVVCACP_UF3_030

Propietario: INGENIO MARIA LUISA S.A.
NIT.800.210.144-5

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. 830.125.996-9.

Atentamente,

Firmado
digitalmente por
DIEGO HERNANDO
CUEVAS ESLAVA

DIEGO CUEVAS ESLAVA

Director de Proyecto.

Concesionaria Rutas del Valle SAS

Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura

Copia: N/A

Anexo: Estudio de títulos

Actualización de Estudio de Títulos

Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-158415

Avalúo Comercial Corporativo.

Ficha y Planos prediales.

Resolución 21043 del 11 de junio de 2021

Elaboró: FGL

Revisó: LMAL/ADI/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-005649 del 08 de julio de 2024.



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

763602

CALI LIQUID73
SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS
NIT 899.999.007-0
Impreso el 12 de Julio de 2024 a las 02:00:48 p.m.
No. RADICACION: 2024-47147

NOMBRE SOLICITANTE: AGENCIA NACIONAL ANI
OFICIO No.: 5649 del 08-07-2024 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI de CAL

MATRICULAS 158415 CALI
ACTOS A REGISTRAR:
ACTO TRF VALOR DERECHOS CONS.DOC. (2/100)
777 VARIOS N 1 0 0 0

Total a Pagar: \$

DISCRIMINACION PAGOS:
CANAL REC.: CAJA ORIP (EFECTIVO, EXENTO) FORMA
VLR:0

OFICINA DE REGISTRO DE DOCUMENTOS
PAGO: EXENTO DE CALI
DOCUMENTO DEVUELTO AL PÚBLICO
07 AGO 2024
Fecha:

195700

CALI LIQUID49
SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS
NIT 899.999.007-0
Impreso el 06 de Agosto de 2024 a las 02:30:38 p.m.
No. RADICACION: 2024-53302
No. RADICACION ANI: 2024-47147

NOMBRE SOLICITANTE: ANI
OFICIO No.: 5649 del 08-07-2024 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI de CAL

MATRICULAS 158415 CALI
ACTOS A REGISTRAR:
ACTO TRF VALOR DERECHOS CONS.DOC. (2/100)
777 VARIOS N 0 0 0 0

Total a Pagar: \$

DISCRIMINACION PAGOS:
CANAL REC.: CAJA ORIP (EFECTIVO, EXENTO) FORMA PAGO: EXENTO
VLR:0

ESTA ES UNA NUEVA ENTRADA DE LA SOLICITUD

Aporta Plano S

07 AGO 2024

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Impreso el 08 de Agosto de 2024 a las 12:38:07 PM
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la última página

Con el turno 2024-53302 se calificaron las siguientes matriculas:
158415

Nro Matricula: 158415

UNIDAD DE REGISTRO: OFI
MUNICIPIO: CALI
DIRECCION: DE REGISTRO
FINANCIA: EL MARABO

CAL
DEPARTAMENTO: VALLE

No CATASTRO: 78810000000000000000
TIPO PRECIO: RURAL

ANOTACION No.: 01 Fecha: 08-08-2024 Radicacion: 2024-53302 Valor Acto:
Documento: OFICIO 8448 DEL 08-07-2024 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA DE CALI
ESPECIFICACION: 0844 INTENCION DE ADELANTAR SANEAMIENTO AUTOMATICO CONTROLADO + DECRETO 737 DE 2016 (ITRG)
PERSONA QUE INTERVIENE EN EL ACTO (A-Pagar de derecho real de dominio, el lugar de destino correspondiente)
DE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos
Documento: Oficio de Inscripción, Radicación Electrónica
Fecha: 08 de Agosto de 2024 a las 17:38:01 PM
Funcionario Calificador: ASOCACITE
El Registrador - Firma
FRANCISCO JAVIER VELAZ PERA

Imagen 4. Constancia de Calificación del Oficio No. CS-RDV-005649 del 08 de julio de 2024.



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

El aviso se difundirá por una vez a través de un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble, 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 27 de septiembre de 2024 hasta el día 3 de octubre de 2024.**

Atentamente,

Firmado
PAULO FRANCO digitalmente por
GAMBOA PAULO FRANCO
GAMBOA
PAULO FRANCO GAMBOA
Gerente General

Copia: N.A

Anexo: Estudio de títulos
Alcance Estudio de Títulos
Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-158415
Avalúo Comercial Corporativo.
Ficha y Planos prediales.
Resolución 21043 del 11 de junio de 2021

Elaboró: MFGL

Revisó: LMAL/AOI/JJC

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

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_UF3_030

I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO:

TITULAR	IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	CAPACIDAD PARA CONTRATAR
INGENIO MARIA LUISA S.A. Representante Legal: ALEJANDRO AMAYA CUTIVA C.C. No. 6.106.113	NIT 800210144-5	100%	CAPACIDAD PLENA

De la lectura del Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 14 de julio de 2022, expedido por la Cámara de Comercio de Palmira a las 08:50:09 a.m. se tiene:

Que dentro de las atribuciones del representante legal se encuentran entre otras las siguientes:

“(…)3. Someter a consideración de la Junta Directiva previamente a su celebración o a su ejecución todos aquellos actos o contratos para los cuales requiera expresa autorización conforme a lo previsto en el artículo trigésimo quinto de los estatutos. 4. Convocar a la asamblea general de accionistas y a la Junta Directiva. 5. Autorizar la creación de nuevos cargos y nombrar el personal de empleados de la sociedad. 6. Conferir poder a los abogados para que represente judicial y extrajudicialmente a la sociedad con las facultades necesarias en cada caso para la defensa o preservación de los intereses de la sociedad, con la limitación del numeral del presente artículo. 7. Presentar a la Junta Directiva y a la Asamblea General de accionistas los balances e informes que sean necesarios para la debida información de estos órganos directivos o que deban ser sometidos a su aprobación conforme a los estatutos que sean necesarios para el cabal cumplimiento de las demás funciones derivadas del objeto social conforme a la Ley o a los estatutos. 8. Aprobar donaciones hasta por la suma equivalente a 280 salarios mínimos legales mensuales vigentes, cada una. 9 aprobar la venta de bienes muebles hasta por la

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

suma equivalente a 560 salarios mínimos legales mensuales vigentes cada una.
10. Las que deleguen la Asamblea General de accionistas y/ o la Junta Directiva.

Nota: El representante legal de la sociedad debe contar con la autorización de la Asamblea General de Accionistas, para suscribir documentos de negociación tales como promesa de compraventa, acta de entrega y escritura pública de venta, entre otros, para poder representar a la empresa y disponer del predio objeto de negociación, con autorización de los socios; lo anterior, en el evento que la negociación del área requerida supere los **560 salarios mínimos legales mensuales vigentes**.

II. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

a. Jurídica:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Títulos: Lote: Predio rural denominado EL MARAÑON , ubicado en el municipio de Cali, departamento del Valle del Cauca. Matrícula inmobiliaria: HACIENDA "EL MARAÑON", Cali Catastro/IGAC: CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO HACIENDA EL MARAÑON, CALI
MUNICIPIO	Cali
MATRÍCULA INMOBILIARIA	370-158415
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	Cali
CÉDULA CATASTRAL	760010000520000030046000000000
NUMERO FICHA PREDIAL	NMVVCACP_UF3_030
ÁREAS ACTUALES	
Catastral	4.800.000m ²
Títulos	4.473.600 m ²
Topográfica	No se realiza levantamiento topográfico del predio objeto de estudio, ya que se trata de una compra parcial.
CONFRONTACIÓN DE INFORMACIÓN DE ÁREAS	La Escritura Pública No. 2453 del 13 de julio de 1951, otorgada por la Notaría Primera de Cali, indica un área del predio es de 750 fanegadas , es decir 4.800.000m² ; no obstante, conforme a la revisión de los títulos el área del predio es de 4.473.600 m² , de la ficha catastral en conjunto con el registro uno y dos muestran un área de 4.800.000m² , pese a la diferencia de áreas, por tratarse de una venta parcial, no 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

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

	fijó el IGAC para desarrollar dicho trámite mediante la Resolución 0193 de 2014. Nota: Si bien es cierto 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> Debe señalarse que, en el evento que la Oficina de Instrumentos Públicos competente, determine que se debe adelantar el trámite de Actualización de Cabida y Linderos cuando se trate de compras parciales, el mismo se efectuara conforme a las obligaciones contractuales y la normatividad que regule la materia.
DESCRIPCIÓN Y LINDEROS GENERALES	Escritura Pública No. 2453 del 13 de julio de 1951, otorgada por la Notaría Primera de Cali, sus linderos son: <i>“(...)Norte, hacienda de Piedragrande y propiedad de la señorita Tulia Carrero Mercado y predio de Manuel María González, hoy de sus sucesores; Sur, la otra mitad de la antigua hacienda de El Marañon de la cual formó parte el terreno adquirido por Ignacio Posada C, que actualmente se describe, y de Cascajal, propiedades pertenecientes antes a “El Marañon S.A.”, después de Garcés Giraldo Hermanos. En la escritura de adquisición, antes mencionada, se especifica el lindero Sur, en la colindancia con la mitad del Marañon que se reservó la sociedad vendedora, y de Cascajal, en la siguiente forma : Sur, mitad de la misma hacienda de El Marañon, y Cascajal, que se reserva el vendedor, integrada esta mitad, con terrenos del Cascajal y parte de la antigua hacienda El Marañon, en línea equidistante, de Norte a Sur, trazada directamente por la mitad de la hacienda, de Occidente a Oriente o sea, desde la carretera de Cali a Jamundí, hasta el río Cauca, entre los dos puntos extremos”; Oriente , con el río Cauca; y Occidente, la carretera que de Cali conduce a Jamundí”</i>

Nota: La confrontación de áreas se efectuó con base en la Escritura Pública No. 2453 del 13 de julio de 1951, otorgada por la Notaría Primera de Cali, ya que es allí donde se

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

establecen los linderos del predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; ya que con la Escritura Pública No. 2953 del 31 de diciembre de 1993, otorgada por la Notaría Quince de Cali, con la cual el **INGENIO MARIA LUISA S.A** adquirió los derechos sobre el predio en mención, no obstante, en dicho título no se muestran los linderos específicos del mismo, sino que se relacionan los linderos generales de lo que hoy en día se conoce como predio **EL MARAÑON**, que se encuentra conformado por los predios identificados con las Matrículas Inmobiliarias No. **370-158415** y **370-24000**, tal y como quedó consignado en la primera y segunda de la Escritura Pública No. 2953 antes precitada.

b. Técnica:

FICHA PREDIAL	NMVVCACP_UF3_030 de fecha 02 de septiembre de 2022
Área Total Terreno	4.473.600m ²
Área Requerida 1	29.796,00 m ²
Área Requerida 2	24.030,001 m ²
Área Remanente No Desarrollable	719,38 m ²
Área Sobrante	4.419.054,61 m ²
Área Total Requerida	54.545,39 m ²
TIPO DE PREDIO	Expansión Urbana
LINDEROS ESPECÍFICOS	De acuerdo con la Ficha Predial NMVVCACP_UF3_030 de fecha 02 de septiembre de 2022, elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle SAS, los linderos específicos son los siguientes: ÁREA 1 (VALLE DE LILI): Por el Norte: Linda con la VIA CALI - PUERTO TEJADA (99 - 1), en longitud 344.11m. Por el Sur: Linda con INVERSIONES GUABINAS S.A.S Y CARVAJAL PROPIEDADES E INVERSIONES S.A (26 - 29), en longitud 45.73m. Por el Oriente: Linda con INGENIO MARIA LUISA S.A (MISMO PREDIO) (1 - 26), en longitud 397.00m. Por el Occidente: Linda con INGENIO MARIA LUISA S.A (MISMO PREDIO) (29 - 99), en longitud 700.67m. ÁREA 2 (CASCAJAL): Por el Norte: Linda con ATOGAN S.A.S (CARRETEABLE) (198 - 200), en longitud 42.02m. Por el Sur: Linda con VIA CALI - PUERTO TEJADA (150 - 171), en longitud 296.49m. Por el Oriente: Linda con INGENIO MARIA LUISA S.A (MISMO PREDIO) (200 - 150), en longitud 535.48m. Por el Occidente: Linda con INGENIO MARIA LUISA S.A (MISMO PREDIO) (171 - 198), en longitud 281.56m.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

Nota: Es pertinente señalar que en cuanto al ítem **TIPO DE PREDIO**, la información consignada en la Matricula Inmobiliaria, la Ficha Catastral Digital o el concepto de uso de suelo **NO** guardan un mismo criterio:

- **Matrícula Inmobiliaria No. 370-158415:** RURAL
- **Ficha Digital Catastral:** RURAL
- **Concepto de Uso de Suelo:** EXPANSIÓN URBANA

III. SITUACIÓN JURIDICA DEL INMUEBLE:

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

El titular del Derecho Real de Dominio del predio que figura inscrito en la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, es la sociedad **INGENIO MARIA LUISA S.A.**, identificada con la matrícula No. 39236 y NIT 800210144-5, representada legalmente por el señor **ALEJANDRO AMAYA CUTIVA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.106.113, quien deberá estar facultado por la Asamblea General de Accionistas, para notificarse de la Oferta Formal de Compra, presentar observaciones, suscribir documentos de negociación tales como promesa de compraventa, acta de entrega y escritura pública de venta, entre otros, para poder representar **INGENIO MARIA LUISA S.A.** y disponer del predio objeto de negociación, con autorización respectiva.

b. Tradiciones:

Última tradición:

La sociedad **INGENIO MARIA LUISA S.A.**, identificada con la matrícula No. 39236 y NIT 800210144-5, representada legalmente por el señor **ALEJANDRO AMAYA CUTIVA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.106.113, adquirió el 100% del derecho real de dominio y posesión material sobre el bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria **No. 370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por venta que efectuó las sociedades **HARINERA DEL VALLE S.A** e **INVERSIONES HARIVALLE S.A.** de los derechos de dominio proindiviso que eran de la llamada COMUNIDAD ORGANIZADA MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA E IGNACIO POSADA CORREA-INGENIO MARÍA LUISA S.A., sobre el predio denominado “**EL MARAÑÓN**”, predio que es objeto del presente estudio, acto protocolizado mediante la Escritura Pública No. 2953 del 31 de diciembre de 1993, otorgada por la Notaría Quince de Cali.

De acuerdo con lo anterior, el propietario adquirió el predio con el lleno de los requisitos de la tradición.

Anteriores Tradiciones:

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

De acuerdo 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 de No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:

- i. Que con la Escritura Pública No. 2453 del 13 de julio de 1951, otorgada por la Notaría Primera de Cali, registrada en la Anotación No. 001 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:
 - a. Los señores **IGNACIO POSADA C. y MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA**, obrando en nombre de la sociedad conyugal, reconocieron a favor de **MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA** el dominio y posesión entre otros bienes el siguiente:
 - La mitad de un inmueble rural que hacía parte de la antigua Hacienda “**EL MARAÑON**”, situado en el municipio de Cali, inmueble adquirido por el señor **IGNACIO POSADA C.** con los dineros pertenecientes a la sociedad conyugal, inmueble cuya extensión es de **750 fanegadas o plazas**, de 6400 metros cuadrados, es decir, **4.800.000** metros cuadrados.
 - b. Los señores **IGNACIO POSADA C. y MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA**, obrando en nombre de la sociedad conyugal, reconocieron a favor de **IGNACIO POSADA C.**, el dominio y posesión entre otros bienes el siguiente:
 - La mitad de un inmueble rural que hacía parte de la antigua Hacienda “**EL MARAÑON**”, situado en el municipio de Cali, inmueble adquirido por el señor **IGNACIO POSADA C.** con los dineros pertenecientes a la sociedad conyugal, inmueble cuya extensión es de **750 fanegadas o plazas**, de 6400 metros cuadrados, es decir, **4.800.000** metros cuadrados.
- ii. Que con la Escritura Pública No. 1437 del 20 de mayo de 1968, otorgada por la Notaría Tercera de Cali, registrada en la Anotación No. 002 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:
 - a. La señora **MELBA POSADA DE CAICEDO**, TRANSFIRIÓ a título de **PERMUTA** y por partes iguales a los señores **IGNACIO POSADA C. y MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA**, un lote de terreno situado en la ciudad de Cali, en la Avenida 2ª. Norte, frente al Club de Tenis, con superficie de **299,15 metros cuadrados**.
 - b. Los señores **IGNACIO POSADA C. y MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA**, TRANSFIRIERON a título de **PERMUTA** a la señora **MELBA POSADA DE CAICEDO**, un lote de terreno rural situado en el municipio de

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

Cali, región de Meléndez, en el sitio denominado “**MARAÑÓN**”, como cuerpo cierto, con **superficie de 10 hectáreas y 8.800 metros cuadrados**.

- iii. Que con la Escritura Pública No. 1426 del 17 de mayo de 1968, otorgada por la Notaría Tercera de Cali, registrada en la Anotación No. 003 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:
 - a. La señora **MELBA POSADA DE ESCRUCERÍA, TRANSFIRIÓ** a título de **PERMUTA** y por partes iguales a los señores **IGNACIO POSADA C. y MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA**, un lote de terreno situado en la ciudad de Cali, en la Avenida 2ª. Norte, frente al Club de Tenis, con superficie de **299,15 metros cuadrados**.
 - b. Los señores **IGNACIO POSADA C. y MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA, TRANSFIRIERON** a título de **PERMUTA** a la señora **MELBA POSADA DE ESCRUCERÍA**, un lote de terreno rural situado en el municipio de Cali, región de Meléndez, en el sitio denominado “**MARAÑÓN**”, como cuerpo cierto, con **superficie de 10 hectáreas y 8.800 metros cuadrados**.
- iv. Que con la Escritura Pública No. 1436 del 20 de mayo de 1968, otorgada por la Notaría Tercera de Cali, registrada en la Anotación No. 004 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:
 - a. La señora **MARIA LUISA(MALLELY) POSADA DE GÓMEZ, TRANSFIRIÓ** a título de **PERMUTA** y por partes iguales a los señores **IGNACIO POSADA C. y MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA**, un lote de terreno situado en la ciudad de Cali, en la Avenida 2ª Norte, frente al Club de Tenis, con superficie de **299,15 metros cuadrados**.
 - b. Los señores **IGNACIO POSADA C. y MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA, TRANSFIRIERON** a título de **PERMUTA** a la señora **MARIA LUISA(MALLELY) POSADA DE GÓMEZ**, un lote de terreno rural situado en el municipio de Cali, región de Pance, en el sitio denominado “**MARAÑÓN**”, como cuerpo cierto, con **superficie de 10 hectáreas y 8.800 metros cuadrados**.
- v. Que con ocasión de las permutas señaladas en los numerales ii, iii y iv del presente estudio de títulos, el área del predio denominado **MARAÑÓN** es de **447,36 hectáreas o 4.473.600 metros cuadrados**.
- vi. Que con la Escritura Pública No. 4322 del 18 de diciembre de 1981, otorgada por la Notaría Quinta de Cali, registrada en la Anotación No. 010 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

Cali, la señora **NUBIA MARTÍNEZ DE POSADA**, hábil para contratar y obligarse, quien actúa en nombre y representación del señor **GUSTAVO POSADA GUERRERO**:

- a. **TRANSFIRIÓ** a título de **VENTA**, a favor de la sociedad **SUMINISTROS LTDA**, la totalidad de los derechos herenciales que el señor **GUSTAVO POSADA GUERRERO** tiene o pudiere tener en la sucesión intestada de su señora madre **MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA**, en su calidad de hijo legítimo de la causante.
 - b. Indicó que figura a nombre del señor **GUSTAVO POSADA GUERRERO** el 45% de los derechos que le pueden corresponder, toda vez que el 55 % de estos fueron subrogados a la sociedad **GUILLERMO GARRIDO & CIA S.EN C.**
 - c. Autorizó a la sociedad compradora, para que solicite al Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cali, se le tenga dentro del mencionado proceso de sucesión como subrogataria de los derechos herenciales que le vende conforme a esta escritura.; quedando obligado el vendedor, en el caso de que no se acepte la subrogación o en caso de que procesalmente no sea oportuna la solicitud, a ratificar a la sociedad compradora esta venta mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura, una vez que se haya efectuado la inscripción de la sentencia aprobatoria de la adjudicación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
 - d. Señaló que los derechos que por este instrumento se vende, está afectado entre otros el siguiente bien inmueble que forma parte del acervo hereditario de la Sucesión de la señora **MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA**:
 - un derecho proindiviso en común con los demás adjudicatarios, sobre el dominio del siguiente inmueble rural denominado **EL MARAÑÓN**, ubicado en el municipio de Cali, con una extensión aproximada de **788.0126 hectáreas**.
- vii. Que con la Sentencia 288 del 03 de octubre de 1983 del Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cali, confirmada por la Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito de Cali en Sentencia del 18 de junio de 1984, Sentencia que quedó en firme según providencia de la Corte Suprema de Justicia del 5 de junio de 1986, registrada en la Anotación No. 011 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, **SE APROBÓ EL TRABAJO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN** elaborado por el Dr Alonso Penilla con los bienes relictos dejados por la causante **MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA**, dentro de los cuales se **ADJUDICÓ** un derecho de octava parte (1/8) de la mitad proindivisa de un predio rural denominado **"EL MARAÑÓN"** ubicado en el municipio de Cali, con una extensión de **788.0126 hectáreas** en favor de **GUSTAVO POSADA GUERRERO** y la sociedad **GUILLERMO GARRIDO & CIA S.EN C.**
- viii. Que con la Sentencia 288 del 03 de octubre de 1983 del Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cali, confirmada por la Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

del Distrito de Cali en Sentencia del 18 de junio de 1984, Sentencia que quedó en firme según providencia de la Corte Suprema de Justicia del 5 de junio de 1986, registrada en la Anotación No. 014 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, **SE APROBÓ EL TRABAJO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN** elaborado por el Dr Alonso Penilla con los bienes relictos dejados por la causante **MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA**, dentro de los cuales se **ADJUDICÓ** un derecho de octava parte (1/8) de la mitad proindivisa de un predio rural denominado **“EL MARAÑÓN”** ubicado en el municipio de Cali, con una extensión de **788.0126 hectáreas** en favor de **MARIA LUISA POSADA DE GÓMEZ y JOSÉ CRISTOBAL POSADA GUERRERO**.

- ix. Que con la Escritura Pública No 4051 del 29 de septiembre de 1989, otorgada por la Notaría Doce de Cali, registrada en la Anotación No. 015 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la sociedad **GUILLERMO GARRIDO & CIA S.EN C.** y la sociedad **SUMINISTROS LTDA., VENDEN** el derecho de octava parte (1/8) de la mitad proindivisa de un predio rural denominado **“EL MARAÑÓN”** ubicado en el municipio de Cali, con una extensión de **788.0126 hectáreas** en favor de la sociedad **COMPAÑIA AGRICOLA Y GANADERA EL TRIUNFO S.A AGRIGAN TRIUNFOS.A.-**

Los derechos que se venden a través de la Escritura Pública No 4051 del 29 de septiembre de 1989, otorgada por la Notaría Doce de Cali, fueron adquiridos así: La sociedad **GUILLERMO GARRIDO & CIA S.EN C.**, por adjudicación en 55% como subrogataria dentro del proceso de Sucesión de la causante **MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA**, tramitado en el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cali y la sociedad **SUMINISTROS LTDA** por compra en un 45% al señor **GUSTAVO POSADA GUERRERO** mediante la la Escritura Pública No 4322 del 18 de diciembre de 1981, otorgada por la Notaría Quinta de Cali.

- x. Que con la Escritura Pública No 5256 del 18 de diciembre de 1989, otorgada por la Notaría Doce de Cali, registrada en la Anotación No. 016 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la sociedades **GUILLERMO GARRIDO & CIA S.EN C., SOCIEDAD DE SUMINISTROS LTDA y COMPAÑIA AGRICOLA Y GANADERA EL TRIUNFO S.A- AGRIGAN TRIUNFOS.A., ACLARARÓN** la Escritura Pública No 4051 del 29 de septiembre de 1989, otorgada por la Notaría Doce de Cali, en el sentido de incluir transfiriendo a título de compraventa a favor de la sociedad **GANADERA EL TRIUNFO S.A -AGRIGAN TRIUNFOS.A.,** un derecho de una octava(1/8) de la mitad proindivisa y en común con los otros adjudicatarios, en el dominio y posesión del siguiente inmueble:
- Casa de habitación de tres plantas, ubicada en la urbanización Santa Rosa de Cali, distinguido con el número 2-33 de la calle 10 oeste, HOY 1b-33 de la calle sexta (6a) Oeste de la actual nomenclatura urbana de la ciudad.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

- b. El inmueble antes señalado, se encuentra identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-240002 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- xi. Que con la Sentencia 288 del 03 de octubre de 1983 del Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cali, confirmada por la Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito de Cali en Sentencia del 18 de junio de 1984, Sentencia que quedó en firme según providencia de la Corte Suprema de Justicia del 5 de junio de 1986, registrada en la Anotación No. 017 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, **SE APROBÓ EL TRABAJO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN** elaborado por el Dr Alonso Peniilla con los bienes relictos dejados por la causante **MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA**, dentro de los cuales se **ADJUDICÓ** un derecho de octava parte (1/8) de la mitad proindivisa de un predio rural denominado **“EL MARAÑON”** ubicado en el municipio de Cali, con una extensión de **788.0126 hectáreas** en favor de **HARINERA DEL VALLE-PAZ BAUTISTA & CIA, MELBA POSADA DE CAICEDO, OLGA POSADA DE ESCRUCERÍA, JUAN FRANCISCO POSADA GONZÁLEZ y EDGAR POSADA GUERRERO.**
- xii. Que con la Escritura Pública No. 2874 del 27 de agosto de 1991, otorgada por la Notaría Quinta de Cali, registrada en la Anotación No. 018 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, los señores **MELBA POSADA DE CAICEDO, OLGA POSADA DE ESCRUCERÍA, JUAN FRANCISCO POSADA GONZÁLEZ y EDGAR POSADA GUERRERO, ENAJENAN** cada uno de ellos a título de compraventa en favor de la sociedad **“HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ Y CIA. S. EN C”**, sendos derechos de dominio proindiviso, de los cuales se encuentran en posesión material e inscrita como adjudicatarios que fueron en su calidad de herederos legítimos de la señora **MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA** dentro del proceso de sucesión de la causante mencionada y de liquidación de la sociedad conyugal que ésta tuvo con el señor **IGNACIO POSADA CORREA**, derechos de dominio proindiviso que son objeto de la llamada **COMUNIDAD ORGANIZADA DE MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA E IGNACIO POSADA CORREA-INGENIO MARIA LUISA**, derechos de dominio proindiviso que se especifica así:
- a. Un derecho de un diez y seisavo (1/16) sobre la totalidad, equivalente a un derecho de octava parte (1/8) de la mitad proindivisa, y en común con otros adjudicatarios, radicado en un predio rural denominado **EL MARAÑON**, ubicado en el municipio de Cali de **788 hectáreas 0126 metros cuadrados.**
- xiii. Que con la Escritura Pública No. 3063 del 12 de septiembre de 1991, otorgada por la Notaría Quinta de Cali, registrada en la Anotación No. 019 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la sociedad **COMPAÑIA AGRICOLA Y GANADERA EL TRIUNFO S.A AGRIGAN TRIUNFOS.A., ENAJENA A TÍTULO DE COMPRAVENTA** en favor

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

de la sociedad **HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CIA. S. EN C.**, todos los derechos de dominio y posesión que en común y proindiviso posee sobre el siguiente inmueble:

- a. Un derecho de un diez y seisavo (1/16) sobre la totalidad, equivalente a un derecho de octava parte (1/8) de la mitad proindivisa, y en común con otros adjudicatarios, radicado en un predio rural denominado **EL MARAÑON**, ubicado en el municipio de Cali de **788 hectáreas 0126 metros cuadrados**.
- xiv. Que con la Escritura Pública No. 2953 del 31 de diciembre de 1993, otorgada por la Notaría Quince de Cali, registrada en las Anotaciones No. 020 y 021 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:
- a. La sociedad **HARINERA DEL VALLE S.A., ENAJENA A TITULO DE COMPRAVENTA** en favor de la sociedad **INGENIO MARÍA LUISA S.A.** derechos de dominio proindiviso de los cuales se encuentra en posesión material e inscrita; derechos de dominio proindiviso que son objeto de la llamada **COMUNIDAD ORGANIZADA MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA E IGNACIO POSADA CORREA-INGENIO MARÍA LUISA S.A.:**
 - Diez (10) derechos de dieciséis partes sobre la totalidad, radicados sobre un predio rural denominado **EL MARAÑON**, ubicado en el municipio de Cali, con una extensión aproximada de **SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO CERO CIENTO VEINTISÉIS HECTÁREAS(788.0126 Has.)**, con todas sus anexidades, dependencias, cultivos, pastos y edificaciones, inmueble que corresponde a las matrículas inmobiliarias No. 370-240000 y No. 370-158415.
 - b. La sociedad **INVERSIONES HARIVALLE S.A., ENAJENA A TITULO DE COMPRAVENTA** en favor de la sociedad **INGENIO MARÍA LUISA S.A.** derechos de dominio proindiviso de los cuales se encuentra en posesión material e inscrita: derechos de dominio proindiviso que son objeto de la llamada **COMUNIDAD ORGANIZADA MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA E IGNACIO POSADA CORREA-INGENIO MARÍA LUISA S.A. :**
 - Seis (06) derechos de dieciséis partes sobre la totalidad, radicados sobre un predio rural denominado **EL MARAÑON**, ubicado en el municipio de Cali, con una extensión aproximada de **SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PUNTO CERO CIENTO VEINTISÉIS HECTÁREAS(788.0126 Has.)**, con todas sus anexidades, dependencias, cultivos, pastos y edificaciones, inmueble

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

que corresponde a las matrículas inmobiliarias No. 370-240000 y No. 370-158415.

xv. Que con la Escritura Pública No. 1538 del 13 de mayo de 1998, otorgada por la Notaría Tercera de Palmira, registrada en la Anotación No. 022 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la sociedad **INGENIO MARIA LUISA S.A.** :

- a. **MANIFESTÓ** que tiene el dominio y posesión de un predio denominado **HACIENDA EL MARAÑÓN**, ubicado en la vereda de Hormiguero, Jurisdicción del municipio de Cali, departamento del Valle del Cauca, el cual cuenta con una extensión superficial de **788.0126** hectáreas, cuyos linderos generales están consignados en la Escritura Pública No. 2953 del 31 de diciembre de 1993 de la Notaría Quince de Cali.
- b. Sobre el predio antes señalado, **ECOPETROL**, en desarrollo de sus objetivos señalados por la Ley, entre otro, el transporte y distribución de los hidrocarburos y sus derivados, actividad ésta que conforme a lo dispuesto por el artículo 40 del Decreto 1056 de 1993 fue declarada de utilidad pública e interés social, determinó adelantar la construcción del **RAMAL JAMUNDÍ, GASODUCTO MARIQUITA – CALI**, con tubería que afecta una franja de terreno de **8 metros de ancho por 1339 metros de largo , para un área total de 10.712 metros cuadrados**, zona que comprendida dentro de los linderos establecidos en la Escritura Pública No. 1538 del 13 de mayo de 1998, otorgada por la Notaría Tercera de Palmira.
- c. **CONSTITUYÓ** en favor de la **EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS – ECOPETROL, SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRÁNSITO CON OCUPACIÓN PERMANENTE PETROLERA**, en virtud de la cual **ECOPETROL** conserva la facultad de ejercer el derecho de propiedad sobre la tubería instalada que transportará gas natural y sus derivados y el derecho a usar dicha franja de terreno para la construcción, mantenimiento, conservación, reposición y manejo de las tuberías del gasoducto, así como el tránsito libre para los trabajadores, equipos y maquinaria que se utilicen en el trabajo aludido, ya se trate de sus propios trabajadores o de contratistas o subcontratistas y sus equipos, que no interfieran en las labores que la propietaria deba desarrollar en el predio. La servidumbre antes señalada

xvi. Que con la Escritura Pública No. 1056 del 19 de noviembre de 1998, otorgada por la Notaría de Puerto Tejada, registrada en la Anotación No. 023 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la sociedad **INGENIO MARIA LUISA S.A.** :

- a. **MANIFESTÓ** que es propietaria de dos predios a saber:
 - **Lotea A**, denominado **La Hacienda el Marañón o Ucrania**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cali, Valle del Cauca, con una extensión

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

superficial de **266 Hectáreas con 4892 ,16 metros cuadrados** más o menos, inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **370-240000** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

- **Lotea B**, denominado **El Marañón**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cali, Valle del Cauca, con una extensión superficial de **480 Hectáreas** mas o menos, inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

- b. **CONSTITUYÓ sobre el Lotea B**, denominado **El Marañón**, en favor de **INTERCONEXIÓN ELÉCTRICA S.A. E.S.P., SERVIDUMBRE DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA**, cuya longitud es de **1662.78 metros**, ancho de **16 metros** y un área de **26.604,48 metros cuadrados**; cantidad de Torres: seis (6) Torres medias (432mts2), área de Torres: 432 metros cuadrados.

xvii. Que con la Escritura Pública No. 2908 del 31 de diciembre de 2002, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali, registrada en la Anotación No. 024 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la sociedad **INGENIO MARIA LUISA S.A.:**

- a. **MANIFESTÓ** que es propietaria de dos predios a saber:

- **Lotea A**, denominado **La Hacienda el Marañon o Ucrania**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cali, Valle del Cauca, con una extensión superficial de **266 Hectáreas con 4892 ,16 metros cuadrados** más o menos, inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **370-240000** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- **Lotea B**, denominado **El Marañón**, ubicado en jurisdicción del municipio de Cali, Valle del Cauca, con una extensión superficial de **480 Hectáreas** más o menos, inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

- b. **CONSTITUYÓ SERVIDUMBRE DE CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA** sobre los predios antes señalados, en favor del predio rural denominado **SAN ANTONIO** con una extensión aproximada de 800.000 metros cuadrados, ubicado en la Vereda Bocas del Palo, municipio de Puerto Tejada, inmueble propiedad de la sociedad **PAPELES DEL CAUCA S.A.**

La sociedad **PAPELES DEL CAUCA S.A.** pasará la Línea de Transmisión a 115 Kv denominada Pance- Papeles del Cauca – Papeles del Cauca-Agua Blanca, para lo anterior podrá colocar las 3 torres, los postes y líneas aéreas necesarias para dicha transmisión de energía eléctrica o para la protección de estas instalaciones.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

- c. cuya longitud es de **1662.78 metros**, ancho de **16 metros** y un área de **26.604,48 metros cuadrados**; cantidad de Torres: seis (6) Torres medias (432mts2), área de Torres: 432 metros cuadrados.

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

Nota:

En las Anotaciones Nos. 012 y 013 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se encuentran registradas las Escrituras No.26 del 30 de noviembre de 1981 y la No.25 del 25 de noviembre de 1981, ambas emitidas por el Consulado de Miami (Florida – Estados Unidos), a través de las cuales los señores **CRISTOBAL POSADA GUERRERO** y **MARIA LUISA POSADA DE GÓMEZ**, venden a la sociedad **HARINERA DEL VALLE -PAZ BAUTISTA & CIA LTDA** los derechos herenciales que le corresponden o pueda corresponder en la sucesión de la señora **MARIA LUISA POSADA**, en tal sentido y teniendo en cuenta que es una venta de derechos herenciales, que no afecta el área del predio objeto del presente estudio no se aportan en el presente.

En la anotación No. 022 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se encuentra registrada la Escritura 1538 del 13 de mayo de 1998, otorgada por la Notaría Primera de Palmira, no obstante debe aclararse que la referida escritura fue otorgada por la Notaría Tercera de Palmira y no por la Notaría Primera de Palmira, por lo que en este sentido se le deberá solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali la corrección de dicho registro.

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
1951	750 fanegadas de 6400 m2 cada fanegada, o 4.800.000m ² (370-158415)		Predio rural denominado EL MARAÑON , ubicado en el municipio de Cali	Escritura Pública No. 2953 del 31 de diciembre de 1993, otorgada por la Notaría Quince de Cali.
1968	3 Permutas (370-58415)	10 hectáreas y 8.800 m ²	Un lote de terreno rural situado en el municipio de Cali, región de Meléndez, en el sitio denominado "MARañON"	Escritura Pública No. 1437 del 20 de mayo de 1968, otorgada por la Notaría Tercera de Cali
		10 hectáreas y 8.800 m ²	Un lote de terreno rural situado en el municipio	Escritura Pública No. 1426 del 17 de mayo de

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

			de Cali, región de Meléndez, en el sitio denominado "MARAÑON"	1968, otorgada por la Notaría Tercera de Cali
		10 hectáreas y 8.800 m ²	Un lote de terreno rural situado en el municipio de Cali, región de Pance, en el sitio denominado "MARAÑON"	Que con la Escritura Pública No. 1436 del 20 de mayo de 1968, otorgada por la Notaría Tercera de Cali
1993	788.0126 hectáreas	(370-58415)	Predio rural denominado EL MARAÑON , ubicado en el municipio de Cali	Escritura Pública No. 2953 del 31 de diciembre de 1993, otorgada por la Notaría Quince de Cali.
		(370-24000)		

Notas:

Debe precisarse que, de los títulos estudiados y registrados en la Matrícula Inmobiliaria **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Cali, dan cuenta que el predio objeto de estudio desde el primer título, esto es, desde la Escritura Pública No. 2453 del 13 de julio de 1951, otorgada por la Notaría Primera de Cali tenía un área de **750 fanegadas o plazas**, de 6400 metros cuadrados, es decir, **4.800.000 metros cuadrados**, predio que fue objeto de permuta en tres (3) ocasiones, dejando el área del predio objeto de estudio en **447,36 hectáreas o 4.473.600 metros cuadrados**.

Ahora bien, debe aclararse que, lo que hoy en día se conoce con el nombre del predio **EL MARAÑON**, realmente está conformado por dos predios a saber, identificados con las siguientes Matrículas Inmobiliarias 370-58415(predio que es objeto del presente estudio) y 370-24000 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que el **INGENIO MARIA LUISA S.A.** adquirió por la Compraventa efectuada a las sociedades **HARINERA DEL VALLE S.A.** e **INVERSIONES HARIVALLE S.A.** sobre los derechos de dominio proindiviso que son objeto de la llamada **COMUNIDAD ORGANIZADA MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA E IGNACIO POSADA CORREA-INGENIO MARÍA LUISA S.A.**

Asimismo, se debe señalar que en el plano suministrado por el **INGENIO MARIA LUISA S.A** el 9 de agosto de 2022., se establece que el área del predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415**, es de **423,66 hectáreas**.

d. Ventas Parciales:

El predio objeto de estudio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, fue objeto de 3 permutas, las cuales y conforme al tracto sucesivo se señalan a continuación:

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

- a. Con la Escritura Pública No. 1437 del 20 de mayo de 1968 , otorgada por la Notaría Tercera de Cali, registrada en la Anotación No. 002 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, los señores **IGNACIO POSADA C. y MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA , TRANSFIRIERON** a título de **PERMUTA** a la señora **MELBA POSADA DE CAICEDO**, un lote de terreno rural situado en el municipio de Cali, región de Meléndez, en el sitio denominado **“MARAÑON”**, como cuerpo cierto, con **superficie de 10 hectáreas y 8.800 metros cuadrados.**
- b. Con la Escritura Pública No. 1426 del 17 de mayo de 1968 , otorgada por la Notaría Tercera de Cali, registrada en la Anotación No. 003 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, los señores **IGNACIO POSADA C. y MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA , TRANSFIRIERON** a título de **PERMUTA** a la señora **MELBA POSADA DE ESCRUCERÍA**, un lote de terreno rural situado en el municipio de Cali, región de Meléndez, en el sitio denominado **“MARAÑON”**, como cuerpo cierto, con **superficie de 10 hectáreas y 8.800 metros cuadrados.**
- c. Con la Escritura Pública No. 1436 del 20 de mayo de 1968, otorgada por la Notaría Tercera de Cali, registrada en la Anotación No. 004 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, los señores **IGNACIO POSADA C. y MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA , TRANSFIRIERON** a título de **PERMUTA** a la señora **MARIA LUISA(MALLELY) POSADA DE GÓMEZ**, un lote de terreno rural situado en el municipio de Cali, región de Pance, en el sitio denominado **“MARAÑON”**, como cuerpo cierto, con **superficie de 10 hectáreas y 8.800 metros cuadrados.**

e. Gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares:

Sobre el predio en estudio y teniendo como soporte el certificado de tradición del folio de Matrícula Inmobiliaria **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Cali, se puede evidenciar la inscripción de los siguientes gravámenes, los cuales se encuentran vigentes:

- i. 410 - **DEMANDA**, de acuerdo con el Oficio 304 del 05 de junio de 1976, registrada en la Anotación No. 006 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- ii. 915 (Servidumbre)- **SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE.PETROLERA**, de acuerdo con la Escritura 1538 del 13 de mayo de 1998, registrada en la anotación No. 022 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- iii. 326 (Servidumbre)- **SERVIDUMBRE ENERGIA ELÉCTRICA**, de acuerdo con la Escritura 1056 del 19 de noviembre de 1998, registrada en la anotación No. 023 de

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

- iv. (Servidumbre)- **SERVIDUMBRE ENERGIA ELÉCTRICA**, de acuerdo con la Escritura 2908 del 31 de diciembre de 2002, registrada en la anotación No. 024 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- v. 0212(Valorización)- **VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009**, de acuerdo con la Resolución 0169 del 04 de septiembre de 2009, registrada en la anotación No. 025 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- vi. 0973 (Declaratoria de Bien de Interés Cultural)- **DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL - CONFORME A LA LEY 397/1997, LEY 1185/2008., ACUERDO 0373/2014. ESTE Y OTROS INMUEBLES**, de acuerdo con la Resolución 21043 del 11 de junio de 2021, registrada en la anotación No. 026 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Nota: Debe advertirse que, sobre el área de terreno requerida para el Proyecto vial, se identificó la existencia de dos (2) líneas aéreas de transmisión y distribución de energía eléctrica a saber:

- Línea de Distribución de Energía Eléctrica Alférez I Pance Meléndez, a nivel 115 KV.
- Línea de Energía Eléctrica de CELSIA, 220 KV.

Sin embargo, dichas servidumbres no se encuentran registradas en la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que corresponde al predio objeto de estudio.

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 el propietario del 100% del derecho real de dominio y posesión material sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **370-158415**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali es la sociedad **INGENIO MARIA LUISA S.A.**, identificada con la matrícula No. 39236 y NIT 800210144-5, representada legalmente por el señor **ALEJANDRO AMAYA CUTIVA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 6.106.113, con quien deberá adelantarse el proceso de enajenación voluntaria para la adquisición del área de terreno requerida para el proyecto vial.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

El representante legal de la sociedad **INGENIO MARIA LUISA S.A.**, debe contar con la autorización de la Asamblea General de Accionistas, para suscribir documentos de negociación tales como promesa de compraventa, acta de entrega y escritura pública de venta, entre otros, para poder representar a la empresa y disponer del predio objeto de negociación, con autorización de los socios; lo anterior, en el evento que la negociación del área requerida supere los **560 salarios mínimos legales mensuales vigentes**.

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

La Escritura Pública No. 2453 del 13 de julio de 1951, otorgada por la Notaría Primera de Cali, indica un área del predio es de **750 fanegadas**, es decir **4.800.000m²**; no obstante, conforme a la revisión de los títulos el área del predio es de **4.473.600 m²**, de la ficha catastral en conjunto con el registro uno y dos muestran un área de **4.800.000m²**, pese a la diferencia de áreas, por tratarse de una venta parcial, no 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.

Nota: Si bien es cierto el numeral 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”.

Debe señalarse que, en el evento que la Oficina de Instrumentos Públicos competente, determine que se debe adelantar el trámite de Actualización de Cabida y Linderos cuando se trate de compras parciales, el mismo se efectuara conforme a las obligaciones contractuales y la normatividad que regule la materia.

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-110222-002 de fecha 11 de febrero de 2022**, entidad que a través del oficio con radicado **DTV-202200609 del 15 de marzo de 2022** dio respuesta a la Concesionaria, pronunciamiento 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

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

los términos de la Ley 387 de 1997 y el Decreto 2007 de 2001 o proceso judicial de restitución en curso.

En cuanto al Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano en trámite denominado Hacienda el Maraón:

El predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, codificado internamente con la Ficha Predial No. NMVVCACP_UF3_030, el cual hace parte del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano en trámite denominado Hacienda el Maraón, tal como se indica en la página web oficial de la Alcaldía de Santiago de Cali, <https://www.cali.gov.co/planeacion/publicaciones/143495/planes-parciales/>.

Ahora bien, debe señalarse que el área de terreno requerida por el proyecto vial en dicho predio coincide con unas de las franjas del Sistema Vial y de transporte, Calle 48 Avenida Ciudad de Cali y Corredor Inter-Regional de la Vía a Puerto Tejada, descritas en la Resolución No. 4132.0.21.382 del 27 de octubre de 2010 donde se “Definen las Determinantes para la Formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana Hacienda El Maraón”, que deben ser tenidas en cuenta como lo muestra el artículo 1, numeral 2 que establece:

2. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Como elementos determinantes, el proyecto debe tener en cuenta los siguientes aspectos básicos del Sistema Vial Principal definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial:

- Las secciones transversales del Sistema Vial Principal que hace parte del proyecto: Corredor Inter-Regional de la Vía a Puerto Tejada, Vía Arteria Principal Calle 48, Vía Arteria Secundaria Carreras 126, 130, 60 y 61, Vía Local Calle 53.

Es importante considerar que las dimensiones de las secciones transversales de las vías y las recomendaciones de diseño de las mismas que se indican en el Anexo 4 del POT, se deben entender como mínimas y podrán ampliarse o redistribuir su sección transversal, teniendo en cuenta los requerimientos de ancho de canales, aislamientos de líneas de alta tensión, protección de arborización existente, aspectos de diseño geométrico, funcionalidad vial, requerimientos de tráfico, o integración con la malla vial existente en el sector y con relación a los usos del suelo. Igualmente se deben tener en cuenta, entre otras, las Disposiciones para el Diseño de las Vías según lo establece el POT en los artículos 80, 81, 82, 85, 87 y 366 sobre estacionamiento de vehículos y zona de cargue y descargue.

A su vez, en lo que concierne a la intersección de la Calle 48 y la vía Cali – Puerto Tejada, la Resolución No. 4132.0.21.308 de 24 de junio de 2011 “*Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición contra la Resolución No. 4132.0.21.382 de octubre 27 de 2010, por*

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

medio de la cual se definen las determinantes para la formulación del plan parcial de expansión urbana Hacienda El Marañón”, Artículo 2, señala que:

ARTICULO SEGUNDO: Complementése el NUMERAL 2 del ARTÍCULO PRIMERO, SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE, con el siguiente texto:

Para la Intersección o cruce de la Avenida Ciudad de Cali (Calle 48) con el Corredor Inter-Regional Vía a Puerto Tejada, se tendrá en cuenta el Ajuste al Diseño vial que resulte aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal durante la etapa de formulación del Plan Parcial.

Sin embargo, el Acuerdo 069 de 2000 “Plan de Ordenamiento Territorial” del Departamento Administrativo de Planeación Municipal del Municipio de Santiago de Cali, Artículo 75 de las Normas para el Dimensionamiento del Sistema Vial, señala:

“Dimensionamiento de Vías. El presente Plan de Ordenamiento Territorial, adopta el dimensionamiento de las vías arterias y colectoras del Sistema Vial Básico del Municipio de Santiago de Cali, de acuerdo con lo establecido en el Anexo 4.”

Parágrafo: Las dimensiones de las secciones transversales de las vías que se indican en el Anexo 4 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali se deben entender como mínimas y podrán ampliarse o redistribuir su sección transversal, teniendo en cuenta los requerimientos de ancho de canales, aislamientos de líneas de alta tensión, protección de arborización existente, aspectos de diseño geométrico, funcionalidad vial, requerimientos de tráfico, o simplemente, integración con la malla vial del sector y con relación a los usos del suelo. Para lo anterior, se faculta al Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, para aprobar las ampliaciones, modificaciones y redistribuciones de la sección transversal de las vías, con el concepto previo del Comité de Infraestructura Vial del Municipio de Santiago de Cali.

Y conforme al Anexo 4.3 Dimensionamiento Vial (Medidas en metros) del Acuerdo 069 de 2000 el ancho total de la Calle 48 es el siguiente:

No.	IDENTIFICACION	JERARQUIA	LADO IZQUIERDO				SEPARADOR CENTRAL	LADO DERECHO				ANCHO TOTAL	OBSERVACIONES
			ANCHO	CALZADA DE SEPARADOR		CALZADA PRINCIPAL		CALZADA PRINCIPAL	SEPARADOR LATERAL	CALZADA DE SERVICIO	ANCHO		
				SERVICIO	LATERAL								
32	Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali) entre Carrera 50 y Río Jamundí	VAP	4.00	7.20	1.20	9.60	16.00	9.60	1.20	7.20	4.00	60.00	Sección vigente Res. D-58 Abril 18 de 1995
33	Carrera 39 entre Avenida Ciudad de Cali y Calle 57	VAS	4.00			9.60	10.80	9.60			4.00	38.00	Sección vigente Esquema Básico 21-D
34	Avenida Circunvalación entre Cra 70 y Calle 13, (prolongación Av. Pasoancho)	VAS	4.00			7.20	2.00	7.20			4.00	24.40	Sección vigente-Esqu. Bas. Res. D-391 de Abril 22 /1997 Sección variable de 24.40 a 40.00 metros

Para los corredores inter-regionales, en el Artículo 74 “Secciones Transversales” se adoptan las siguientes dimensiones:

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

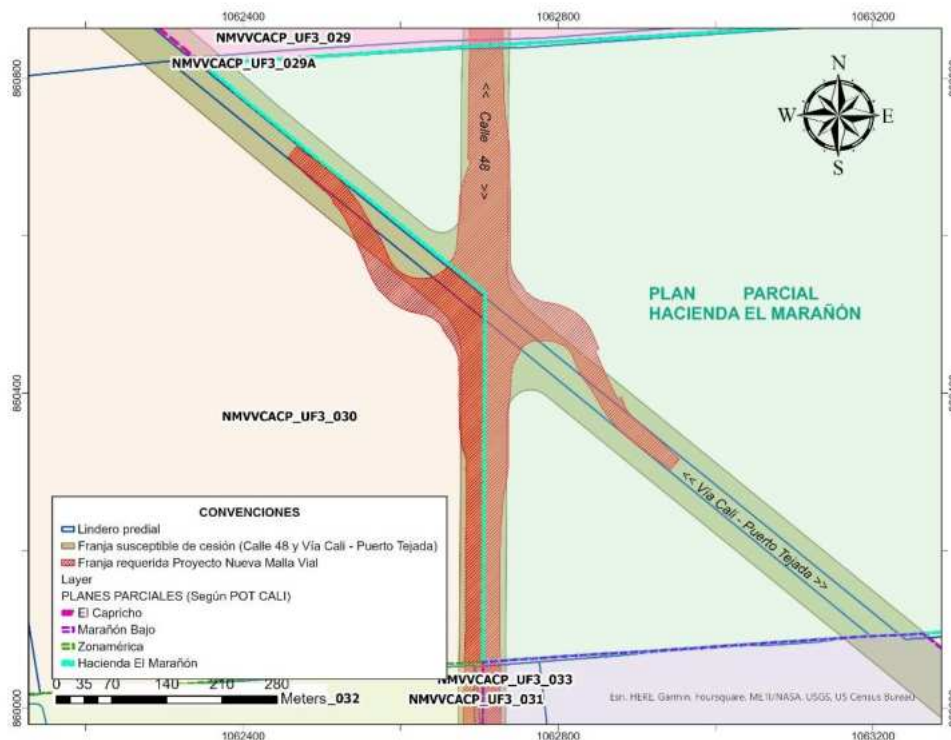
3. Corredor Suburbano Inter - Regional Cali-Puerto Tejada (VIR-2)

Para el desarrollo de la sección transversal se reserva una zona de 70.00 metros, distribuidos así:

. Andén:	Zona dura	2.00 metros
	Zona blanda o de protección ambiental	3.00 metros
. Calzada de servicio		7.30 metros
. Separador lateral		2.00 metros
. Calzada principal		10.50 metros
. Zona de protección ambiental		5.00 metros
. Zona línea de tren de cercanía		10.40 metros
. Zona de protección ambiental		5.00 metros
. Calzada Principal		10.50 metros
. Separador lateral		2.00 metros
. Calzada de servicio		7.30 metros
. Andén:	Zona blanda o de protección ambiental	3.00 metros
	Zona dura	2.00 metros
ANCHO TOTAL		70.00 metros

En virtud de lo expuesto anteriormente se muestra gráficamente la superposición de nuestra área de terreno requerida vs la franja susceptible de cesión con ocasión del Proyecto Plan Parcial de Desarrollo Urbano en trámite Hacienda El Maraón (Calle 48 Avenida Ciudad de Cali y Corredor Suburbano inter – Regional Cali – Puerto Tejada):

Imagen 1. Área de terreno requerida por el proyecto vs Franja de susceptible de Cesión en el Plan parcial.



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

Ahora bien debe señalarse que el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 , establece las diferentes etapas para la formulación y adopción de los planes parciales, tal y como lo establece el artículo 2.2.4.1.1.2 del referido acto administrativo:

ARTÍCULO 2.2.4.1.1.2 Etapas para la formulación y adopción de los planes parciales. Para la formulación y adopción de los planes parciales se seguirá la siguiente secuencia de tres etapas, conforme con lo dispuesto en los artículos siguientes:

- 1. Etapa de formulación y revisión.*
- 2. Etapa de concertación y consulta.*
- 3. Etapa de adopción.*

En concordancia con lo anterior, y de conformidad a una consulta elevada por la Concesionaria a través del comunicado RDV-0908222-004 de fecha 09 de agosto de 2022, el Departamento Administrativo de Planeación de Cali a través del comunicado 202241320500060921 del 14 de septiembre de 2022 indicó lo siguiente respecto del Plan Parcial de Hacienda El Maraón:

Hacienda Maraón	Se encuentra en etapa de concertación y consulta con la autoridad ambiental	Si bien no está adoptado, cuenta con concepto positivo de viabilidad técnica y financiera por parte del DAPM. En la formulación que está en proceso de concertación ambiental está claramente definido el traseado de la Calle 48
-----------------	---	---

Por lo anterior, es claro que dicho Plan no se ha adoptado.

Ahora bien, se deberá solicitar al DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI, se adelante todas las gestiones pertinentes para que el titular del derecho de dominio efectúe las cesiones gratuitas obligatorias”:

CAPÍTULO II DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS ARTÍCULO 332: Cesión y Adecuación de Vías Públicas. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción, deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio de Santiago de Cali (Fondo Rotatorio de Tierras de la entidad municipal competente), el área de vías que resulte del Esquema Básico otorgado por la entidad municipal competente y del diseño de la urbanización, parcelación o construcción, incluyendo ciclovías, andenes, isletas, separadores viales y bahías de acceso o de estacionamiento para transporte público, cuando sea del caso, de conformidad con las disposiciones del presente Plan y de las normas que lo complementen.(negrilla fuera del texto original)

Del texto normativo en Cita, es claro que, la Cesión a la cual esta obligado el Titular del Derecho Real de Dominio del predio objeto de estudio, debe ser elevado a escritura pública, y ser debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali,

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

sin demerito de lo anterior, en principio el actual propietario del bien, no podría disponer del área que tendría que ceder al Distrito con ocasión del referido Plan Parcial.

En cuanto a los gravámenes inscrito(s) en la Matrícula Inmobiliaria No. 370-158415, se tiene lo siguiente:

En relación con la Demanda:

En el Oficio 304 del 05 de junio de 1976 proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira registrado en la Anotación No. 006 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, debe señalarse que corresponde a una **DEMANDA ORDINARIA DE MAYOR CUANTÍA**, propuesta por **EDGAR POSADA GUERRERO**, contra las sociedades **INDUSTRIA NACIONAL DE CONSTRUCCIONES LTDA** y **AGROPECUARIA DE PALMIRA LTDA**, que afecta el predio objeto de estudio; no obstante, en la Matrícula precitada no se evidencia la cancelación de la misma, por lo que en ese sentido y por ser un proceso de más de 45 años, se solicitó al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira a través de comunicación electrónica del 10 de agosto de 2022 el desarchivo del expediente, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos el Juzgado aún no ha dado respuesta.

En el evento de que dicho proceso se haya culminado, se sugiere solicitar al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira, oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos de Cali para que cancele dicha anotación, con el propósito de que dicha medida no sea trasladada al área requerida para la ejecución del proyecto.

Ahora bien y sin conocer el estado actual del proceso, es posible que se haya configurado el desistimiento tácito de la Demanda, por lo que ese sentido, debe traerse a colación lo establecido por la Honorable Corte en la Sentencia C-1186/08¹, la figura del Desistimiento Tácito es "*una forma anormal de terminación del proceso, que se sigue como consecuencia jurídica del incumplimiento de una carga procesal a cargo de la parte que promovió un trámite, y de la cual depende la continuación del proceso, pero no la cumple en un determinado lapso, con la cual se busca sancionar no sólo la desidia sino también el abuso de los derechos procesales*".

En razón de lo anterior, y con el propósito sanear el área de terreno requerida, se recomienda recurrir a la figura del Saneamiento Automático, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 (modificado este por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018) de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las

¹ Sentencia C-1186/08 Referencia: expedientes D-7312 D-7322. Actores: Nelson Eduardo Jiménez Rueda y Franky Urrego Ortiz. Demanda de inconstitucionalidad contra la Ley 1194 de 2008. Magistrado Ponente Dr. MANUEL JOSÉ CEPEDA ESPINOSA

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

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiriera el pleno dominio de la propiedad.

En relación con las Servidumbres:

Las servidumbres constituyen una forma de limitar el derecho real de dominio(propiedad) y el uso de los bienes inmuebles, siendo también una manifestación de la función social y ecológica de la propiedad. Sobre este particular debe recordarse que el artículo 58 de la Constitución Política Colombiana señala:

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

Ahora bien, debe señalarse que el artículo 665 del Código Civil, define los derechos reales así:

“Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.

Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.”*

A su vez, los artículos 879 y 880 del precitado Código c

ARTICULO 879. <CONCEPTO DE SERVIDUMBRE>. Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

ARTICULO 880. <SERVIDUMBRES ACTIVAS Y PASIVAS>. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad.

Con respecto al predio dominante, la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, se llama pasiva.

Del texto normativo en cita, las servidumbres están definidas como una carga que se impone a un inmueble (predio sirviente) a favor de otro inmueble (predio dominante) de distinto propietario. Así mismo, se entiende por servidumbre aquel derecho real que afecta al dominio de un bien inmueble, limitando algunos de los derechos inherentes a la propiedad y obligando al titular del bien a permitir a terceros, en virtud de la misma, a realizar determinadas actividades.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia en su Sentencia de 28 de febrero de 1936, se refirió de la siguiente manera:

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

“Las servidumbres se hallan inseparablemente ligadas al fundo dominante, debido a que su esencia jurídica son derechos accesorios. De ahí una servidumbre no puede ser cedida, embargada o hipotecada separadamente, como tampoco pueda destacársela del fundo dominante para ser transportada. Las servidumbres no se transmiten sino activamente con la propiedad del predio dominante y, pasivamente, con el derecho de dominio sobre el predio sirviente”.

Las características de las Servidumbres son:

- Con relación al predio dominante la servidumbre es un **DERECHO REAL**, mientras que con respecto al predio sirviente es un **GRAVAMEN REAL**.
- Es **ACCESORIA** del predio a que activa o pasivamente pertenece.
- Es **INDIVISIBLE** ya que no puede adquirirse, ejercerse ni perderse por partes.
- Es **PERPETUA**, porque es accesorio de un "derecho perpetuo" como el dominio; sin embargo, el código dispone que las servidumbres se extinguen por la llegada del día o el cumplimiento de la condición y por dejarse de gozar diez años.
- Las Servidumbres, no pueden ser enajenadas, embargadas ni hipotecadas separadamente del predio que pertenecen.

De conformidad con el artículo 888 del Código Civil, las servidumbres en servidumbres naturales, voluntarias y legales, las cuales serán inscritas a favor o a cargo del titular del derecho real de dominio, ya sean activas o pasivas.:

- **Servidumbres naturales:** trata de la servidumbre de aguas, que se da cuando de un predio superior descienden aguas a otro predio sin que la mano del hombre haya hecho nada para que esto sucediera.

- **Servidumbres voluntarias:** son aquellas que las personas pueden constituir a su arbitrio, siempre y cuando no se contravengan las leyes y pueden ser adquiridas por sentencia judicial.

- **Servidumbres legales:** son las constituidas por la ley; se trata de las de uso público y las constituidas a favor de particulares. Dentro de este tipo de servidumbre, encontramos las de conducción de energía eléctrica es una servidumbre de índole legal, en los términos del artículo 18 de la Ley 126 de 1938, que establece:

Como bien se indicó en un apartado anterior, sobre el predio objeto de estudio recaen las siguientes servidumbres registradas debidamente en la Matricula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

Instrumentos Públicos de Cali (i) **SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE.PETROLERA**, (ii) **SERVIDUMBRE ENERGIA ELÉCTRICA** y (iii) **SERVIDUMBRE ENERGIA ELÉCTRICA**; no obstante, debe precisarse que las mismas no se localizan en el área de terreno requerida para la ejecución del proyecto vial.

Sobre el predio objeto de estudio, es claro que existen servidumbres no inscritas e inscritas en la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** , en tal sentido es importante hacer las siguientes recomendaciones:

De conformidad a lo consignado en el Informe Predial Técnico Jurídico de Servidumbres, se debe señalar que según la verificación física realizada al predio existen dos (02) líneas de líneas de distribución y transmisión de energía eléctrica por vía aérea, las cuales como ya se mencionó son las siguientes:

- Línea de Distribución de Energía Eléctrica Alférez I Pance Meléndez, a nivel 115 KV.
- Línea de Energía Eléctrica de CELSIA, 220 KV.

Dichas redes de energía, no se encuentra debidamente registradas en la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** del predio objeto de estudio, razón por la cual, la Concesionaria adelantará las gestiones contractuales pertinentes frente a las mismas en caso de requerirse.

Informar a la **Lonja de Propiedad Raíz de Cali del Valle del Cauca** la existencia de las Servidumbres, para que sean tenidas en cuenta dentro del encargo valuatorio del área requerida para la ejecución del proyecto.

Ahora bien, respecto de las **SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE.PETROLERA**, (ii) **SERVIDUMBRE ENERGIA ELÉCTRICA** y (iii) **SERVIDUMBRE ENERGIA ELÉCTRICA**; debe señalarse que no obstante, debe precisarse que las mismas no se localizan en el área de terreno requerida, por lo que en ese sentido se deberá:

- Recurrir a la figura del Saneamiento Automático, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 (modificado este por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018) de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del 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), de tal forma que adquiera el pleno dominio de la propiedad.
- Solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no trasladar la servidumbre precitadas, al Folio de Matrícula que se apertura con ocasión de la franja de terreno requerida para el proyecto vial.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

- iii. Informar a la **Lonja de Propiedad Raíz de Cali del Valle del Cauca** sobre tal hecho, para que sean tenidas en cuenta dentro del encargo valuatorio del área requerida para la ejecución del proyecto.

En relación con la contribución por la Construcción de las 21 Megaobras:

Ahora bien, es importante señalar que en la Anotación 025 registrada en la Matrícula Inmobiliaria **No. 370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali da cuenta del gravamen de “*VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.*”, por lo que no se evidencia si el titular del derecho real de dominio ha efectuado o no, los pagos de Contribución por Valorización Municipal, en el marco de la obligación impuesta por la Alcaldía de Santiago de Cali a través de la Resolución 411.0.21.0169 del 04 de septiembre de 2009, valga precisar que en el artículo cuarto(4) del acto administrativo citado, se estableció 60 meses de plazo a partir del primero de enero de 2010, para realizar dicha contribución, y que en el evento de no se efectuara dentro del plazo establecido, se generarían intereses.

Es así como con el propósito, de sanear el inmueble respecto del gravamen de Contribución por Valorización Municipal, se deberá proceder de alguna de estas dos formas:

- i. Solicitar al titular del derecho real de dominio del predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria **No. 370-158415**, que se efectuó el pago total de la contribuciones de valorización antes señaladas(en el evento que dicho pago no se haya efectuado) y se solicite a la **Secretaría de Infraestructura y Valorización de la Alcaldía de Santiago de Cali**, la expedición del respectivo certificado de Paz y Salvo de la cancelación del gravamen y se informe a la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, para el levantamiento de los mismos.
- ii. Recurrir a la figura del Saneamiento Automático, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del 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), de tal forma que adquiriera el pleno dominio de la propiedad. 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.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

En relación con la Categorización como Bien de Interés Cultural:

Respecto de los Bienes de Interés Cultural (en adelante BIC) es importante señalar que nuestra Carta Magna, dispuso que el Estado y los particulares tienen la obligación de proteger el patrimonio cultural de la Nación, con el propósito de que sirva de testimonio de la identidad cultural nacional, tanto en el presente como en el futuro. Asimismo, la Ley 397 de 1997² estableció que este patrimonio se encuentra integrado por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana.

Que dentro de la categoría del patrimonio cultural se encuentran aquellos bienes que por contar con algunos o todos de los criterios y valores señalados en el Decreto 1080 de 2015³ se consideran BIC. Y por esta declaratoria están sometidos al régimen especial de protección establecido en el artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008⁴ que señala que:

Artículo 7º. *Modifica el Artículo 11 de la Ley 397 de 1997. El artículo 11 de la Ley 397 de 1997 quedará así:*

"Artículo 11. Régimen Especial de Protección de los bienes de interés cultural. Los bienes materiales de interés cultural de propiedad pública y privada estarán sometidos al siguiente Régimen Especial de Protección:

1. Plan Especial de Manejo y Protección. La declaratoria de un bien como de interés cultural incorporará el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, cuando se requiera de conformidad con lo definido en esta ley. El PEMP es el instrumento de gestión del patrimonio cultural por medio del cual se establecen las acciones necesarias para garantizar su protección y sostenibilidad en el tiempo.

*Para **bienes inmuebles** se establecerá el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.*

(...) (negrilla fuera del texto original)

*2. Intervención. Por intervención se entiende **todo acto que cause cambios al bien de interés cultural o que afecte el estado del mismo. Comprende, a título enunciativo, actos de conservación, restauración, recuperación, remoción, demolición, desmembramiento, desplazamiento o***

² Ley 397 del 07 de agosto de 1997, Por la cual se desarrollan los artículos 70, 71 y 72 y demás artículos concordantes de la Constitución Política y se dictan normas sobre patrimonio cultural, fomentos y estímulos a la cultura, se crea el Ministerio de la Cultura y se trasladan algunas dependencias.

³ Decreto 1080 del 26 de mayo de 2015, Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura

⁴ Ley 1185 del 12 de marzo de 2008, Por la cual se modifica y adiciona la Ley 397 de 1997 –Ley General de Cultura– y se dictan otras disposiciones

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

subdivisión, y deberá realizarse de conformidad con el Plan Especial de Manejo y Protección si este fuese requerido.

La intervención de un bien de interés cultural del ámbito nacional deberá contar con la autorización del Ministerio de Cultura o el Archivo General de la Nación, según el caso. Para el patrimonio arqueológico, esta autorización compete al Instituto Colombiano de Antropología e Historia de conformidad con el Plan de Manejo Arqueológico.

Asimismo, la intervención de un bien de interés cultural del ámbito territorial deberá contar con la autorización de la entidad territorial que haya efectuado dicha declaratoria.

La intervención solo podrá realizarse bajo la supervisión de profesionales en la materia debidamente registrados o acreditados ante la respectiva autoridad.

La autorización de intervención que debe expedir la autoridad competente no podrá sustituirse, en el caso de bienes inmuebles, por ninguna otra clase de autorización o licencia que corresponda expedir a otras autoridades públicas en materia urbanística.

Quien pretenda realizar una obra en inmuebles ubicados en el área de influencia o que sean colindantes con un bien inmueble declarado de interés cultural, deberá comunicarlo previamente a la autoridad que hubiera efectuado la respectiva declaratoria. De acuerdo con la naturaleza de las obras y el impacto que pueda tener en el bien inmueble de interés cultural, la autoridad correspondiente aprobará su realización o, si es el caso, podrá solicitar que las mismas se ajusten al Plan Especial de Manejo y Protección que hubiera sido aprobado para dicho inmueble. (negrilla fuera del texto original)

(...)

4. Enajenación. Quien pretenda enajenar un bien mueble de interés cultural, deberá ofrecerlo en primer término a la autoridad que haya efectuado la respectiva declaratoria, la cual podrá ejercer una primera opción de adquisición, en condiciones no menos favorables de aquellas en las que adquirirían los particulares y previo avalúo. Esta primera opción podrá ser ejercida por cualquier entidad estatal, según coordinación que para el efecto realice la autoridad que haya efectuado la declaratoria.

La transferencia de dominio a cualquier título de bienes de interés cultural de propiedad privada deberá comunicarse por el adquirente a la autoridad que lo haya declarado como tal y en un plazo no mayor a los seis (6) meses siguientes de celebrado el respectivo negocio jurídico.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

Sobre las colecciones declaradas de interés cultural no podrá realizarse su desmembramiento o la disposición individual de los bienes que las conforman, sin autorización previa de la autoridad que haya efectuado la declaratoria".

En línea con lo anterior, la Ley 1185 *supra*, establece no solo el procedimiento para declarar un Bien de Interés Cultural, sino también como adelantar su revocatoria:

"Artículo 8°. Procedimiento para la declaratoria de bienes de interés cultural.

(...)

Parágrafo 2°. Revocatoria. La revocatoria del acto de declaratoria de bienes de interés cultural corresponderá a la autoridad que lo hubiera expedido, previo concepto favorable del respectivo Consejo de Patrimonio Cultural, en el caso en que dichos bienes hayan perdido los valores que dieron lugar a la declaratoria. Tratándose de la revocatoria de declaratorias de monumentos nacionales o bienes de interés cultural efectuadas por el Ministerio de Educación, la revocatoria corresponderá al Ministerio de Cultura."

A su vez el Decreto 2358 de 2019⁵, señala:

Artículo 1. Modificación del artículo 2.3.1.1 del Título 1 de la Parte 3 del Libro 2 del Decreto 1080 de 2015, Único Reglamentario del Sector Cultura, el cual quedará así:

(...)

Parágrafo. Respecto a los bienes de interés cultural de naturaleza inmueble y mueble los propietarios, poseedores, usufructuarios, tenedores y custodios, las personas naturales o jurídicas que posean bienes de interés cultural o ejerzan su tenencia, además de las disposiciones generales referentes al patrimonio cultural deberán cumplir las siguientes obligaciones:

(...)

4. Solicitar la autorización de intervención ante la autoridad competente que haya efectuado la declaratoria.

Artículo 13. Adición de un artículo 2.4.1.16 al Título 1 de la Parte 4 del Libro 2 dE11 Decreto 1080 de 2015, Único Reglamentario del Sector Cultura, el cual quedará así:

Artículo 2.4.1.1.16. Área afectada. Es el área de interés o demarcación física del inmueble o conjunto de inmuebles, sectores urbanos o centros históricos, compuesta por: sus áreas construidas y libres, para efectos de su declaratoria como BIC. Por la naturaleza de los BIC, el área afectada puede

⁵ Decreto 2358 del 26 de diciembre de 2019, Por el cual se modifica y adiciona el decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial

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

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

estar conformada por diferentes inmuebles y muebles con o sin valores culturales específicas, sin que ello represente el reconocimiento puntual de estos últimos y su manejo se reflejará en los niveles de intervención. Se entiende que los mismos brindan unidad al conjunto y su inclusión en el área afectada del BIC se realizará para mantener o recuperar las características particulares del contexto y garantizar el comportamiento y estabilidad estructural del conjunto.

Artículo 14. Adición de un artículo 2.4.1.17 al Título 1 de la Parte 4 del Libro 2 del Decreto 1080 de 2015, Único Reglamentario del Sector Cultura, el cual quedará así: Artículo 2.4.1.1.17. Zona de influencia. *Es la demarcación del contexto circundante o próximo al bien declarado, necesario para que sus valores se conserven. Para delimitar la zona influencia, se debe realizar un análisis de las potencialidades y de las amenazas o riesgos que puedan afectar al bien declarado, en términos de paisaje, ambiente, contexto urbano o rural e infraestructura, y si aplica, la relación del bien con manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial identificadas por la comunidad. Parágrafo. Como medida transitoria, hasta que se definan el área afectada y la zona de influencia de cada bien interés cultural mediante un estudio específico y su correspondiente acto administrativo o con la aprobación de un PEMP cuando el BIC lo requiera, se delimitan como área afectada y zona de influencia de los interés cultural del ámbito nacional que no cuenten con estas áreas definidas, las siguientes: Para los bienes de interés cultural localizados en zonas urbanas: Área afectada Está comprendida por la demarcación física del inmueble, el conjunto de inmuebles, la unidad predial, o según conste en correspondiente acto declaratoria. Zona de influencia Está comprendida por 100 metros lineales contados a partir finalización del área afectada, por cada una de sus fachadas, hasta formar un polígono, y toma de predios completos en los casos en que estos se vean afectados parcialmente. caso de intersección con cursos de agua, se incluye la ribera opuesta. Para los bienes interés cultural localizados en zonas rurales: Área afectada: Está comprendida por la demarcación física del inmueble, el conjunto de inmuebles, o según conste en el correspondiente acto de declaratoria. Zona influencia: comprendida por 300 metros lineales, contados a partir de finalización del área afectada, hasta formar un polígono. En caso de intersección con cursos de agua, se incluye la ribera opuesta.*

De los textos normativos en cita, se infiere que para la intervención de un inmueble declarado **Bien de Interés Cultural (BIC)**, se debe solicitar autorización a la entidad competente que haya proferido el acto administrativo que declare el bien como tal, lo anterior se encuentra en línea con lo indicado por el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en su comunicado 202241480200008341 de fecha 28 de junio de 2022, en el que señaló:

(...) el procedimiento para revocatoria de una declaratoria para los casos de los BIC en mención, que son del ámbito municipal, debe solicitarse al

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

Departamento Administrativo de Planeación Municipal, quienes tienen la autoridad para la modificación del listado indicativo de bienes de interés cultural de Santiago de Cali LIBIC. La aceptación de la exclusión se tomará con base a lo conceptuado por el comité técnico Ad Honore de Patrimonio Municipal.

Asimismo, en el precitado comunicado 02241480200008341 se indicó que, entre otros, el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415**, se “(...) encuentran en un Nivel 2 Conservación del tipo Arquitectónico.” Respecto de lo anterior, es pertinente señalar que el Decreto 2358 de 2019, en su artículo 2.4.1.2.4 define los Niveles permitidos de intervención de los bienes inmuebles:

*Artículo 2.4.1.2.4. Nivel permitido de intervención de los bienes inmuebles en los PEMP. Son las pautas o criterios relacionados con la conservación de los valores del inmueble y su zona de influencia. **Define ellos tipo(s) de obra que puede(n) acometerse en el área afectada y su zona de influencia, con el fin de precisar los alcances de la intervención. deben tener en cuenta los siguientes niveles de intervención, sin perjuicio de la facultad del Ministerio de Cultura de reglamentar por vía general otros niveles de intervención para BIC de los ámbitos nacional y territorial:***
 (...)

*Nivel 2. Conservación del tipo arquitectónico. Se aplica a inmuebles del área afectada o en zonas de influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros, así como prácticas asociadas del PCI identificadas en el PEMP que deben ser conservadas. **En estos inmuebles se permite la intervención de los espacios internos del inmueble, siempre y cuando se mantenga la autenticidad su estructura espacial y material.***

Tipos de obras permitidas en el nivel 2.

Grupo arquitectónico: primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento.

*Grupo urbano: primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento, intervención de redes, generación de enlaces urbanos aéreos o subterráneos, instalación de bienes muebles y amoblamiento urbano, expresiones artísticas y arborización, **obra nueva destinada a equipamientos comunales en espacios públicos, construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorrutas, vías peatonales y vehiculares**, escaleras y rampas.*

En línea con lo anterior el parágrafo 3 del artículo 115 del Acuerdo 0373

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

*Artículo 115. De las Competencias para la Protección del Patrimonio Cultural Material. (...) Parágrafo 3. **El Departamento Administrativo de Planeación Municipal se apoyará en el Comité Técnico Municipal ad honorem, conformado mediante el Decreto Municipal 411.0.20.742 de 2010 como un órgano de consulta de la Administración Municipal en el manejo de los Bienes de Interés Cultural en su territorio.***

En razón de lo expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que con la Resolución 4132.010.21.0.43 del 011 de junio de 2021, el Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, solicitó a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, que en entre otros, el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** fuera gravado como un Bien de Interés Cultural (BIC) de del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, se deberá solicitar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la desafectación de dicho inmueble como predio BIC; previo concepto favorable del Comité Técnico Ad Honore de Patrimonio Municipal.

En cuanto a la verificación de listas cautelares:

Se efectuó el día **09 de agosto 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 de la sociedad **INGENIO MARIA LUISA S.A.**, como titular del Derecho Real de Dominio del predio objeto de estudio.

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.

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 **370-370-158415 de** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, es **FAVORABLE CON RESERVAS**. En el evento de prosperar la adquisición del predio por aceptación de la oferta formal de compra por parte del propietario 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.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

V. DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

1. Ficha digital catastral expedida por Catastro Cali, de fecha 02 de agosto de 2022 a las 17:06 p.m,
2. Ficha Predial NMVVCACP_UF3_030 de fecha 02 de septiembre de 2022, elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.
3. Registros 1 y 2 expedidos por Catastro Cali.
4. Matrícula Inmobiliaria No. 370-158415, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 23 de agosto de 2022 a las 12:25:11pm.
5. Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad INGENIO MARIA LUISA S.A. de la cámara de Comercio de Palmira, con fecha de expedición del 22 de agosto de 2022, expedido por la Cámara de Comercio de Palmira a las 11:15:12 a.m.
6. Listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC).
7. Lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.
8. Resolución 411.0.21.0169 del 04 de septiembre de 2009.
9. Resolución 4132.010.21.0.43 del 011 de junio de 2021.
10. Comunicación Electrónica al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira de fecha 10 de agosto de 2022.
11. Oficio 304 del 05 de junio de 1976 proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira.
12. Comunicado 202241480200008341 de fecha 28 de junio de 2022, de la Subsecretaría de Patrimonio, Bibliotecas e Infraestructura Cultural de la Secretaría de Cultura.
13. Plano Hacienda Marañon.
14. Concepto Uso de Suelo.
15. Oficio RDV-110222-002, consulta Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.
16. Oficio DTV2-202200609, respuesta Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.
17. Comunicado RDV-0908222-004 de fecha 09 de agosto de 2022.
18. Comunicado 202241320500060921 del 14 de septiembre de 2022.
19. Escritura Pública No. 2453 del 13 de julio de 1951, otorgada por la Notaría Primera de Cali.
20. Escritura Pública No. 1437 del 20 de mayo de 1968, otorgada por la Notaría Tercera de Cali.
21. Escritura Pública No. 1426 del 17 de mayo de 1968, otorgada por la Notaría Tercera de Cali.
22. Escritura Pública No. 1436 del 20 de mayo de 1968, otorgada por la Notaría Tercera de Cali.
23. Escritura Pública No. 4322 del 18 de diciembre de 1981, otorgada por la Notaría Quinta de Cali.
24. Sentencia 288 del 03 de octubre de 1983 del Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cali.
25. Escritura Pública No 4051 del 29 de septiembre de 1989, otorgada por la Notaría Doce de Cali.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

26. Escritura Pública No 5256 del 18 de diciembre de 1989, otorgada por la Notaría Doce de Cali.
27. Escritura Pública No. 2874 del 27 de agosto de 1991, otorgada por la Notaría Quinta de Cali.
28. Escritura Pública No. 3063 del 12 de septiembre de 1991, otorgada por la Notaría Quinta de Cali.
29. Escritura Pública No. 2953 del 31 de diciembre de 1993, otorgada por la Notaría Quince de Cali.
30. Escritura Pública No. 1538 del 13 de mayo de 1998, otorgada por la Notaría Tercera de Palmira.
31. Escritura Pública No. 1056 del 19 de noviembre de 1998, otorgada por la Notaría de Puerto Tejada.
32. Escritura Pública No. 2908 del 31 de diciembre de 2002, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali.

Fecha de elaboración: 02 de septiembre de 2022.

Elaboró	Revisó V°B
 MILTON FABIÁN GARCÍA LONDOÑO T.P 378925 del CSJ Abogado(a) Gestión Predial Concesionaria Rutas del Valle SAS	 LINA MARCELA ALBARRACIN L TP 106.793 del CSJ Directora Predial Concesionaria Rutas del Valle SAS

 Concesionaria Rutas del Valle	ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE TÍTULOS Del 2 de septiembre de 2022

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

Ficha Predial No. NMVVCACP_UF3_030

Por medio del presente documento se actualiza el Estudio de Títulos del predio codificado internamente como **NMVVCACP_UF3_030 de fecha 02 de septiembre de 2022** e identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; lo anterior por cuanto, inicialmente se llevó a cabo la identificación del límite predial del predio objeto de análisis, teniendo en cuenta la cerca viva existente levantada topográficamente; no obstante lo anterior, una vez adelantado el levantamiento de los predios colindantes por el sur, se pudo establecer el límite físico real al llevarse a cabo limpieza mejorando la visual y aumentando la precisión de los puntos tomados. Asimismo, se debe señalar que analizada la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 10 de marzo de 2023, se pudo constatar que no existe alguna anotación adicional a las que se analizaron en el Estudio de Títulos de **fecha 02 de septiembre de 2022**.

Por lo que, en virtud de lo anterior, se procede a actualizar los insumos elaborados según aplique, así como el Estudio de Títulos de **fecha 02 de septiembre de 2022**, en los siguientes apartados, conservando plena validez las que no son modificadas en este documento:

II. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Se actualiza el ítem denominado “**b Técnica**” respecto de:

b. Técnica:

FICHA PREDIAL	NMVVCACP_UF3_030 de fecha 10 de marzo de 2023
Área Total Terreno	(...)
Área Requerida 1	24.012,92 m ²
Área Requerida 2	29.740,74 m ²
Área Remanente No Desarrollable	719,03 m ²
Área Sobrante	4.419.127,31m ²
Área Total Requerida	54.472,69 m ²
TIPO DE PREDIO	(...)

 Concesionaria Rutas del Valle	ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_030

LINDEROS ESPECÍFICOS	De acuerdo con la Ficha Predial NMVVCACP_UF3_030 de fecha 10 de marzo de 2023, elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle SAS, los linderos específicos son los siguientes: ÁREA REQUERIDA 1: Por el Norte: Linda con ATOGAN S.A.S (61-1) en longitud 41,93. Por el Sur: Linda con VÍA CALI - PUERTO TEJADA (34-45) en longitud 296,02m. Por el Oriente: Linda con MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (1-34) en longitud 535,47m. Por el Occidente: Linda con MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (45-61) en longitud 281,51. ÁREA REQUERIDA 2: Por el Norte: Linda con VÍA CALI - PUERTO TEJADA (63-75), en longitud 321,95m. Por el Sur: Linda con CARVAJAL PROPIEDADES E INVERSIONES S.A. (92-95), en longitud 45,71m. Por el Oriente: Linda con MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (75-92), en longitud 396,52m. Por el Occidente: Linda con MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (95-141), en longitud 676,39m.
---------------------------------	--

V. DOCUMENTOS ESTUDIADOS DEL ESTUDIO DE TÍTULOS ACTUALIZADO:

1. Ficha Predial NMVVCACP_UF3_030 de fecha 10 de marzo de 2023, elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle SAS.
2. Matrícula Inmobiliaria No. 370-158415, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 10 de marzo de 2023 a las 02:17:38pm.

Fecha de actualización de Estudio de Títulos: 10 de marzo de 2023.

Elaboró	Revisó V°B
 MILTON FABIÁN GARCÍA LONDOÑO T.P 378925 del CSJ Abogado(a) Gestión Predial Concesionaria Rutas del Valle SAS	 LINA MARCELA ALBARRACIN L TP 106.793 del CSJ Directora Predial Concesionaria Rutas del Valle SAS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409243952101228437 Nro Matrícula: 370-158415
Pagina 1 TURNO: 2024-399544

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 04:09:38 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 26-07-1983 RADICACIÓN: 1983-21083 CON: CERTIFICADO DE: 21-07-1983
CODIGO CATASTRAL: 760010000520000030046000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO DE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 750, FANEGADAS O PLAZAS DE 6.400M2 CADA PLAZA O ANEGADAS Y SE ENCUENTRA COMPRENDIDA ESPECIFICAMENTE DENTRO DE LOS LINDEROS SIGUIENTES: NORTE HACIENDA DE PIEDRAGRANDE, PROPIEDAD DE TULIA BORRERO MERCADO Y PREDIO DE MANUEL MARIA GONZALEZ HOY DE SUS SUCESORES, SUR LA OTRA MITAD DE LA ANTIGUA HACIENDA DE EL MARAION DE LA CUAL FORMO PARTE EL TERRENO ADQUIRIDO POR IGNACIO POSADA C. QUE ACTUALMENTE SE DESCRIBE Y DE CASCAJAL, PROPIEDADES PERTENECIENTES A EL MARAION S.A. DESPUES DE GARCES GIRALDO HERMANOS.- ACLARACION.- EN LA ESCRITURA DE ADQUISICION ANTES MENCIONADA SE ESPECIFICA EL LINDERO SUR, EN LA COLINDANCIA CON LA MITAD DEL MARAION QUE SE RESERVO LA SOCIEDAD VENDEDORA Y DE CASCAJAL QUE SE RESERVA EL VENDEDOR, INTEGRADA ESTA MITAD CON TERRENOS DEL CASCAJAL Y PARTE DE LA ANTIGUA HACIENDA EL MARAION EN LINEA EQUIDISTANTE DE NORTE A SUR, TRAZADA DIRECTAMENTE POR LA MITAD DE LA HACIENDA DE OCCIDENTE A ORIENTE O SEA DESDE LA CARRETERA DE CALI A JAMUNDI HASTA EL RIO CAUCA ENTRE LOS DOS PUNTOS EXTREMOS. ORIENTE CON EL RIO CAUCA, Y OCCIDENTE LA CARRETERA QUE DE CALI CONDUCE A JAMUNDI (40-104 Y 105)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) HACIENDA "EL MARAION"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-07-1951 Radicación:
Doc: ESCRITURA 2453 del 13-07-1951 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: \$1,827,334.51
ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION (DISTRIBUICION GANANCIALES SOCIEDAD CONYUGAL)

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

DE: GUERRERO DE POSADA MARIA LUISA
DE: POSADA C IGNACIO

A: GUERRERO DE POSADA MARIA LUISA X
A: POSADA C IGNACIO X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409243952101228437 Nro Matrícula: 370-158415
Pagina 2 TURNO: 2024-399544

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 04:09:38 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 ultima página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-06-1968 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1437 del 20-05-1968 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: : 999 PERMUTA PARCIAL LOTE 10 HECTAREAS 8.800 M2.-

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

DE: GUERRERO DE POSADA MARIA LUISA	X
DE: POSADA CORREA IGNACIO	X

A: POSADA DE CAICEDO MELBA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-06-1968 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1426 del 17-05-1968 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: : 999 PERMUTA PARCIAL LOTE DE 10 HECTAREAS 8.800 M2.-

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

DE: GUERRERO DE POSADA MARIA LUISA	X
DE: POSADA CORREA IGNACIO	X

A: POSADA DE ESCRUCERIA MELBA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-06-1968 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1436 del 20-05-1968 NOTARIA 3 de CALI VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: : 999 PERMUTA PARCIAL LOTE DE 10 HECTAREAS 8.800 M2.-

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

DE: GUERRERO DE POSADA MARIA LUISA	X
DE: POSADA CORREA IGNACIO	X

A: POSADA DE GOMEZ MARIA LUISA (MALLELY)

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-12-1975 Radicación:

Doc: RESOLUCION 225 del 09-09-1975 VALORIZACION DEPTAL de CALI VALOR ACTO: \$1,035,668.77
ESPECIFICACION: : 380 GRAVAMEN AFECTACION POR INENAJENABILIDAD POR VALORIZACION

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

DE: VALORIZACION DEPTAL (OBRA PAVIMENTACION CARRRETERA PANCE/PTO TEJADA, SECTOR PANCE/ PUENTE EL HORMIGUERO)

A: POSADA CORREA IGNACIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-06-1976 Radicación:

Doc: OFICIO 304 del 05-06-1976 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO de PALMIRA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409243952101228437

Nro Matrícula: 370-158415

Pagina 3 TURNO: 2024-399544

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 04:09:38 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 ultima página

DE: POSADA GUERRERO EDGAR

A: AGROPECUARIA DE PALMIRA LTDA (AGROPAL)

A: INDUSTRIA NACIONAL DE CONSTRUCCIONES LTDA.-

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-10-1985 Radicación: 1985-41859

Doc: AUTO 544 del 11-09-1985 CORPOR.AUT.REGION.DEL CAUCA CVC de CALI

VALOR ACTO: \$3,750,025.4

ESPECIFICACION: : 380 GRAVAMEN AFECTACION DE INENAJENABILIDAD CONTRIBUICION CAUSADA POR LA OBRA DEL PROYECTO DE REGULACION DEL RIO CAUCA ASIGNADA POR LA RESOLUCION 230 DE JULIO 22/83.-

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

DE: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA C.V.C

A: GUERRERO DE POSADA MARIA LUISA

X

A: POSADA CORREA IGNACIO

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-02-1988 Radicación: 10861

Doc: AUTO 048 del 01-02-1988 CORPO.AUT.REGI.DEL CAUCA C.V.C de CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION DE GRAVAMAN

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

DE: CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CAUCA C.V.C

A: GUERRERO DE POSADA MARIA LUISA

A: POSADA CORREA IGNACIO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-02-1988 Radicación: 1086

Doc: OFICIO G-129 del 15-02-1988 VALORIZACION DEPTAL de CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION DE GRAVAMEN ESTE Y OTRO

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

DE: VALORIZACION DEPARTAMENTAL

A: POSADA CORREA IGNACIO T Y OTRA

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-02-1988 Radicación: 10863

Doc: ESCRITURA 4322 del 18-12-1981 NOTARIA 5 de CALI

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: : 610 VENTA DE DERECHOS HEREN QUE TIENE O PUDIERE TENER EN LA SUCESION INTESTADA DE MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA EN SU CALIDAD DE HIJO LEGITIMO DE LA CAUSANTE.(EN ESTE Y OTRO).-

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

DE: POSADA GUERRERO GUSTAVO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409243952101228437

Nro Matrícula: 370-158415

Pagina 4 TURNO: 2024-399544

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 04:09:38 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 ultima página

A: SOCIEDAD DE SUMINISTROS LTDA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-02-1988 Radicación: 11852

Doc: SENTENCIA 288 del 03-10-1983 JUZG.9 C. CTO TRB.SUP.DEL DIS.JUDI de CALI

VALOR ACTO: \$718,067.77

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

DERECHOS DE 1/8 PARTE DE LA MITAD PROINDIVISA (EN ESTE Y OTRO).-

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

DE: GUERRERO DE POSADA MARIA LUISA

A: POSADA GUERRERO GUSTAVO

X

A: SOC. GUILLERMO GARRIDO & CIA S. EN .C

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 01-03-1989 Radicación: 11736

Doc: ESCRITURA 26 del 30-11-1981 CONSULADO de MIAMI (FLORIDA ESTADOS UNIDOS)

VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: : 999 VENTA DE DERECHOS HERENCIALES QUE LE CORRESPONDE O PUEDA CORRESPONDER EN LA SUCESION DE MARIA LUISA DE POSADA ESTE Y OTROS

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

DE: POSADA GUERRERO CRISTOBAL

A: SOC.HARINERA DEL VALLE-PAZ BAUTISTA & CIA LTDA

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 01-03-1989 Radicación: 1989-11737

Doc: ESCRITURA 25 del 25-11-1981 CONSULADO de MIAMI FLORIDA ESTADOS UNIDOS

VALOR ACTO: \$14,000,000

ESPECIFICACION: : 610 VENTA DE DERECHOS HERENCIALES QUE LE CORRESPONDE O PUEDA CORRESPONDER EN LA SUCESION DE MARIA LUISA GUERRERO DE POSADA ESTE Y OTROS.-

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

DE: POSADA DE GOMEZ MARIA LUISA

A: SOC.HARINERA DEL VALLE-PAZ BAUTISTA & CIA LTDA

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 01-03-1989 Radicación: 1989-11738

Doc: SENTENCIA 288 del 03-10-1983 JUZG.9.C.CT.TRIB.SUP.DIST.JUDICIAL de CALI

VALOR ACTO: \$4,308,406.63

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

DERECHOS DE 1/8 PARTE DE LA MITAD PROINDIVISA ESTE Y OTRO.-

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

DE: GUERRERO DE POSADA MARIA LUISA

A: POSADA DE GOMEZ MARIA LUISA

A: POSADA GUERRERO JOSE CRISTOBAL

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 12-10-1989 Radicación: 1989-57233

Doc: ESCRITURA 4051 del 29-09-1989 NOTARIA 12 de CALI

VALOR ACTO: \$8,200,000

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DERECHOS DE 1/8 PARTE DE LA MITAD PROINDIVISA ESTE Y OTROS.-



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409243952101228437 Nro Matrícula: 370-158415
Pagina 5 TURNO: 2024-399544

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 04:09:38 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 ultima página

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

DE: SOC. GUILLERMO GARRIDO & CIA S. EN .C
DE: SOCIEDAD DE SUMINISTROS LTDA

A: SOC. COMPAIIA AGRICOLA Y GANADERA EL TRIUNFO S.A AGRIGAN TRIUNFOS.A.- X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 04-01-1990 Radicación: 0349
Doc: ESCRITURA 5256 del 18-12-1989 NOTARIA 12 de CALI VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESC. 4051 EN EL SENTIDO DE MANIFESTAR QUE DICHA TRANSFERENCIA QUEDA INCLUIDO TAMBIEN UN DERECHO SOBRE EL INMUEBLE MATRICULADO CON EL 370-0240002.-

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

A: COMPAIIA AGRICOLA Y GANADERA EL TRIUNFO S.A AGRIGAN TRIUNFO S.A
A: SOC. GUILLERMO GARRIDO & CIA S. EN .C
A: SOCIEDAD DE SUMINISTROS LTDA

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 22-08-1991 Radicación: 1991-53279
Doc: SENTENCIA 288 del 03-10-1983 JUZG.9 CIV.DEL CTO TRIB.SUP. DIST. de CALI VALOR ACTO: \$11,489,084.37
ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION DERECHOS EQUIVALENTES A 1/8 PARTE DE LA MITAD PROINDIVISA ESTE Y OTROS MAS UN DERECHO DE MITAD PROINDIVISA PARA LA SOC. HARINERA DEL VALLE PAZ BAUTISTA & CIA.

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

DE: GUERRERO DE POSADA MARIA LUISA
A: HARINERA DEL VALLE-PAZ BAUTISTA & CIA X
A: POSADA DE CAICEDO MELBA X
A: POSADA DE ESCRUCERIA OLGA X
A: POSADA GONZALEZ JUAN FRANCISCO X
A: POSADA GUERRERO EDGAR X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 05-09-1991 Radicación: 1991-56338
Doc: ESCRITURA 2874 del 27-08-1991 NOTARIA 5 de CALI VALOR ACTO: \$190,800,000
ESPECIFICACION: : 351 VENTA DERECHOS PROINDIVISOS EQUIVALENTES A 1/6 SOBRE LA TOTALIDAD O SEA UN DERECHO DE 1/8 PARTE DE LA MITAD PROINDIVISA ESTE Y OTRO.-

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

DE: POSADA DE CAICEDO MELBA
DE: POSADA DE ESCRUCERIA OLGA
DE: POSADA GONZALEZ JUAN FRANCISCO
DE: POSADA GUERRERO EDGAR
A: HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CIA S EN C.-



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409243952101228437

Nro Matrícula: 370-158415

Pagina 6 TURNO: 2024-399544

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 04:09:38 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 ultima página

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 03-10-1991 Radicación: 1991-63105

Doc: ESCRITURA 3063 del 12-09-1991 NOTARIA 5 de CALI

VALOR ACTO: \$38,975,000

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DERECHOS PROINDIVISOS EQUIVALENTES A 1/6 PARTE SOBRE LA TOTALIDAD EQUIVALENTES A 1/8 PARTE DE LA MITAD PROINDIVISA ESTE Y OTRO

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

DE: SOC. COMPAÑIA AGRICOLA Y GANADERA EL TRIUNFO S.A AGRIGAN TRIUNFOS.A.-

A: SOC.HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CIA S EN C.-

X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 04-03-1994 Radicación: 1994-16442

Doc: ESCRITURA 2953 del 31-12-1993 NOTARIA 15 de CALI

VALOR ACTO: \$238,397,346

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DERECHOS PROINDIVISOS EQUIVALENTES A 10 DERECHOS DE 16 PARTES SOBRE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE PARTE DE ESTE Y OTRO.-

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

DE: HARINERA DEL VALLE S.A ANTES HARINERA DEL VALLE PAZ BAUTISTA Y CIA S EN C.-

A: INGENIO MARIA LUISA S.A

X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 04-03-1994 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2953 del 31-12-1993 NOTARIA 15 de CALI

VALOR ACTO: \$143,038,408

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DERECHOS PROINDIVISOS EQUIVALENTES A 6 DERECHOS DE 16 PARTES SOBRE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE PARTE DE ESTE Y OTRO.-

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

DE: INVERSIONES HARIVALLE S.A ANTES HARINERA DEL VALLE ARCESIO PAZ PAZ Y CIA S EN C.-

A: INGENIO MARIA LUISA S.A

X

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 03-08-1998 Radicación: 1998-60277

Doc: ESCRITURA 1538 del 13-05-1998 NOT.1 de PALMIRA

VALOR ACTO: \$32,136,000

ESPECIFICACION: : 915 OTROS SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE.PETROLERA

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

DE: INGENIO MARIA LUISA S.A

X

A: EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 24-11-1998 Radicación: 1998-87792

Doc: ESCRITURA 1056 del 19-11-1998 NOTARIA de PUERTO TEJADA

VALOR ACTO: \$434,770,000

ESPECIFICACION: : 326 SERVIDUMBRE ENERGIA ELECTRICA AREA DE SERVIDUMBRE 26.604.48 M2 POR SUS LINDEROS ESPECIALES. BTA. FISCAL # 1369599

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409243952101228437

Nro Matrícula: 370-158415

Pagina 7 TURNO: 2024-399544

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 04:09:38 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 ultima página

DE: INGENIO MARIA LUISA S.A.

X

A: INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P.

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 27-02-2003 Radicación: 2003-15742

Doc: ESCRITURA 2908 del 31-12-2002 NOTARIA 21 de CALI

VALOR ACTO: \$27,250,000

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA - SE CONSTITUYE SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA A PERPETUIDAD, SOBRE AREA DE 745,07M2. DEL PREDIO AQUI DESCRITO, A FAVOR DEL PREDIO CON MAT.130-0014663 DE PUERTO TEJADA. PAPELES DEL CAUCA PASARA LA LINEA DE TRANSMISION A 115 KV. B/FISCAL 10124546-2003.

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

DE: INGENIO MARIA LUISA S.A.

X NIT.800.210.144-5

A: SOC. PAPELES DEL CAUCA S.A.

NIT.817-002.676-1

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 21-06-2021 Radicación: 2021-44600

Doc: RESOLUCION 21043 del 11-06-2021 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL: 0973 DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL - CONFORME A LA LEY 397/1997, LEY 1185/2008., ACUERDO 0373/2014. ESTE Y OTROS INMUEBLES.

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI-DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 30-03-2023 Radicación: 2023-26748

Doc: CERTIFICADO 9201753082 del 24-03-2023 VALORIZACION de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 25

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR LA CONTRIBUCION DE LAS 21 MEGA OBRAS, PLAN DE OBRA 556, RESOLUCION #0169 DEL 04-09-2009.

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

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

ANOTACION: Nro 028 Fecha: 28-11-2023 Radicación: 2023-92706

Doc: ACTA 001512 del 27-10-2023 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTUR de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL PARCIAL SOBRE UN AREA DE 54.472,69M2



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409243952101228437 Nro Matrícula: 370-158415
Pagina 8 TURNO: 2024-399544

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 04:09:38 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 ultima página
PARA LA EJECUCION DEL PROYECTO NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA, CONTENIDA EN LA
OFERTA FORMAL DE COMPRA CS-RDV-001511 DEL 27-10-2023.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI NIT# 8301259969

ANOTACION: Nro 029 Fecha: 06-03-2024 Radicación: 2024-15963
Doc: RESOLUCION 242 del 21-02-2024 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTO de CALI VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 6
ESPECIFICACION: CANCELACION POR CADUCIDAD DE INSCRIPCION DE MEDIDA CAUTELAR Y/O CONTRIBUCION ESPECIAL (ARTICULA 64 LEY
1579 DE 2012): 0858 CANCELACION POR CADUCIDAD DE INSCRIPCION DE MEDIDA CAUTELAR Y/O CONTRIBUCION ESPECIAL (ARTICULA 64 LEY
1579 DE 2012) DE LA DEMANDA COMUNICADA POR OFICIO 304 DEL 05-06-1976 DEL JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: POSADA GUERRERO EDGAR
A: AGROPECUARIA DE PALMIRA LTDA (AGROPAL)
A: INDUSTRIA NACIONAL DE CONSTRUCCIONES LTDA

ANOTACION: Nro 030 Fecha: 06-08-2024 Radicación: 2024-53302
Doc: OFICIO 5649 del 08-07-2024 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTUR de CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: INTENCION DE ADELANTAR SANEAMIENTO AUTOMATICO(ARTICULO 4 DECRETO 737 DE 2014): 0944 INTENCION DE ADELANTAR
SANEAMIENTO AUTOMATICO(ARTICULO 4 DECRETO 737
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *30*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
Anotación Nro: 16 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 18-10-1991
LO AGREGADO MAS UN DERECHO DE MITAD PROINDIVISA PARA LA SOC. HARINERA DEL VALLE PAZ BAUTISTA & CIA SI VALE ART. 35 DCTO
1250/70.-

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2409243952101228437

Nro Matrícula: 370-158415

Pagina 9 TURNO: 2024-399544

Impreso el 24 de Septiembre de 2024 a las 04:09:38 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 ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-399544

FECHA: 24-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

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:

PREDIO EN ZONA DE EXPANSIÓN URBANA QUE HACE PARTE DEL INGENIO MARIA LUISA S.A EN EL CUAL SE DESARROLLAN ACTIVIDADES AGRÍCOLAS

CÓDIGO DEL PREDIO:

NMVVCACP-UF3-030

DIRECCIÓN:

CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO HACIENDA EL MARAÑÓN, CALI

PROPIETARIOS:

INGENIO MARIA LUISA S.A. NIT 800210144-5

FECHA DEL ESTUDIO:

OCTUBRE 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 8 de 2022.

1.2. Tipo de inmueble:

Predio en zona de expansión urbana que hace parte del Ingenio Maria Luisa S.A. en el cual se desarrollan actividades agrícolas.

1.3. Tipo de avalúo:

Avalúo comercial con Comité Técnico.

1.4. Departamento:

Departamento del Valle del Cauca.

1.5. Municipio o Distrito:

Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali.

1.6. Barrio o urbanización:

El predio objeto de avalúo no forma parte de ningún barrio o urbanización en particular debido a que se encuentra en zona de expansión urbana. Sin embargo, debemos mencionar que, de acuerdo con la documentación aportada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S., este predio forma parte del Corregimiento El Hormiguero, Hacienda El Marañón.

1.7. Dirección del inmueble:

CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO HACIENDA EL MARAÑON, CALI

1.8. Abscisado o coordenadas de área requerida:

Área Requerida 1

Abscisado Inicial Derecha	02+386,11 Km
Abscisado Final Derecha	02+688,48 Km
Longitud Efectiva Derecha	302,37
Margen	Derecha

Abscisado Inicial Izquierda	02+383,80 Km
Abscisado Final Izquierda	02+703,08 Km
Longitud Efectiva Izquierda	319,28
Margen	Izquierda

Área Requerida 2

Abscisado Inicial Derecha	02+728,94 Km
Abscisado Final Derecha	03+169,70 Km
Longitud Efectiva Derecha	440,76
Margen	Derecha

Abscisado Inicial Izquierda	02+743,09 Km
Abscisado Final Izquierda	03+166,15 Km
Longitud Efectiva Izquierda	423,06
Margen	Izquierda

1.9. Uso actual del inmueble:

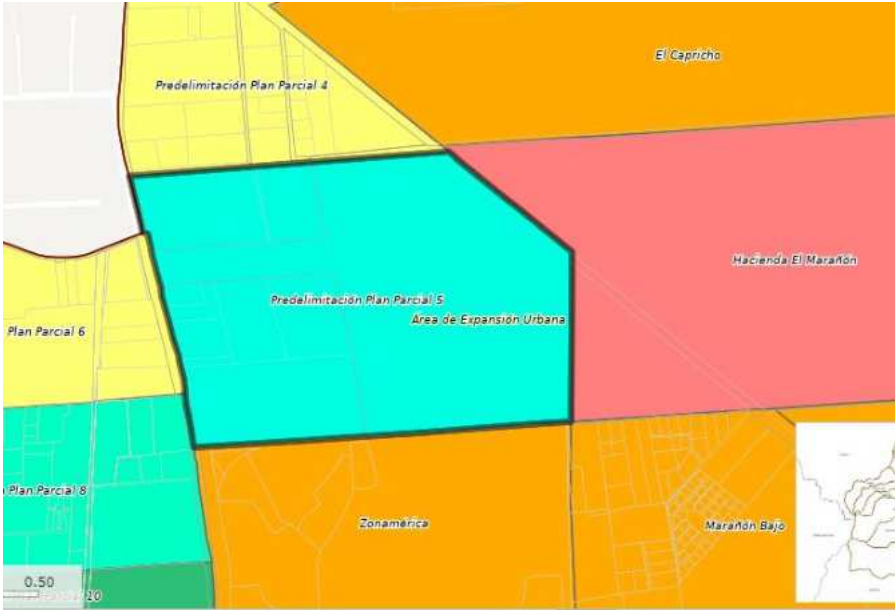
Ganadería

1.10. Uso por norma:

ÁREA REQUERIDA 1

Clasificación del Suelo:	Área de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí.
Plan Parcial:	Plan Parcial de Expansión Urbana Hacienda el Marañón según resolución 4132.0.21.382 de octubre 27 del 2010, en un 70% de su extensión superficiaria aproximadamente.
Estado de avance:	Con la resolución 4132.0.21.382 de 2010, se definen las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana Hacienda El Marañón.
	En Tramite
	
Unidad de Planificación Urbanística UPU:	Quince (15) Área de Expansión (solo existe el documento técnico de soporte y un documento borrador de la ficha reglamentaria que aún se encuentra sin aprobación).
Tratamiento:	Desarrollo.
Otras declaratorias:	Ninguna.

ÁREA REQUERIDA 2 Y ÁREA REMANENTE

Clasificación del Suelo:	Área de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí.
Plan Parcial:	Plan Parcial Predelimitado No. 5, en el 30% restante aproximadamente, Sin determinantes. Por lo tanto, no existe resolución.
Estado de avance:	
Unidad de Planificación Urbanística UPU:	Quince (15) Área de Expansión (solo existe el documento técnico de soporte y un documento borrador de la ficha reglamentaria que aún se encuentra sin aprobación).
Tratamiento:	Desarrollo.
Otras declaratorias:	Ninguna.

NOTA: Basados en las dos imágenes anteriores, se deduce que el predio objeto de avalúo se ubica dentro del Plan Parcial El Marañón en un 70% de su extensión y en un 30% dentro del Plan Parcial Predelimitado No.5.

1.11. Información catastral:

Avalúo Catastral:	\$33'233.489.000
Número predial o cedula catastral:	760010000520000030046000000000
Área Terreno:	4.800.000 m ²
Área Construcción total:	769 m ²
Área(s) Anexo(s) de Construcción:	343
Área(s) Anexo(s) de Construcción:	42
Fuente: La información catastral suministrada por entidad competente a la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.	

1.12. Fecha de visita al predio:

23 de septiembre de 2022.

1.13. Fecha del informe de avalúo:

Octubre 4 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
INGENIO MARIA LUISA S.A.	NIT 800.210.144-5
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
2953	Quince (15)	Cali	31/12/1993
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
370-158415	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali
Fuente: Información tomada del Estudio de Títulos suministrado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.	

3.4 Observaciones jurídicas:

Sobre el predio en estudio y teniendo como soporte el certificado de tradición del folio de Matrícula Inmobiliaria 370-158415 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Cali, se puede evidenciar la inscripción de los siguientes gravámenes, los cuales se encuentran vigentes:

- **ANOTACION: Nro 006** Fecha: 08-06-1976 Radicación: Doc: OFICIO 304 del 05-06-1976 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO de PALMIRA ESPECIFICACION: 410 DEMANDA.

- **ANOTACION: Nro 022** Fecha: 03-08-1998 Radicación: 1998-60277 Doc: ESCRITURA 1538 del 13-05-1998 NOT.1 de PALMIRA VALOR ACTO: \$32,136,000 ESPECIFICACION: 915 OTROS SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE.PETROLERA.
- **ANOTACION: Nro 023** Fecha: 24-11-1998 Radicación: 1998-87792 Doc: ESCRITURA 1056 del 19-11-1998 NOTARIA de PUERTO TEJADA VALOR ACTO: \$434,770,000, ESPECIFICACION: 326 SERVIDUMBRE ENERGIA ELECTRICA AREA DE SERVIDUMBRE 26.604.48 M2 POR SUS LINDEROS ESPECIALES. BTA. FISCAL # 1369599.
- **ANOTACION: Nro 024** Fecha: 27-02-2003 Radicación: 2003-15742 Doc: ESCRITURA 2908 del 31-12-2002 NOTARIA 21 de CALI VALOR ACTO: \$27,250,000, ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA - SE CONSTITUYE SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA A PERPETUIDAD, SOBRE AREA DE 745,07M2. DEL PREDIO AQUI DESCRITO, A FAVOR DEL PREDIO CON MAT.130-0014663 DE PUERTO TEJADA. PAPELES DEL CAUCA PASARA LA LINEA DE TRANSMISION A 115 KV. B/FISCAL 10124546-2003.
- **ANOTACION: Nro 026** Fecha: 21-06-2021 Radicación: 2021-44600 Doc: RESOLUCION 21043 del 11-06-2021 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL: 0973 DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL - CONFORME A LA LEY 397/1997, LEY 1185/2008., ACUERDO 0373/2014. ESTE Y OTROS INMUEBLES.

De acuerdo con la Resolución 21043 del 11 de junio de 2021, registrada en la anotación No. 026 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Nota: Debe advertirse que, sobre el área de terreno requerida para el Proyecto vial, se identificó la existencia de dos (2) líneas aéreas de transmisión y distribución de energía eléctrica a saber:

- Línea de Distribución de Energía Eléctrica Alférez I Pance Meléndez, a nivel 115 KV.
- Línea de Energía Eléctrica de CELSIA, 220 KV.

Sin embargo, dichas servidumbres no se encuentran registradas en la Matrícula Inmobiliaria No. **370-158415** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que corresponde al predio objeto de estudio.

Fuente: Información tomada de la Actualización del Estudio de Títulos suministrado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S. 11/05/2022.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

4.1. Delimitación del sector:

El Área de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí se localiza en el suroriente del Distrito Especial de Santiago de Cali y ocupa una extensa zona de conformación irregular y configuración poligonal, más concretamente delimitada de la siguiente manera:

Norte:	Por el Río Meléndez (límite con las Urbanizaciones Ciudad 2000 y Ciudad Córdoba).
Sur:	Por una línea imaginaria que atraviesa de Oriente a Occidente el Corregimiento de El Hormiguero (límite con el área rural del Distrito Especial de Santiago de Cali).
Oriente:	Por una línea imaginaria que atraviesa de Norte a Sur los Corregimientos de Navarro y El Hormiguero, atravesando también la Carretera Cali-Puerto Tejada (límite también con el área rural del Distrito Especial de Santiago de Cali);
Occidente:	Por diferentes tramos de la Calle 18 o Avenida Cañasgordas, de la Calle 25 o Carretera Cali-Jamundí y de la Calle 50 (límite con el Área Suburbana de Parcelaciones, con el Sector de Parcelaciones Pance y con las Urbanizaciones Lili y El Caney, estas últimas ubicadas en jurisdicción de la Comuna No.17 del área urbana del Distrito Especial de Santiago de Cali).

4.2. Actividad predominante:

Descripción y normatividad general del Área de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí.

Como mencionamos anteriormente, el inmueble objeto de avalúo se encuentra ubicado dentro del Área de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí, la cual se constituye en la única zona del municipio desde la promulgación del primer Plan de Ordenamiento Territorial POT en el año dos mil (2000) susceptible de ser incorporada al perímetro urbano *cuando se haya culminado la*

ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria definidas en la respectiva licencia de urbanización de cada unidad de actuación urbanística contemplada en el plan parcial, y hecho entrega de ellas a satisfacción del municipio y las empresas de servicios públicos correspondientes; lo cual significa una ventaja comparativa indudable respecto a las demás zonas aledañas que no cuentan con esta declaratoria y que continúan como suelo rural. Cuenta con una extensión superficial de 1.633,5 hectáreas y un potencial de viviendas de 149.057 (proyección estimada). Además, cuenta con elementos del Modelo de Ordenamiento Territorial, tales como: Corredor Ambiental del Río Lili, Cinturón Ecológico, el nodo de equipamientos Piedragrande (potencial) y la centralidad Distrito Tecnológico de Industria Limpia.

Aunque más adelante en este mismo informe consignaremos la normatividad que aplica concretamente al inmueble objeto de avalúo; consignaremos a continuación algunos artículos del Acuerdo 0373 de diciembre 01 de 2014, “por medio del cual se adopta la Revisión Ordinaria de Contenido de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del Distrito Especial de Santiago de Cali”, en especial, aquellos que definen la condición y declaratoria del suelo en el cual se ubica este inmueble:

CAPÍTULO II **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Artículo 24. Clases de Suelo. *De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 31, 32 y 33 de la Ley 388 de 1997, el territorio de Santiago de Cali se clasifica en suelo urbano, rural y de expansión urbana; este último se entenderá incorporado al perímetro urbano en los términos del Artículo 31 del Decreto Nacional 2181 de 2006, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. El suelo de protección podrá estar localizado en cualquiera de las clases de suelo antes señaladas.*

Parágrafo 1. *La delimitación precisa de los perímetros urbano, rural y de expansión se encuentra definida en el Anexo No.1, mediante un listado de coordenadas planas “X” y “Y”. El sistema de referencia de las coordenadas es el adoptado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, y que a la vez el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, adoptó como único datum oficial de Colombia, en el Marco Geocéntrico Nacional de Referencia -MAGNA-SIRGAS-, mediante Resolución No.068 del 28 de enero de 2005.*

Parágrafo 2. *La clasificación del suelo se encuentra delimitada en el Mapa No.2 “Clasificación del Suelo” que hace parte integral del presente Acto.*

Parágrafo 3. *El límite Municipal adoptado en el presente acto podrá ser modificado en virtud de los procesos de verificación de límites municipales del Valle del Cauca, realizados en cabeza del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y en articulación con los municipios de Yumbo, Jamundí, Dagua y Santiago de Cali. La definición de clasificación del suelo para las*

áreas adicionales resultantes de las modificaciones al límite Municipal se realizará mediante Acuerdo Municipal.

Artículo 25-26. No aplican.

Artículo 27. Suelo de Expansión Urbana. El suelo de expansión urbana del Municipio de Santiago de Cali, de conformidad con las previsiones de crecimiento de la ciudad, la necesidad de su planificación a escala intermedia, y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, es el conformado por el área de expansión urbana Corredor Cali – Jamundí.

Artículo 28. Área de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundí. El Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí, se encuentra localizada al sur de la ciudad y corresponde a un área de 1629 hectáreas, su delimitación y localización se encuentra contenida en el Mapa No.2 “Clasificación del Suelo”, el cual hace parte integral del presente Acto. La normatividad aplicable para el desarrollo del Área de Expansión Urbana Corredor Cali – Jamundí se encuentra contenida en el Título II del presente Acto en lo correspondiente a Sistemas Estructurantes, y el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

Parágrafo. Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria definidas en la respectiva licencia de urbanización de cada unidad de actuación urbanística contemplada en el plan parcial, y hecho entrega de ellas a satisfacción del municipio y las empresas de servicios públicos correspondientes.

Artículo 29. No aplica.

Artículo 30. Suelo de protección. Este suelo tiene restringida la posibilidad de ser urbanizado por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos. Las categorías del suelo de protección se establecen en los términos del Decreto Nacional 3600 de 2007 y la Ley 388 de 1997, constituyéndose como normas urbanísticas de carácter estructural, y en el presente Acto corresponden a:

- a. Áreas de amenaza y riesgo no mitigable.
- b. Áreas de conservación y protección ambiental (Estructura Ecológica Principal).
- c. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
- d. Áreas e inmuebles, dentro del suelo rural, considerados patrimonio cultural.
- e. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales.

Parágrafo 1. La delimitación de los suelos de protección del Municipio se especifica en el Mapa No.3 “Suelos de Protección”, que hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. La reglamentación de los suelos de protección se establece en el Título I, Capítulo III – “Sistema Ambiental” y Capítulo IV – “Patrimonio”, en el Título II, Capítulo I – “Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC”, y en el Título III – “Componente rural”, del presente Acto.

Parágrafo 3. La Administración Municipal en compañía de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC), en el marco de sus funciones, realizará la gestión para que la Autoridad Competente excluya del catastro minero las áreas de conservación y protección ambiental y las áreas de protección por amenazas y riesgos naturales no mitigables.

Parágrafo 4. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal y el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente, con la colaboración de la Subdirección de Catastro Municipal, en el corto plazo, llevarán a cabo las acciones tendientes a delimitar, a nivel predial, las áreas que hacen parte de los suelos de protección, a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Nacional 1695 de 2001 expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro, el Decreto Nacional 1250 de 1970 y el Decreto Nacional 2372 de 2010.

Ahora bien, según el mismo POT, el Área de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí conforma la Unidad de Planificación Urbana UPU No.15 (aún sin aprobación) y colinda con la UPU 12 (Valle del Lili); UPU 14 (Pance) y con la Unidad de Planificación Rural UPR No.5 (Cuenca del río Cauca). Su estructura vial se encuentra enmarcada por la Calles 25 (Vía Cali-Jamundí) y por la futura Calle 61 (borde oriental del Área de Expansión); así como también por la Carrera 102 (marginal del Río Lili) y por la Carrera 143 (borde sur del Área de Expansión). Los artículos del POT relacionados con esta declaratoria y con la definición de los planes parciales, son los siguientes:

TÍTULO I

COMPONENTE GENERAL

CAPÍTULO I

MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SUBCAPÍTULO II

DE LAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL

Artículo 20. Unidades de Planificación Urbana (UPU) y el Modelo de Ordenamiento Territorial. Son instrumentos de planeación intermedia, a través de los cuales se delimitan porciones del territorio urbano que comparten características físicas similares, tanto en materia de potencialidades como necesidades, a partir de las cuales se define su papel en el modelo de ordenamiento territorial, y se establecen lineamientos de política territorial para su formulación como instrumentos de planeamiento remitido que le apuntan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial propuesto en la escala zonal. El alcance de las UPU se encuentra establecido en el Artículo 506. El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación Urbana.

1. UPU Menga.
2. UPU Industrial.
3. UPU Río Cauca.
4. UPU Aguablanca.
5. UPU Villanueva.

6. UPU Centro.
7. UPU Versalles.
8. UPU Cerros.
9. UPU Manzana del Saber.
10. UPU Estadio.
11. UPU Santa Elena.
12. UPU Valle del Lili.
13. UPU Meléndez.
14. UPU Pance.
15. UPU Expansión.

Parágrafo. Las UPU se encuentran delimitadas en el Mapa No.47 “Unidades de Planificación Urbana” el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 21. Papel y Lineamiento de Política de las Unidades de Planificación Urbana (UPU). A continuación, se establece el papel y lineamiento de política de cada UPU a partir de los cuales se deberá desarrollar su formulación, y la definición de proyectos de escala zonal que las componen:

UPU	PAPEL EN EL MODELO	LINEAMIENTO DE POLÍTICA
<u>15. Expansión</u>	Área definida para el proceso de expansión urbana y consolidación de la ciudad hacia el sur, constituida como la puerta de entrada y salida al sur del país que articula el área urbana de Cali con el municipio de Jamundí.	1. Definir determinantes técnicos, ambientales y normativos para el proceso de incorporación del suelo de expansión al perímetro urbano de la ciudad. 2. Consolidar el área para el mejor aprovechamiento posible de suelo teniendo como actividad principal la vivienda con equipamientos de escala urbana y zonal e importante provisión de espacio público. 3. Fortalecer las actividades económicas que se localicen conformando centralidades y corredores de actividad según sus particularidades de desarrollo. 4. Promover la consolidación de áreas de especial importancia ecosistémica, asociadas al sistema hídrico y al cinturón ecológico, de forma que se oriente la planificación urbana hacia la sostenibilidad ambiental y la calidad de vida.

TÍTULO V

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA Y DE GESTIÓN DEL SUELO CAPITULO I

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

Artículo 505. Instrumentos de Planificación. *Son instrumentos que permiten adelantar un ordenamiento del territorio, tendiente a un manejo eficaz y eficiente del suelo, a través de la asignación de normas específicas en relación con el uso del suelo, la intensidad de dicho uso y las condiciones específicas de edificación. Su adopción involucra procesos técnicos necesarios para su debida implementación y ejecución. Incluirán, cuando por su naturaleza se requiera, mecanismos efectivos de distribución de cargas y beneficios, así como instrumentos y estrategias de gestión y financiación. Son instrumentos de Planificación complementario los siguientes:*

- 1. Unidades de Planificación Urbana (UPU).*
- 2. Unidad de Planificación Rural (UPR).*
- 3. Planes de Ordenamiento Zonal.*
- 4. Planes Parciales.*
- 5. Esquemas de Implantación y Regularización.*
- 6. Planes de Manejo Ambiental.*
- 7. Planes Especiales de Manejo y Protección Municipal.*
- 8. Planes Maestros.*
- 9. Esquema básico.*
- 10. Línea de demarcación.*
- 11. Circulares con Carácter de Doctrina.*

Artículo 506. Unidades de Planificación Urbana -UPU. *Estos instrumentos, descritos en el Artículo 20 y el Artículo 21 del presente Acto, definen las características de los programas, proyectos e inversiones que consolidan el modelo de ordenamiento territorial a escala zonal, a la vez que identifican y delimitan los corredores de actividad zonales, y en caso de requerirlo podrán ajustar normas volumétricas para el adecuado desarrollo de los proyectos y programas propuestos. Al momento de formular las Unidades de Planificación Urbana se deberá tener en cuenta la condición patrimonial de los sectores urbanos y monumentos en espacio público con el fin de darle alcance a su reglamentación, programas y proyectos a nivel zonal.*

Parágrafo 1. *Las Unidades de Planificación Urbana se encuentran delimitadas en el Mapa No.47 “Unidades de planificación urbana”, que hace parte integral del presente Acto.*

Parágrafo 2. *En ningún caso la UPU podrá modificar las disposiciones sobre Elementos Estratégicos del Modelo tales como: centralidades urbanas, corredores estratégicos, corredores urbanos de actividad, áreas de densificación, áreas de actividad, tratamientos urbanísticos y edificabilidad.*

Parágrafo 3. *El Departamento Administrativo de Planeación Municipal en un plazo no mayor a (2) años a partir de la entrada en vigor del presente Plan, reglamentará las Unidades de Planificación Urbana mediante metodologías participativas.*

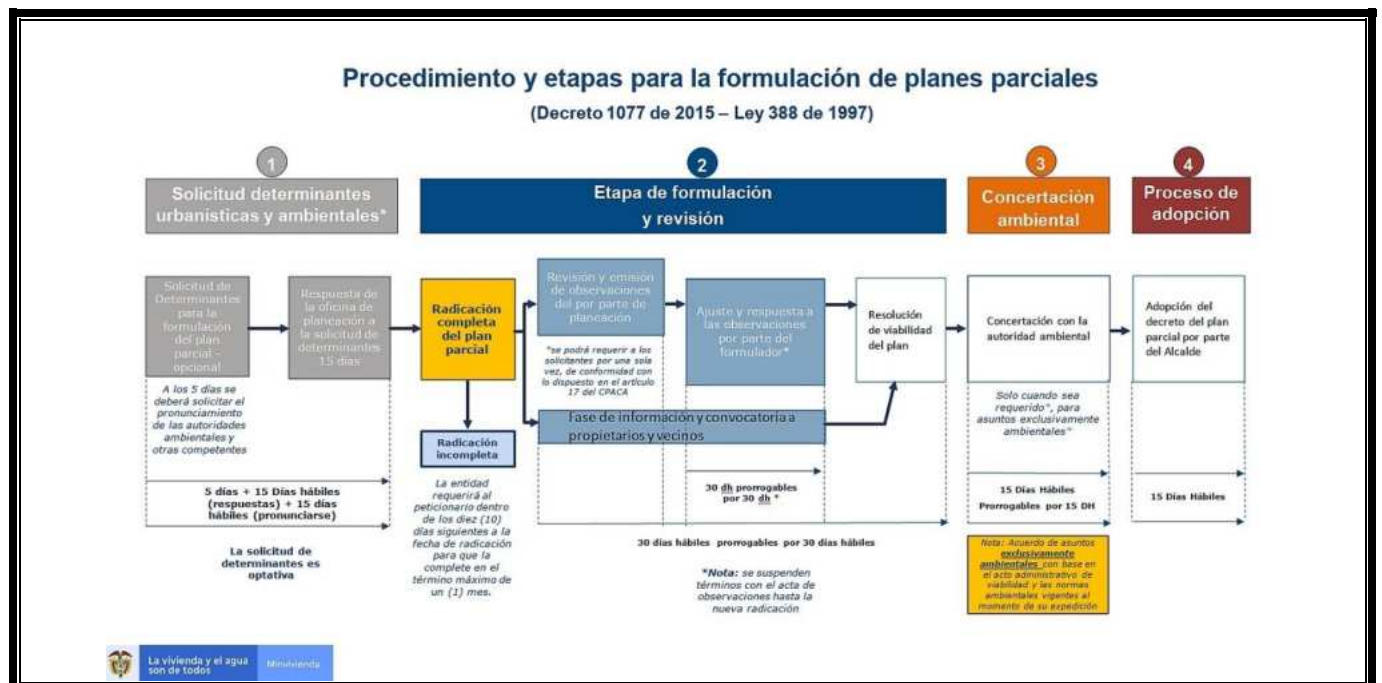
Artículos 507 y 508. No aplican.

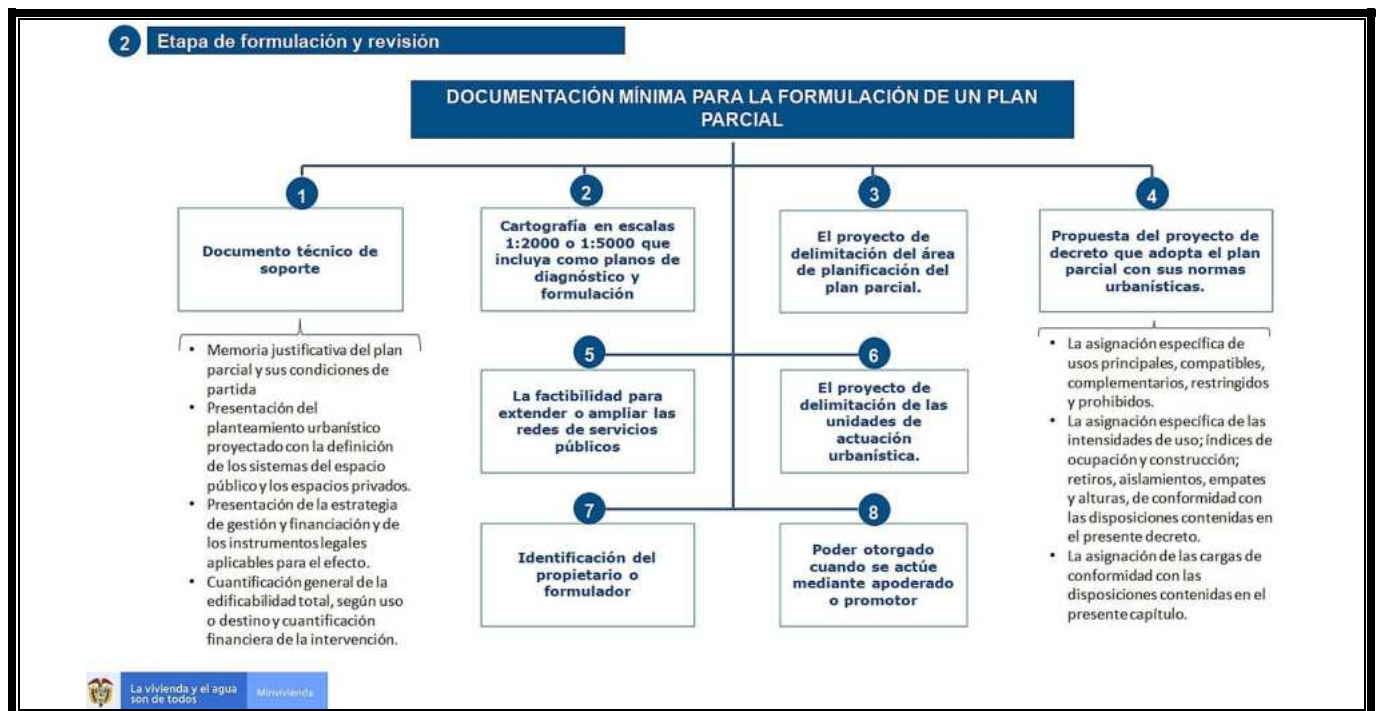
Artículo 509. Planes Parciales. *Es el instrumento de planeación y gestión mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en el Artículo 4 del Decreto Nacional 4065 de 2008, el Decreto Nacional 3050 de 2013 y la Ley 388 de 1997 y las normas que la reglamentan, así como aquellas que las sustituyan, modifiquen o adicionen. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.*

Una vez tenemos claras estas definiciones y conceptos, especialmente, las de clasificación del suelo, del área de expansión, de las unidades de planificación y de los planes parciales; es importante anotar que según el Artículo 2.2.4.1.1.2 (etapas para la formulación y adopción de los planes parciales) del Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo del año 2015, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, “por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”; para la formulación y adopción de los planes parciales se seguirá la siguiente secuencia de tres etapas, conforme con lo dispuesto en los artículos siguientes:

1. Etapa de formulación y revisión.
2. Etapa de concertación y consulta.
3. Etapa de adopción.

Sin embargo, aunque no se menciona el artículo anotado, existe una etapa previa que corresponde a la Solicitud de Determinantes Urbanísticos y Ambientales; razón por la cual, el proceso completo es que sigue:





3 Etapa de concertación ambiental

 ¿Cuáles planes parciales tienen concertación?	 ¿Qué revisa una autoridad ambiental?	 ¿Cuáles son las partes de la concertación?
• 1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental • 2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras. • 3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo • 4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana	• 1. Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana. • 2. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud. • 3. Las áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones específicas para su manejo. • 4. La factibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos.	• La concertación se realiza entre el municipio y la autoridad ambiental. • Para su realización, el Municipio ya ha emitido un Concepto de Viabilidad en el que acepta los diseños y estudios técnicos requeridos, incluyendo factibilidades de Servicios Públicos.

ARTICULO 2.2.4.1.2.2 Decreto 1077 de 2015



La vivienda y el agua son de todos

Mi vivienda

4. Etapa de adopción

Una vez surtidas las etapas previstas en los artículos precedentes y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital lo adoptará el plan parcial mediante decreto.

Ahora bien, sobre el proceso de predelimitación de los planes parciales en sectores sometidos a Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, el Artículo 325 del Acuerdo 0373 de diciembre 01 de 2014, “por medio del cual se adopta la Revisión Ordinaria de Contenido de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del Distrito Especial de Santiago de Cali”, define lo siguiente: **“Artículo 325. Actuaciones en el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.** El tratamiento urbanístico de desarrollo acoge las condiciones para adelantar la actuación de urbanización de que trata el Artículo 4 del decreto nacional 4065 de 2008 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o adicionen.

Parágrafo 1. Sin perjuicio de lo establecido en el presente Artículo se adopta el Mapa No.44 “Pre-delimitación de Planes Parciales en el área de Expansión urbana Corredor Cali – Jamundí”; la Pre-delimitación podrá ser modificada únicamente por el Departamento Administrativo de

Planeación Municipal en el caso de que alguno de los predios incluidos en el ámbito de aplicación cuente con licencia de urbanismo vigente o ejecutada.

Parágrafo 2. *El Plan Parcial No.2 Predelimitado e identificado en el Mapa No.44 “Pre-delimitación de Planes Parciales en el área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí”, correspondiente al área de la parcelación Andalucía, en caso de no producirse formulación de iniciativa privada, deberá ser formulado por iniciativa pública en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el corto plazo. En su formulación podrán vincularse particulares interesados en el desarrollo de dicha área, y conformar una iniciativa de carácter mixto.*

Parágrafo 3. *Los particulares interesados podrán utilizar la modalidad de plan parcial, aun cuando por las características del predio no les sea obligatorio.*

Parágrafo 4. *El desarrollo de planes parciales deberá tener en cuenta las determinantes ambientales establecidas en el capítulo III del Título I del presente Acto, correspondiente al Sistema Ambiental, en el cual se establecen los suelos de protección ambiental y los suelos de protección por amenazas y riesgos. En el caso de los planes parciales que ya cuentan con determinantes ambientales a la fecha de adopción del presente Acto, éstas deberán ser respetadas en los términos legales de su vigencia.*

Parágrafo 5. *La formulación, revisión y adopción de planes parciales en el área de expansión urbana Corredor Cali Jamundí, además de cumplir con la legislación vigente de planes parciales y la realización de los procesos de planificación intermedia, estará supeditada a la incorporación de las determinantes territorial y ambientales que establezcan las entidades competentes (DAPM, CVC, Empresas prestadoras de servicios públicos), teniendo en cuenta las de servicios públicos domiciliarios, de movilidad, espacio público y equipamiento establecidas en los estudios vigentes, atendiendo con especial énfasis entre otras:*

- 1. Los requerimientos en materia de manejo del drenaje pluvial y,*
- 2. La vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas que se nombra en el Artículo 95 del presente Acto y los estudios requeridos por la Autoridad Ambiental competente, cuyos resultados permitan definir acciones para garantizar la recarga del acuífero.*

Parágrafo 6. *En todo caso, todos los proyectos que se desarrollen en el marco de tratamiento urbanístico de desarrollo deberán acogerse a los máximos requerimientos establecidos en el Manual de Construcción Sostenible, el cual será adoptado en el corto plazo mediante Acuerdo Municipal.*

De otro lado, según el documento denominado “Rendición de Cuentas – Segundo Período 2022”, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, conforme a las competencias definidas en el Decreto Extraordinario 0516 de 2016, en particular a las de preparar y aprobar desde la dimensión técnica los proyectos de reglamentación, desarrollo e implementación de los instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo definidos en el POT, así como de las normas urbanísticas generales y complementarias que garanticen el cumplimiento de los objetivos de ordenamiento y el modelo de ciudad propuesto en el POT, las actividades realizadas

respecto al instrumento de planificación de Planes Parciales, en el primer trimestre de 2022 (más reciente informe publicado):

A la fecha, la ciudad cuenta con treinta (30) planes parciales adoptados, que en su gran mayoría han sido adoptados con el marco normativo del POT anterior, dado que, acorde con los lineamientos de la norma nacional, se mantiene el marco normativo con el que iniciaron su trámite. Hasta la fecha, únicamente el PP Guayacán tiene como marco normativo el Acuerdo 0373 de 2014 – POT vigente. El siguiente es el estatus de los planes parciales adoptados hasta la fecha:



Los siguientes solo planes parciales adoptados hasta la fecha en el Suelo de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí; identificados por nombre, tratamiento, área, decreto de adopción o modificación, área destinada a VIS o VIP, origen de la iniciativa y estado de avance de cada uno:

PLANES PARCIALES ADOPTADOS EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI JAMUNDÍ	
NOMBRE:	Ciudad Meléndez
TRATAMIENTO:	Desarrollo en suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	101,94
DECRETO DE ADOPCIÓN (O MODIFICACIÓN):	Decreto 0537 de 2002
VIS/VIP:	VIS: 98.959,73 m ²
INICIATIVA:	Iniciativa privada
ESTADO:	En construcción
NOMBRE:	Ciudadela Bochalema
TRATAMIENTO:	Desarrollo en suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	39,67
DECRETO DE ADOPCIÓN (O MODIFICACIÓN):	Decreto 0815 de 2007
VIS/VIP:	VIS: 42.723,41 m ²

INICIATIVA:	Iniciativa privada
ESTADO:	En construcción
NOMBRE:	El Carmen y San Bartolo
TRATAMIENTO:	Desarrollo en suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	23,01
DECRETO DE ADOPCIÓN (O MODIFICACIÓN):	Decreto 0031 de 2007
VIS/VIP:	VIS: 27.223,85 m2
INICIATIVA:	Iniciativa privada
ESTADO:	(Perdió su vigencia sin ejecución.
NOMBRE:	Las Vegas de Comfandi
TRATAMIENTO:	Desarrollo en suelo de Expansión urbana
ÁREA (has):	62,72
DECRETO DE ADOPCIÓN (O MODIFICACIÓN):	Decreto 0430 de 2007 Decreto 0107 de 2014 Decreto 0123 de 2019
VIS/VIP:	VIS: 46.419,42 m2
INICIATIVA:	Iniciativa privada
ESTADO:	En construcción

NOMBRE:	Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur
TRATAMIENTO:	Desarrollo en suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	29,27
DECRETO DE ADOPCIÓN (O MODIFICACIÓN):	Decreto 0696 de 2011 Decreto 0965 de 2011
VIS/VIP:	VIP 9.571,55 m2
INICIATIVA:	Iniciativa privada
ESTADO:	En construcción
NOMBRE:	El Verdal y Gonchelândia
TRATAMIENTO:	Desarrollo en suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	28,22
DECRETO DE ADOPCIÓN (O MODIFICACIÓN):	Decreto 0069 de 2013
VIS/VIP:	VIS 41.495,55 m2
INICIATIVA:	Iniciativa privada
ESTADO:	En construcción
NOMBRE:	Zonamerica
TRATAMIENTO:	Desarrollo en suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	77,96
DECRETO DE ADOPCIÓN (O MODIFICACIÓN):	Decreto 0194 de 2014
VIS/VIP:	Uso no compatible con vivienda
INICIATIVA:	Iniciativa privada

ESTADO:	En construcción
NOMBRE:	Piedrachiquita
TRATAMIENTO:	Desarrollo en suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	60,02
DECRETO DE ADOPCIÓN (O MODIFICACIÓN):	Decreto 0387 de 2016 Decreto 0309 de 2019
VIS/VIP:	VIS 59.363,60 m2
INICIATIVA:	Iniciativa privada
ESTADO:	En construcción
NOMBRE:	Lituania y Dalandia
TRATAMIENTO:	Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	68,77
DECRETO DE ADOPCIÓN (O MODIFICACIÓN):	Decreto 0555 de 2016
VIS/VIP:	VIP 42.268,50 m2
INICIATIVA:	Iniciativa privada
ESTADO:	Sin ejecución

NOMBRE:	Cachipay
TRATAMIENTO:	Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	77,61
DECRETO DE ADOPCIÓN (O MODIFICACIÓN):	Decreto 0365 de 2017 Decreto 0757 de 2019
VIS/VIP:	VIS 90.758, 20 m2
INICIATIVA:	Iniciativa privada
ESTADO:	En construcción
NOMBRE:	Vegas del Lili
TRATAMIENTO:	Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	56,37
DECRETO DE ADOPCIÓN (O MODIFICACIÓN):	Decreto 0762 de 2018
VIS/VIP:	VIP 31.315,65 2
INICIATIVA:	Iniciativa privada
ESTADO:	En construcción
NOMBRE:	Marañón Bajo
TRATAMIENTO:	Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	66,60
DECRETO DE ADOPCIÓN (O MODIFICACIÓN):	Decreto 0548 de 2019
VIS/VIP:	VIP 40.680,42 m2
INICIATIVA:	Iniciativa privada
ESTADO:	Sin ejecución
NOMBRE:	Capricho

TRATAMIENTO:	Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	155,35
DECRETO DE ADOPCIÓN (O MODIFICACIÓN):	Decreto 0737 de 2019
VIS/VIP:	VIS 143.704,61 m2
INICIATIVA:	Iniciativa privada
ESTADO:	Sin ejecución
NOMBRE:	Guayabal
TRATAMIENTO:	Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	99,37
DECRETO DE ADOPCIÓN (O MODIFICACIÓN):	Decreto 0756 de 2019
VIS/VIP:	VIS 89.884,77 m2
INICIATIVA:	Iniciativa privada
ESTADO:	Sin ejecución

NOMBRE:	El Hato
TRATAMIENTO:	Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	33,40
DECRETO DE ADOPCIÓN (O MODIFICACIÓN):	Decreto 0123 de 2021
VIS/VIP:	Vip 23.306,35
INICIATIVA:	Iniciativa privada
ESTADO:	Sin ejecución

Fuente. Subdirección de Planificación del Territorio.

El Departamento Administrativo de Planeación tiene competencia en los planes parciales hasta su adopción por decreto, en el cual queda plasmada la normativa aplicable a su área de planificación y todas las condiciones para su desarrollo, acorde con su formulación y reparto de cargas y beneficios. Por otra parte, la ejecución de los planes parciales corresponde a los promotores e interesados, quienes consolidan el desarrollo a través de las licencias urbanísticas de urbanización (o reurbanización en el caso de la renovación urbana) y de construcción, donde se hace efectivo el uso de la norma adoptada en cada plan parcial.

En cuanto a la vivienda de interés social y prioritaria, se tienen en cuenta tres momentos:

- ☐ *El primero desde la adopción del POT 2000, donde a partir de las disposiciones del artículo 282, se exige a los planes parciales en suelo de expansión urbana un mínimo el 20% del área útil para destinación a proyectos VIS (Vivienda de Interés Social). Esta disposición no cobijó a los planes parciales de desarrollo en suelo urbano ni a los de renovación urbana. En ese sentido, solo a los planes parciales de expansión se les hizo exigencia.*
- ☐ *Un segundo momento se da a partir de la expedición de la Ley 1537 del 20 de junio de 2012, que en el artículo 46 señaló que todos los planes parciales y proyectos urbanísticos con tratamiento de desarrollo deben destinar mínimo el 20% de su área útil residencial a*

proyectos VIP (vivienda de interés prioritario). La citada Ley 1537 de 2012 señaló que esta disposición se aplicaría a las nuevas solicitudes de planes parciales a partir de su entrada en vigor.

- ❑ Un tercer momento se da a partir de la adopción del POT 2014 (Acuerdo 0373 de 2014), en el que se definió que los predios con tratamiento de desarrollo deben destinar el 20% de su área residencial para proyectos VIP y los predios con tratamiento de renovación urbana deben destinar el 15% para proyectos VIS. Se aclara que la obligación es de destinación, no de cesión del suelo. Como se mencionó antes, el único plan parcial adoptado con el marco del Acuerdo 0373 de 2014 es el plan parcial Guayacán.

Actualmente, se encuentran en trámite 16 planes parciales, de los cuales 8 son de renovación urbana, 1 de desarrollo en suelo urbano y 7 de desarrollo en suelo de expansión urbana.



Fuente. Subdirección de Planificación del Territorio.

No obstante, algunos de estos planes parciales, que iniciaron su trámite solicitando las determinantes, llevan mucho tiempo sin que los interesados presenten la formulación. El siguiente cuadro identifica los proyectos de planes parciales en curso:

PLANES PARCIALES EN TRÁMITE EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI JAMUNDÍ	
NOMBRE:	Marañón
TRATAMIENTO:	Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	121,70
ETAPA:	Concertación ambiental
OBSERVACIÓN:	En concertación ambiental con la CVC - Realizando estudios complementarios
NOMBRE:	Pre-delimitado No.1.1
TRATAMIENTO:	Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	20,20

ETAPA:	Con determinantes
OBSERVACIÓN:	No han radicado
NOMBRE:	Pre-delimitado No.1.2
TRATAMIENTO:	Desarrollo en suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	21,80
ETAPA:	En elaboración de determinantes
OBSERVACIÓN:	Próximo a tener determinantes
NOMBRE:	Pre-delimitado No.2
TRATAMIENTO:	Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	50,42
ETAPA:	Con determinantes
OBSERVACIÓN:	Con determinantes del 21 de enero de 2021 -No han radicado

NOMBRE:	Pre-delimitado No.4
TRATAMIENTO:	Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	38,81
ETAPA:	Con determinantes
OBSERVACIÓN:	Con determinantes desde el 7 de octubre de 2016 - No han radicado
NOMBRE:	Pre-delimitado No.6
TRATAMIENTO:	Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	41,20
ETAPA:	Con determinantes
OBSERVACIÓN:	Con determinantes desde el 7 de octubre de 2016 - No han radicado
NOMBRE:	Pre-delimitado No.10
TRATAMIENTO:	Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana
ÁREA (has):	79,70
ETAPA:	Con determinantes
OBSERVACIÓN:	Con determinantes desde el 19 de octubre de 2021 - No han radicado

Fuente. Subdirección de Planificación del Territorio.

Es importante mencionar que el trámite de formulación y adopción es un proceso largo y complejo, dado que incorpora varias fases y varias instancias, en la que se requiere la participación de diversas entidades y organismos en el proceso de planificación. El siguiente cuadro resume las actuaciones realizadas por el Departamento Administrativo de Planeación durante el período 2020-2022:

SOLICITUDES DE DETERMINANTES (RESOLUCIONES DE DETERMINANTES) DE LOS PLANES PARCIALES UBICADOS EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI JAMUNDÍ	
NOMBRE:	Pre-delimitado No.2
AÑO DEL TRÁMITE:	2020
OBSERVACIÓN:	Se realizó la coordinación interinstitucional con las demás entidades y organismos

NOMBRE:	Pre-delimitado No.2
AÑO DEL TRÁMITE:	2021
OBSERVACIÓN:	Mediante la Resolución 4132.2.21.001 del 21-enero-2021 fueron emitidas las determinantes para el Pre delimitado 2. Los interesados inician la formulación.
NOMBRE:	Pre-delimitado No.10
AÑO DEL TRÁMITE:	2021
OBSERVACIÓN:	Se realizó la coordinación interinstitucional y mediante la Resolución 4132.2.21.004 del 19- octubre-2021 fueron emitidas las determinantes para el Pre delimitado 10. Los interesados inician la formulación.

NOMBRE:	Pre-delimitado No.1.1
AÑO DEL TRÁMITE:	2022
OBSERVACIÓN:	Se realizó el estudio de la solicitud de la Fundación Valle del Lili para redelimitar y dividir el plan parcial en tres sub-áreas, las cuales puedan ser desarrolladas de manera independiente. Se concluyó que, dado que la casa de hacienda Piedra grande tiene un PEMP que plantea su desarrollo individual, y que los colegios y la universidad autónoma tienen sus propias dinámicas, es factible dividir en tres zonas la pre-delimitación, denominándose 1.1, 1.2 y 1.3. Una vez definido esto, se emitieron determinantes para el pre delimitado 1.1
NOMBRE:	Pre-delimitado No.1.2
AÑO DEL TRÁMITE:	2022
OBSERVACIÓN:	Se recibió por parte de los propietarios de la casa de Hacienda Piedra grande BIC del ámbito nacional) la solicitud de determinantes para el plan parcial que desarrolle el PEMP. Se está en proceso de la coordinación interinstitucional para la emisión de la resolución de determinantes.

REVISIÓN DE FORMULACIONES (DOCUMENTO CON OBSERVACIONES) DE LOS PLANES PARCIALES UBICADOS EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI JAMUNDÍ	
NOMBRE:	Lituania y Dalandia
AÑO DEL TRÁMITE:	2021
OBSERVACIÓN:	Se atendió la revisión de la formulación presentada por la Constructora Cusezar. Mediante el oficio No. 202141320500077011 del 2021-11-26 se emitieron observaciones.
NOMBRE:	Cachipay
AÑO DEL TRÁMITE:	2022
OBSERVACIÓN:	Se atendió la revisión de la formulación presentada por la Constructora Cusezar. Mediante el oficio No.202241320500004571del 2022-02-02 se emitieron observaciones.

PROCESOS DE CONCERTACIONES AMBIENTALES DE LOS PLANES PARCIALES UBICADOS EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI JAMUNDÍ	
NOMBRE:	El Hato
AÑO DEL TRÁMITE:	2020
OBSERVACIÓN:	Culminó la concertación del Plan Parcial
NOMBRE:	Hacienda Maraón
AÑO DEL TRÁMITE:	2021
OBSERVACIÓN:	Continúan suspendidos los términos de la concertación mientras el formulador culmina los estudios complementarios de aguas subterráneas solicitada por la CVC. Se ha dado el acompañamiento a los promotores del plan parcial para la acotar os alcances de los estudios complementarios, para poder culminar la concertación ambiental. El proceso que ha tenido también el acompañamiento del Ministerio de Vivienda.

PROYECTOS DE DECRETOS APROBADOS DE LOS PLANES PARCIALES UBICADOS EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA CORREDOR CALI JAMUNDÍ	
NOMBRE:	El Hato
AÑO DEL TRÁMITE:	2021
OBSERVACIÓN:	Decreto 4112.010.20.0123 del 8 de marzo de 2021, por el cual se adoptó el plan parcial

Fuente. Subdirección de Planificación del Territorio.

Descripción del entorno urbanístico de influencia del Área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí.

El entorno urbanístico de influencia del Área de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí está conformado básicamente por los siguientes sectores que forman parte del Distrito Especial de Santiago de Cali:

1. Urbanización Lili - Comuna No.17 – Suelo Urbano.
2. Parcelaciones Pance - Comuna No.22 – Suelo Urbano.
3. Corregimiento de El Hormiguero – Suelo Rural.

A continuación, consignaremos una breve descripción del cada uno de estos sectores.

1. Urbanización Lili - Comuna No.17 – Suelo Urbano.

La Urbanización Lili se encuentra ubicada en el extremo sur-oriental del perímetro urbano del Distrito Especial de Santiago de Cali, conformando un amplio sector de configuración regular, más concretamente delimitado al norte por la Carrera 86, la cual constituye lindero con la Urbanización El Caney (Comuna 17) ; al sur por la Carrera 102 (Vía marginal del Río Lili), la cual

constituye lindero con el Área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí (Plan Parcial Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur y El Verdal-Gonchelândia); al oriente por la Calle 50, la cual también constituye lindero con el Área de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí (Planes Parciales Las Vegas, Las Vegas del Lili y Ciudad Meléndez); y al occidente por la Calle 25 o Avenida Simón Bolívar, la cual constituye lindero con la Urbanización San Joaquín (Comuna 17).

Desde el punto de vista funcional, la actividad residencial que se desarrolla en la Urbanización Lili específicamente, debemos anotar que esta presenta como únicos estratos socio-económicos, según datos tomados del estudio Cali en Cifras 2022, el medio (4) y medio-alto (5), con un total de 12.133 y 10.770 predios representativos de esos estratos respectivamente y que representan el 52.97 y 47.03% cada uno, sobre un total de 22.903 predios que conforman la Urbanización Lili al corte del año 2022.

Esta actividad -de tipo residencial- se desarrolla especialmente en viviendas unifamiliares de dos y tres pisos de altura construidas por el sistema de loteo individual; aunque también es posible observar desarrollos de vivienda unifamiliar de dos y tres pisos de altura en conjuntos cerrados sometidos a régimen de propiedad horizontal. Así mismo, se observa una gran cantidad de desarrollos de vivienda multifamiliar de cinco y hasta diez pisos de altura en conjuntos cerrados sometidos a régimen de propiedad horizontal. Ahora bien, la actividad comercial del sector se desarrolla de forma concentrada en el Hipermercado Makro y en el Supermercado La Montaña; la cual es complementada con algún tipo de actividad comercial dispersa, de cobertura local a nivel de sector, desarrollada sobre las vías principales. No se puede perder de vista tampoco la presencia cercana del Centro Comercial Jardín Plaza; así como también de la Clínica Valle del Lili y del principal centro de educación superior del suroccidente colombiano, como es la Universidad del Valle y la Clínica de la Policía.

2. Parcelaciones Pance - Comuna No.22 – Suelo Urbano.

El barrio Parcelaciones Pance, se ubicada en el extremo sur-occidental del perímetro urbano del Distrito Especial de Santiago de Cali, conformando un amplio sector de configuración irregular gran área delimitada al norte por diferentes tramos de la Calle 16, la cual constituye lindero con el barrio Ciudad Jardín; al sur por la Carrera 127 o Avenida El Banco, la cual constituye lindero en parte con el Área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí (Plan Parcial Predelimitado No.6) y por parte del Área Suburbana de Parcelaciones; al oriente por la Calle 25 o Carretera Cali-Jamundí, que también constituye lindero con el Área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí (Plan Parcial Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur, Plan Parcial Bochalema, Plan Parcial Predelimitado No.1, Plan Parcial Piedrachiquita y Plan Parcial

Predelimitado No.4); y al occidente por el Río Pance y por tramos de la Carrera 114, los cuales constituyen su linderero Suelo Rural Corregimiento de Pance Bajo.

Desde el punto de vista funcional, la actividad residencial que se desarrolla en el barrio Parcelaciones Pance específicamente, debemos anotar que esta presenta prácticamente como único estrato socioeconómico, según datos tomados del estudio Cali en Cifras 2022, el alto (6), con un total de 9.760 predios representativos de ese estrato y que representan el 99.99%, sobre un total de 9.761 predios que conforman el barrio Parcelaciones Pance al corte del año 2022.

Esta actividad residencial se desarrolla básicamente en viviendas aisladas, construidas en áreas de lote generosas, brindándole al sector una alta calidad paisajística y ambiental. Se observa también casi en igual proporción algunos condominios de vivienda unifamiliar con desarrollo horizontal y de similar característica a las anteriormente descritas. Se destaca igualmente la presencia de una fuerte actividad institucional, referida especialmente a establecimientos educativos de todos los niveles y a clubes sociales y deportivos pertenecientes a instituciones o empresas o de carácter privado, estos últimos pertenecientes a los grupos poblacionales de alto estrato socioeconómico. La actividad institucional -en este caso educativa- se desarrolla en edificaciones concebidas para tal fin o también en antiguas viviendas remodeladas, con edificaciones entre dos y tres pisos de altura. La actividad comercial se desarrolla de manera minoritaria especialmente sobre la Calle 18 o Avenida Cañasgordas y sobre la Calle 25 o Carretera Cali-Jamundí, la cual es en algunos casos concentrada -como la que se desarrolla en algunos centros comerciales pequeños- aunque también dispersa en antiguas viviendas que han dado paso a restaurantes especialmente. Por último, debe destacarse también la presencia del Río Pance como uno de los hitos fundamentales del sector, a lo largo del cual se desarrolla buena parte de la actividad deportiva y recreativa de la zona; el cual constituye también límite del perímetro urbano del Distrito, cuyo costado occidental se encuentra mucho más limitado para su desarrollo, como quiera que la infraestructura en esta área es prácticamente inexistente.

3. Corregimiento de El Hormiguero – Suelo Rural.

El Corregimiento de El Hormiguero se encuentra ubicado en el extremo suroccidental del Distrito Especial de Santiago de Cali; limitando al norte con el Corregimiento de Navarro; al oriente con el Río Cauca, que constituye el límite físico con los Municipios de Candelaria y Puerto Tejada; al sur con el Municipio de Jamundí; y al occidente con el Área Suburbana de Parcelaciones y con el Área de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí. Su localización en el valle geográfico del Río Cauca, le determinan una topografía plana con pendientes bajas que oscilan entre el 2 y 3% en sentido Oriente-Occidente básicamente. La calidad agrológica de los suelos en el corregimiento está comprendida entre los rangos I al IV, siendo los tres (3) primeros los de mayor valor agrícola o pecuario. Los suelos de clasificación agrícola IV tienen como característica geomorfológica su localización en los ápices de los abanicos de la Llanura Aluvial del Piedemonte

y los lechos colmatados de los afluentes, siendo recomendable los cultivos de raíces profundas como es el caso de las leguminosas, frijoles y soya y las gramíneas como el maíz y el sorgo. Las condiciones agrológicas del suelo calidad II y III caracterizan parte del área como de óptima calidad para la explotación agrícola.

El corregimiento cuenta como cabecera con el Centro Poblado de El Hormiguero y ocho (8) pequeños asentamientos que corresponden a: Morgan, La Paila, La Pailitas, Cascajal, Cauca-Seco y El Boquerón, perteneciendo además a este Corregimiento las Veredas de Piedra Grande y Valle de Lili, en las cuales se han centralizado servicios educativos y recreativos de la Ciudad de Cali, así como un sector de parcelaciones. El promedio de temperatura tomado en la cabecera del corregimiento oscila entre 25 y 27° centígrados y un nivel de precipitación pluviométrica de 1.437/mm promedio en toda la zona plana del territorio. Desde el punto de vista hidrológico, el corregimiento cuenta como uno de sus límites al Río Cauca, el cual ofrece el mayor caudal promedio de litros/segundo en el municipio, e igualmente con el Río Jamundí, límite natural con el Municipio del mismo nombre. En el área, se encuentran algunas madres viejas en vías de extinción debido al manejo de la agricultura y a continuas inundaciones. De igual forma, el corregimiento presenta importantes fuentes de aguas subterráneas, las cuales son la base de los acueductos de los centros poblados del mismo. La estructura espacial del corregimiento se ordena a partir del sistema vial red principal, vía Cali-Jamundí, red secundaria Cali-Cascajal y vía marginal al Río Cauca sobre las cuales se ubican todos los pequeños centros poblados. Los usos del suelo del Corregimiento son básicamente la agricultura tecnificada, la avicultura ubicada en el eje principal de ingreso a Cascajal; como también la extracción de arena del Río Cauca; de donde se desprenden las actividades económicas de sus habitantes.

4.3. Estratificación socioeconómica:

Sin información.

4.4. Vías importantes del sector:

Actualmente, la principal vía de acceso al Área de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí es la Calle 25 o Carretera Cali Jamundí, vía de carácter interregional, la cual conecta a su vez con otras vías principales del sector como son las Carreras 109, 112, 115, 116, 118 y 121; además de la Calle 48 o Avenida Ciudad de Cali, la cual termina su recorrido actual a la altura de la Carrera 115, y la Transversal 131 (vía Cali-Puerto Tejada) vía interregional que conecta con el municipio de Puerto Tejada.

4.5. Topografía:

Plana (0 a 7%).

4.6. Servicios públicos:

Nota Importante:

Como quiera que se trata de un área de expansión urbana, los servicios públicos existentes en algunos sectores que forman parte de esta se pueden considerar provisionales hasta que se implemente y desarrolle el respectivo plan parcial, el cual trae consigo una solución macro y definitiva para el sector en general. Por esta razón, consignaremos a continuación el sistema de servicios públicos domiciliarios, alumbrado público y tecnologías de la información y telecomunicaciones TIC, las cuales fueron tomadas textualmente de la Resolución No. 4132.0.21.308 del 24 de junio de 2011 “por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición contra la resolución N°. 4132.0.21.382 de octubre 27 de 2010, por medio de la cual se definen las determinantes para la formulación del plan parcial de expansión urbana Hacienda El Maraón’, toda vez que no existe información relacionada específicamente con el Plan Parcial Predelimitado No.5.

Servicios Públicos Domiciliarios

En los temas de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, se debe presentar la descripción de los sistemas que se requiere en cada uno de los servicios, con soporte de los documentos que establezcan la factibilidad de extensión de redes matrices e Infraestructura a construirse por parte de una Empresa Prestadora de Servicios Público Domiciliarios - ESP, conforme lo establece la Ley 142 de 1994. El documento expedido por la ESP debe establecer en qué condiciones se realizará el diseño, construcción y extensión de redes matrices, anexando los soportes necesarios que demuestren la efectiva prestación del servicio.

La factibilidad debe incluir la extensión o ampliación de las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva; la viabilidad técnica de servicios públicos debe establecer y especificar las áreas de suelo que se requiere para la localización de infraestructura de los servicios públicos domiciliarios con los aislamientos necesarios para su protección, mantenimiento y de ser necesario ampliaciones futuras de los sistemas; debe incluir los documentos y los estudios que soporten su factibilidad.

Como la infraestructura de servicios públicos de acueducto y alcantarillado está considerado en la segunda etapa y construcción está dentro del compromiso entre EMCALI y el Fideicomiso Corredor Cali — Jamundi, es necesario conocer la relación con la etapa I y las obligaciones de

cada una de las partes para lograr la ejecución de las obras de infraestructura de cada uno de los servicios domiciliarios, incluir las implicaciones sobre la construcción de la PTAR Sur, cuál es su localización, financiación y tiempo proyectado para su construcción,

Los diseños de la infraestructura básica y redes matrices del Plan Parcial deben tener la alternativa a tomarse por parte de EMCALI y definir con precisión los aspectos a contemplar por el Plan Parcial tanto técnicos, económicos y las áreas requeridas para la localización de la infraestructura.

Debe especificar toda la infraestructura para el manejo adecuado de las aguas lluvias tales como embalses, estaciones de bombeo y canales, entre otros que faciliten su drenaje e impidan la inundación del sector dado el incremento de las zonas duras una vez se urbanice el área del Plan Parcial y zonas aledañas, teniendo en cuenta los cambios climáticos que afronta el planeta. En el caso de requerirse lagunas de alivio deben considerarse sus áreas y zonas de protección, las cuales no serán contabilizadas como parte de las zonas verdes

Se deberán presentar los planos con la extensión de redes y áreas para la localización de infraestructura que garanticen la prestación efectiva de los servicios públicos <domiciliarios incluyendo telecomunicaciones. Debe ser concordante con el diseño de infraestructura vial y la propuesta de desarrollo urbanístico. En el desarrollo del Plan Parcial debe considerarse la zona de protección de los cauces naturales permanentes y estacionales, aislamientos que son establecidas en el POT.

En el tema del servicio de aseo, deben considerar las áreas para la infraestructura de este servicio con el fin de garantizar la prestación efectiva del manejo adecuado de los residuos sólidos y la separación de los residuos que facilita su aprovechamiento y adquirir la cultura de reciclaje por parte de la población que ocupará el territorio una vez urbanizada la zona del Plan Parcial.

Para el caso de los servicios públicos de energía, telecomunicaciones y gas, es necesario considerar que toda la infraestructura requerida por el proyecto debe proveerse mediante la canalización de ductos (construcción de redes subterráneas), incluyendo reservas y cámaras, así como las posibles acometidas al usuario final.

4.7. Servicios comunales:

El sector cuenta con la presencia de equipamientos y establecimientos educativos, recreativos, relacionados con la salud y de otro tipo; todos ellos con diferentes niveles de alcance y tanto públicos como privados, dentro de los que se destacan los siguientes:

Establecimientos educativos:

- ☐ Colegio Encuentros.
- ☐ Colegio y Centro de Arte Juvenil.
- ☐ Jardín Infantil y Colegio Philos Kids.
- ☐ Universidad Autónoma de Occidente.
- ☐ Institución Educativa Técnica de Ballet Clásico Incolballet.
- ☐ Colegio Gimnasio Los Farallones Valle Del Lili.
- ☐ Colegio Franciscano de PIO XII.
- ☐ Jardín Infantil Los Chicos del Futuro.
- ☐ Colegio Franciscano Fray Damián González.
- ☐ Colegio Inglés de Los Andes.
- ☐ Ciudadela Educativa La Presentación.
- ☐ Gimnasio Campestre Pierre Faure.
- ☐ Institución Educativa El Hormiguero - Sede Pantano de Vargas.
- ☐ Fundación Universitaria San Martín.
- ☐ Colegio Sagrado Corazón Valle del Lili.
- ☐ Academia Militar Joaquín de Caicedo y Cuero.

Establecimientos recreativos y/o deportivos:

- ☐ Centro Recreacional y Deportivo Club Cañasgordas Comfenalco Valle Delagente.
- ☐ Centro Recreacional y Deportivo Valle del Lili Comfenalco Valle Delagente.
- ☐ Casa Campestre para Eventos Piedragrande.
- ☐ Club Deportivo Campo Verde Tiro de Esquina.
- ☐ Sede Deportiva América de Cali.
- ☐ Motel Campoamor Cali.

Establecimientos de salud y similares:

- ☐ Fundación Valle del Lili - Sede Betania.
- ☐ Instituto Oscar Escarpeta de Protección Infantil.
- ☐ Centro de Formación Juvenil Valle del Lili (cárcel de menores).

Establecimientos comerciales:

- ☐ Supermercado Mercar.
- ☐ Hotel Casa Rincón Mágico.

Otros:

- ☐ Sede Administrativa de Constructora Meléndez.
- ☐ Patio Taller del MIO Valle del Lili.
- ☐ Zona Franca de Servicios Zonamerica.

4.8. Transporte:

El sector cuenta con servicio de transporte público masivo urbano, el cual es prestado por METROCALI sobre la Calle 25 o Carretera Cali Jamundí y sobre algunas vías principales del Área de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí, gracias al Sistema Integrado de Transporte Masivo mejor conocido como Masivo Integrado de Occidente MIO, el cual se presta mediante buses padrones o complementarios. También sobre la misma vía mencionada, se observa la presencia de transporte público colectivo interregional mediante buses, colectivos y taxis.

SERVICIO DE TRANSPORTE PRESTADO POR METROCALI MEDIANTE EL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO (MASIVO INTEGRADO DE OCCIDENTE - MIO)									
RUTA	NOMBRE	TIPO DÍA	VARIANTE	SERVICIO	TIPO VEHICULO	FECHA INICIO SERVICIO	HORARIO HABIL	HORARIO SÁBADO	HORARIO DOMINGO
A11	UNIVERSIDADES - UNIVERSIDAD JAVERIANA - ICESI	HABIL	NORMAL	ALIMENTADOR	PADRON	15/02/2021	5:00-23:00	5:00-14:00	NO OPERA
A14A	UNIVERSIDADES - UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA	HABIL	NORMAL	ALIMENTADOR	PADRON	25/05/2021	5:00-23:00	5:00-14:00	NO OPERA
A14B	UNIVERSIDADES - UNIVERSIDAD SAN BUENAVENTURA	SABADO DOMINGO	CORTA	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	1/01/2000	NO OPERA	5:00-23:00	6:00-22:00
A17A	UNIVERSIDADES - BOCHALEMA - UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE OCCIDENTE	HABIL	NORMAL	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	20/02/2022	5:00-23:00	5:00-14:00	NO OPERA
A17B	UNIVERSIDADES - EL HORMIGUERO - CASCAJAL	HABIL	NORMAL	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	1/01/2021	5:00-23:00	5:00-23:00	6:00-22:00
A17C	UNIVERSIDADES - COMFENALCO LILI - CLUB CAÑASGORDAS	SABADO DOMINGO	NORMAL	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	1/01/2021	NO OPERA	8:00-17:00	8:00-17:00
A17D	UNIVERSIDADES - CIUDAD PACÍFICA	HABIL	NORMAL	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	1/01/2021	5:00-23:00	5:00-23:00	6:00-22:00
A17F	UNIVERSIDADES - CACHIPAY	HABIL	NORMAL	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	7/02/2021	5:00-23:00	5:00-23:00	6:00-22:00
A18	UNIVERSIDADES - HACIENDA EL CASTILLO	HABIL	NORMAL	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	1/01/2021	5:00-23:00	5:00-23:00	6:00-22:00
A18	UNIVERSIDADES - COMFANDI PANCE - HACIENDA EL CASTILLO	SABADO DOMINGO	NORMAL	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	1/01/2021	NO OPERA	5:00-23:00	6:00-22:00
P61	TERMINAL SIMÓN BOLÍVAR - UNIVERSIDADES - P.U.J. - U.S.B. - ICESI	HABIL	NORMAL	PRETRONCAL	PADRON	7/02/2021	5:00-23:00	5:00-9:00	NO OPERA

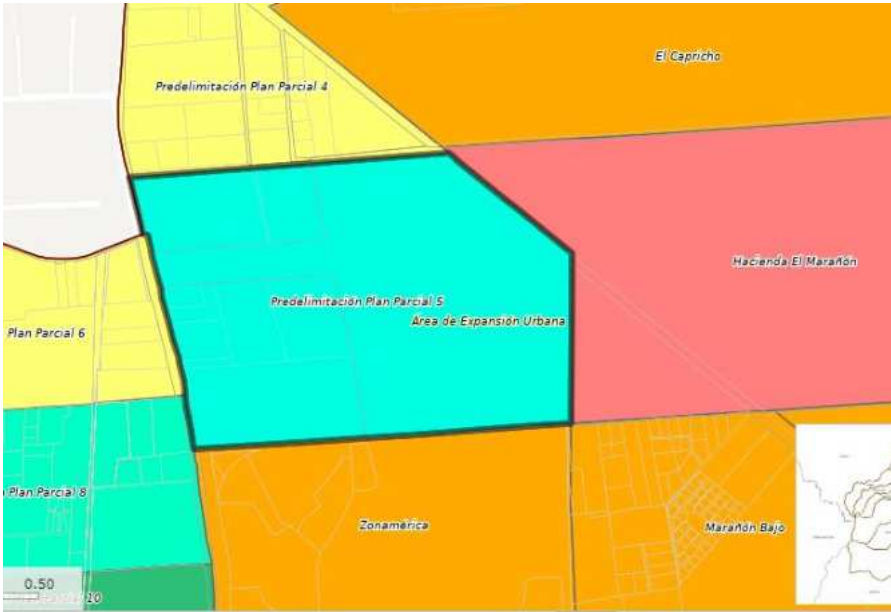
CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

ÁREA REQUERIDA 1

Clasificación del Suelo:	Área de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí.
Plan Parcial:	Plan Parcial de Expansión Urbana Hacienda el Marañón según resolución 4132.0.21.382 de octubre 27 del 2010, en un 70% de su extensión superficiaria aproximadamente.
Estado de avance:	Con la resolución 4132.0.21.382 de 2010, se definen las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana Hacienda El Marañón. En Trámite 
Unidad de Planificación Urbanística UPU:	Quince (15) Área de Expansión (solo existe el documento técnico de soporte y un documento borrador de la ficha reglamentaria que aún se encuentra sin aprobación).
Tratamiento:	Desarrollo.
Otras declaratorias:	Ninguna.

ÁREA REQUERIDA 2 Y ÁREA REMANENTE

Clasificación del Suelo:	Área de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí.
Plan Parcial:	Plan Parcial Predelimitado No. 5, en el 30% restante aproximadamente, Sin determinantes. Por lo tanto, no existe resolución.
Estado de avance:	
Unidad de Planificación Urbanística UPU:	Quince (15) Área de Expansión (solo existe el documento técnico de soporte y un documento borrador de la ficha reglamentaria que aún se encuentra sin aprobación).
Tratamiento:	Desarrollo.
Otras declaratorias:	Ninguna.

NOTA IMPORTANTE: Como quiera que la mayor parte de este predio se encuentra dentro del Plan Parcial Hacienda El Marañón, sólo incluiremos la información pertinente a este y no la del Plan Parcial Predelimitado No.5 ya que no cuenta con Resolución.

ASPECTOS MÁS RELEVANTES DE LA NORMA APLICABLE AL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO SEGÚN EL ACUERDO 0373 DE DICIEMBRE 01 DE 2014, “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE CONTENIDO DE LARGO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (P.O.T.) DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI”

CAPÍTULO 9

NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL

Artículo 32. TRATAMIENTO URBANÍSTICO. Según el mapa No. 43 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, el Tratamiento Urbanístico que le corresponde al plan parcial es Desarrollo, y forma parte de la Unidad de Planificación Urbana No. 15 Expansión. Dicho tratamiento acoge las condiciones para adelantar la actuación de urbanización de que trata el artículo 2,2.2.1.4.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o adicionen.

Artículo 34. APROVECHAMIENTOS. Los equipamientos nuevos que se localicen dentro del ámbito de planificación del plan parcial deberán considerar lo dispuesto en los artículos 238 y 239 del POT en cuanto a tamaños prediales e índices de ocupación y construcción. Así mismo, para los usos complementarios en el Plan Parcial, el artículo 350 del POT determina los índices de construcción aplicables al tratamiento de desarrollo lo siguiente:

- ☐ 1,5 sobre el área neta urbanizable para proyectos de vivienda NO VIS, comercio y servicios.
- ☐ 1,7 sobre el área neta urbanizable para proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS).
- ☐ El índice de construcción en vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS y VIP será el resultante de aplicar el índice de ocupación, los aislamientos y la altura máxima permitida.

El Índice de Ocupación aplicable al tratamiento de Desarrollo está indicado en el artículo 353 del POT, donde se considera el uso y tipo de proyecto. El índice de ocupación en tratamiento de desarrollo se calcula sobre el área neta urbanizable y se muestra en la siguiente tabla:

ÍNDICES DE OCUPACIÓN TRATAMIENTO URBANÍSTICO DESARROLLO	
TIPO DE DESARROLLO	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
Multifamiliar No VIS	0.30
Multifamiliar VIS	0.50
Multifamiliar VIP	0.50
Unifamiliar No VIS	0.65
Unifamiliar VIS	0.70
Unifamiliar VIP	0.75
Comerciales y de Servicios	0.50
Mixto	0.50
Industrial	0.30

Las normas volumétricas generales y específicas para el tratamiento de Desarrollo, se establecen respectivamente en los artículos 354 y 356 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

PARÁGRAFO. Los aprovechamientos que se generen para el proyecto de plan parcial deberán visualizarse en un cuadro síntesis, en conjunto con los índices de construcción y ocupación que se asignará por cada Unidad de Actuación Urbanística.

Artículo 35. OBLIGACIÓN DE VIP. De conformidad con lo establecido en el artículo 339 de Acuerdo Municipal 0373 de 2014, como mínimo el 20% del área útil del proyecto de plan parcial destinada a vivienda, deberá ser destinado al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario-VIP. No obstante, el área destinada para Vivienda de Interés Prioritario -VIP, no podrá ser inferior al 15% del área útil total del plan parcial.

Artículo 36. CESIONES OBLIGATORIAS: En concordancia con lo dispuesto en el artículo 327 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, corresponde ceder a título gratuito del Distrito por medio de escritura pública:

- ☐ 20% del área neta urbanizable para espacio público en sitio.
- ☐ 2% para espacio público en áreas deficitarias de la ciudad (según mapa No. 39 "Áreas priorizadas para su intervención con proyectos de Espacio Público).
- ☐ De conformidad con el numeral 1 del artículo 327 del POT, los Planes Parciales que destinen un porcentaje mayor al cincuenta por ciento (50 %) de su área neta urbanizable a la construcción de equipamientos no requieren ceder área por este concepto.
- ☐ Cesión de vías locales de acuerdo con las secciones dispuestas en el POT con respecto al tipo de vía, teniendo en cuenta que el área máxima de las manzanas resultantes del planteamiento urbanístico será de una (1) hectárea útil, que deberá estar conformada por ejes del sistema vial, o, dado el caso, de una supermanzana de máximo cuatro (4) hectáreas útiles, en las cuáles no podrá haber áreas privadas cerradas mayores a dos hectáreas (2 Ha), donde se compense el área no cedida en espacio público efectivo dentro del mismo Plan Parcial o proyecto urbanístico. Estas vías no cedidas deberán estar representadas en el mapa del sistema vial, y cuantificadas en los cuadros de la modelación urbano-financiera, de manera que puedan ser consideradas estas áreas dentro del reparto de cargas y beneficios.

TÍTULO II

COMPONENTE URBANO ESTRUCTURA FUNCIONAL

CAPÍTULO V

ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

SUBCAPÍTULO IV

ELEMENTOS NORMATIVOS DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

SECCIÓN II

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. Tratamiento urbanístico de consolidación.
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

Parágrafo. Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa No.43 “Tratamientos urbanísticos”.

Artículos 302 al 322 No aplican.

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

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

1. Los predios a los que se le haya asignado el tratamiento de desarrollo.
2. Los predios urbanizables no urbanizados mayores a 15.000 m² que estén incluidos en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.

Artículo 325. Actuaciones en el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. Ya fue consignado en este mismo documento.

Artículo 326. Esquema Básico. Las licencias de urbanismo que concedan los Curadores Urbanos para subdivisión y cualquier tipo de construcción en predios, para desarrollo en el suelo de expansión urbana, deberán proyectarse sobre el Esquema Básico que, para cada predio a urbanizar o construir, expida la entidad municipal competente. En el Esquema Básico se proyectarán todas las vías obligadas, parámetros de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión correspondientes, necesarias para plantear el proyecto respectivo.

Parágrafo 1. El procedimiento y requisitos para la obtención del Esquema Básico están reglamentados por la Administración Municipal en el Decreto Municipal No.0419 de mayo 24 de 1999, los cuales podrán ser revisados de conformidad con el presente Acto.

Parágrafo 2. En aquellos lotes semi-urbanizados o semi-parcelados donde no se haya culminado el proceso urbanístico, respecto a las cesiones o dotación de redes de servicios públicos, se debe iniciar el trámite desde la solicitud del esquema básico.

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

1. El área de cesión para espacio público y equipamientos corresponderá con el veintisiete por ciento (27%) del área neta urbanizable del globo de terreno a urbanizar, discriminada en un veinte por ciento (20%) para espacio público en sitio, dos por ciento (2%) para espacio público en áreas deficitarias de la ciudad (según el Mapa 39 "Áreas Priorizadas para su Intervención con Proyectos de Espacio Público) y un cinco por ciento (5%) para equipamientos. Los planes parciales o los predios en tratamiento de desarrollo, que estén destinados en un porcentaje mayor al cincuenta por ciento (50%) de su área neta urbanizable a la construcción de equipamientos, deberán ceder únicamente el veinte por ciento (20%) para espacio público en sitio y dos por ciento (2%) para espacio público en áreas deficitarias de la ciudad (según el Mapa 39 "Áreas Priorizadas para su Intervención con Proyectos de Espacio Público).
2. Ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio de Santiago de Cali, el área de vías que resulte del Esquema Básico otorgado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal con base en el Mapa No.30 "Sistema de movilidad intraurbana e interurbana" y del diseño de la urbanización de conformidad con las disposiciones del presente Acto y de las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

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

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

Artículo 328. Cesión Adicional por Aumento de Densidad. Se deberán dar cesiones adicionales de espacio público cuando se exceda la densidad de ciento veinte (120) viviendas por hectárea neta urbanizables en el caso de la vivienda No VIS; ciento cuarenta (140) viviendas por hectárea neta urbanizable en el caso de vivienda de interés social (VIS); y ciento cincuenta (150) viviendas por hectárea neta urbanizable para vivienda de interés prioritario (VIP), conforme lo establecido en la siguiente tabla:

RANGO	CESIONES
Vivienda NO VIS	
1. Hasta 120 viviendas por hectárea neta urbanizable.	Las cesiones obligatorias establecidas en el Artículo 327.
2. Mayores a 120 viviendas por hectárea neta urbanizable.	Las anteriores más 18 m ² por cada vivienda adicional.
Vivienda VIS	
1. Hasta 140 viviendas por hectárea neta urbanizable.	Las cesiones obligatorias establecidas en el Artículo 327.
2. Mayores a 140 viviendas por hectárea neta urbanizable.	Las anteriores más 14 m ² por cada vivienda adicional.
Vivienda VIP	

1. Hasta 150 viviendas por hectárea neta urbanizable.	Las cesiones obligatorias establecidas en el Artículo 327.
2. Mayores a 150 viviendas por hectárea neta urbanizable.	Las anteriores más 12 m ² por cada vivienda adicional.

Artículo 329. Localización de las Cesiones Adicionales por Aumento de Densidad. Las cesiones adicionales por aumento de densidad que resulten en las áreas con tratamiento urbanístico de desarrollo, podrán localizarse dentro del área del correspondiente plan parcial o proyectos urbanísticos, o en áreas adyacentes a estos, o en aquellas áreas de la ciudad con mayor déficit de espacio público (según el Mapa 39 "Áreas Priorizadas para su Intervención con Proyectos de Espacio Público), previa aceptación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal conforme las directrices que se señalan a continuación:

- En el caso del área de expansión urbana Corredor Cali – Jamundí podrán localizarse dentro del área del correspondiente plan parcial, o podrán localizarse en el cinturón ecológico de Navarro y/o el Ecoparque del Agua Navarro.
- En el caso de los planes parciales o proyectos urbanísticos en ladera, podrán ubicarse en ecoparques adyacentes en áreas colindantes con el perímetro urbano.
- El área total de cesiones a localizar en el cinturón ecológico de Navarro y/o los Ecoparques, será calculada con base en la diferencia del valor del metro cuadrado de suelo del área generadora de la cesión y el valor del metro cuadrado del área receptora de la misma, acorde a los avalúos comerciales de cada zona, garantizando así la correspondencia y el equilibrio de las cargas y beneficios objeto de las cesiones obligatorias de espacio público.
- Para la adecuación de las cesiones ubicadas en estas áreas, se deberá tener en cuenta lo establecido en el Artículo 330 y en el Artículo 253 del presente Acto, en el caso de los Ecoparques deberá atenderse lo establecido en el Artículo 437 del presente Acto.

Adicionalmente, para el caso de las cesiones que se ubiquen en el cinturón ecológico de Navarro, o el Ecoparque del Agua Navarro, deberán cumplir con las siguientes directrices:

- Humedales:** Se deben respetar los humedales con sus áreas forestales protectoras y sus drenajes naturales de modo que no se interrumpan las dinámicas hídricas. El plan de manejo del ecoparque deberá tener en cuenta las directrices de los planes de manejo que por ley deben hacer las autoridades ambientales para los humedales y la delimitación definitiva de los humedales deberá seguir el proceso legal con el INCODER.
- No se permite en el ecoparque ninguna actividad que genere riesgo de contaminación al acuífero.
- No se podrá construir infraestructura en el área de las lagunas de amortiguación del drenaje pluvial incluidas en el ecoparque.
- Se deberá arborizar con especies nativas y se debe restablecer la vegetación herbácea y arbustiva propia de los humedales.
- Para la adecuada articulación del Ecoparque con el área de expansión urbana, se deberán entregar dentro del área de cesión tanto una alameda como una Ciclorruta que conecte las cesiones con el área de expansión urbana, permitiendo el uso y disfrute por parte de la población.

6. Solamente podrán entregarse cesiones en el Ecoparque del Agua Navarro hasta tanto se haya consolidado el cinturón ecológico de Navarro como espacio público debidamente adecuado.

Artículo 330. Características de las Áreas de Cesión Obligatoria para Espacio Público y Equipamientos Colectivos. Se definen los siguientes criterios para la localización de las cesiones de espacio público y equipamiento colectivo:

Criterios:

1. Las áreas de cesión de espacio público y equipamientos deberán articularse con los elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el área de planificación.
2. Debe generar continuidad con el espacio público definido en los planes parciales adyacentes.
3. Debe generar recorridos y contar con una estructura coherente dentro del plan parcial y con los planes parciales adyacentes.
4. Se permite la localización de hasta un cien por ciento (100%) del total de las cesiones obligatorias para espacio público en suelos de protección ambiental localizadas en el mismo predio, en una relación de 1 a 2, donde se contabilizará un (1) m² de cesión por cada dos (2) m² cedidos en los suelos de protección ambiental. En todo caso, estas áreas cedidas deberán cumplir con las características mínimas establecidas en el presente Artículo.
5. Las cesiones de espacio público en planes parciales deberán distribuirse en uno o varios globos con un área mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
6. Los predios que no estén sujetos a desarrollo mediante plan parcial, cuya superficie total de cesión para espacio público sea menor a dos mil metros cuadrados (2000 m²), cancelará su equivalente en dinero al Fondo de Espacio Público señalado en el Capítulo IV “Sistema de Espacio Público” del Título II del presente Acto, para el pago compensatorio de cesiones públicas para espacio público y equipamientos, según lo dispuesto en el presente Acto de Ordenamiento Territorial.
7. Distribución espacial. Como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de la cesión de espacio público deberá entregarse en un solo globo, con un ancho mínimo de treinta (30) metros que genere continuidad en el espacio público.
8. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para zonas verdes y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial. No se permite la localización de las cesiones en zonas de amenaza por movimientos en masa no mitigables, en zonas inundables o en predios con pendientes superiores a veinticinco grados (25°).
9. Los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
10. Cumplir con las condiciones de adecuación de cesiones establecidas en el Capítulo del Sistema de Espacio Público del presente Acto.
11. Las cesiones para Equipamiento Colectivo Institucional inferiores a quinientos metros cuadrados (500 m²) deben ser compensadas en dinero, de acuerdo con el avalúo comercial

realizado por la entidad municipal competente, con el fin de adquirir terrenos aptos para la construcción de equipamientos en los sectores identificados en el Mapa No.35 “Áreas Priorizadas para el Desarrollo de Equipamientos” o en los Nodos de equipamientos identificados en el Mapa No.36 “Nodos de equipamientos”.

Artículo 331. Normas sobre Vías Cedidas. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser pavimentadas por el urbanizador, parcelador o constructor, de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el Presente Acto.

Parágrafo 1. Cuando se trate de vías de cuatro (4) o más calzadas, el urbanizador, parcelador o constructor deberá pavimentar la calzada lateral incluida la construcción del andén y del separador lateral que dé frente al globo de terreno.

Parágrafo 2. Cuando se trate de vías de dos (2) calzadas deberá pavimentar la calzada que dé frente al globo de terreno a desarrollar, incluida la construcción del andén y la mitad del separador central.

Parágrafo 3. Cuando se trate de vías de una calzada deberá, pavimentar la media calzada que dé frente al globo de terreno a desarrollar, incluida la construcción del andén correspondiente.

Artículo 332. Proyección de Vías. Si en el esquema básico que expida la entidad municipal competente se tiene proyectada la totalidad de una vía en terreno de propiedad del urbanizador, parcelador o constructor, éste estará obligado a cederla en toda su sección y extensión, no importando para ello que colinde con otra propiedad. Deberá, además, pavimentar la calzada o la media calzada en la extensión correspondiente frente al lote para desarrollar, según se trate de una vía de cuatro (4), dos (2) o una (1) calzada, respectivamente.

Artículo 333. Vías Frente a Globos de Terreno. En los globos de terreno colindantes con vías que coincidan con el esquema básico expedido por la entidad municipal competente, éstas se entenderán como vías de dominio público y el particular procederá únicamente a su pavimentación, de acuerdo con las normas establecidas para tal efecto.

Parágrafo. Cuando el globo de terreno para urbanizar, parcelar o construir se encuentre en las condiciones descritas en el presente Artículo, el urbanizador, parcelador o constructor procederá a pavimentar media calzada cuando se trate de una vía de una calzada, la totalidad de una calzada cuando se trate de vías de dos (2) y, la totalidad de dos cuando se trate de una vía de cuatro (4) calzadas. La pavimentación de la media calzada o de las calzadas restantes cuando ésta colinde con espacio público, el urbanizador, parcelador o constructor tendrá que pavimentar en totalidad la vía.

Artículo 334. Adecuación de Áreas Verdes en Vías. El urbanizador, parcelador o constructor responsable de una obra, deberá adecuar, empedrar, arborizar e iluminar, las áreas verdes de las vías (separadores y zonas blandas de los andenes), según las normas definidas en el Manual de Elementos Constitutivos del Espacio Público y las normas que lo modifiquen y complementen.

Artículo 335. Adecuación Área de Ciclo-ruta. El urbanizador, parcelador o constructor responsable de una obra, deberá adecuar el área de ciclo-ruta y pavimentarla, debiendo ser cedida en su totalidad gratuitamente al Municipio, mediante Escritura Pública, por sus propietarios, previa o simultáneamente con la cesión de vías que le correspondan y de acuerdo con lo que se establezca en el presente Acto y el Plan Maestro de Ciclorrutas.

Artículo 336. Cinturón Ecológico del Área de Expansión. El desarrollo del cinturón ecológico de Navarro que se encuentra dentro del área de expansión urbana Corredor Cali – Jamundí, deberá ajustarse a las siguientes normas:

1. Se podrán desarrollar únicamente usos de equipamientos. Los usos de equipamientos permitidos en esta área son los establecidos en el Artículo 241 del Sistema de Equipamientos para el nodo “Las Vegas”.
2. El índice de ocupación máximo es de cero punto dos (0.2) sobre el área bruta del predio. No obstante, su desarrollo sólo podrá darse en los ciento cincuenta (150) metros del costado oriental del cinturón ecológico que no hacen parte de la zona destinada exclusivamente a la conservación que se encuentra identificada en el Mapa N°14 “Cinturones Ecológicos”.
3. Los desarrollos en esta área deberán dejar una cesión para espacio público del veinte por ciento (20%) del área neta urbanizable.
4. Las cesiones para espacio público resultantes del desarrollo de los equipamientos deberán localizarse en la franja de cien (100) metros del costado occidental del cinturón demarcados como zona destinada exclusivamente a la conservación que se encuentra identificada en el Mapa No.14 “Cinturones Ecológicos”.
5. Los equipamientos que se desarrollen dentro del cinturón podrán destinar un veinte por ciento (20%) de su área construida a otros usos, de comercio y servicios, como complementarios al equipamiento.

Artículo 337. Subdivisión Como Resultado del Proceso de Urbanización. Los predios objeto de urbanización podrán subdividirse en manzanas o supermanzanas, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. La subdivisión deberá sujetarse al trazado de la malla vial arterial y secundaria definido en el Mapa No.30 “Sistema de movilidad Intraurbana e Interurbana” el cual hace parte integral del presente Acto.
2. El trazado de las vías locales deberá garantizar la continuidad con el trazado aledaño existente o propuesto.
3. El área máxima de las manzanas será de una (1) hectárea útil, que deberá estar conformada por ejes del sistema vial.
4. Como parte del proceso de subdivisión se tiene también la posibilidad de conformar supermanzanas, de máximo cuatro (4) hectáreas útiles en las cuáles no podrá haber áreas privadas cerradas mayores a dos hectáreas (2 Ha). En este caso el área no cedida en vías deberá ser compensada en espacio público efectivo dentro del mismo plan parcial o proyecto urbanístico.

5. En usos diferentes al residencial, las dimensiones máximas establecidas podrán excederse, siempre y cuando se cumplan los siguientes parámetros: las vías locales no cedidas deberán compensarse en espacio público, el cual debe cumplir con los requisitos para cesiones de espacio público establecidos en los Artículo 265 y Artículo 330 del presente Acto. En el caso de planes parciales se debe cumplir con los parámetros establecidos en el estudio de tránsito.

Artículo 338. Proyecto de Urbanización por Etapas. Los proyectos de urbanización por etapas se someterán a las siguientes disposiciones:

1. La etapa mínima será de una (1) hectárea neta urbanizable.
2. El proyecto urbanístico definirá la ubicación de cada una de las etapas, el cuadro de áreas, las cesiones, y las obligaciones de cada urbanizador. Cada etapa debe ser autosuficiente en cuanto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, accesos y cesiones.
3. En los casos en los que se haya desarrollado parcialmente la urbanización con normas anteriores, o se haya vencido la licencia de urbanismo o su prórroga, y se pretenda acoger la parte no desarrollada a las disposiciones del presente Acto, las áreas urbanizadas deberán delimitarse como una etapa en el plano urbanístico del nuevo proyecto, la cual debe ajustarse en los requisitos exigidos en la licencia de urbanismo original, en particular, en lo correspondiente al área de la etapa que se delimita, y debe plantearse debidamente integrada al nuevo proyecto. La parte no urbanizada deberá cumplir con las disposiciones vigentes sobre el tratamiento de desarrollo, mediante planes parciales o licencia de urbanismo, según sea el caso.
4. En una misma etapa no se permitirá la combinación de las normas vigentes con las normas originales de la urbanización.
5. Los propietarios de predios que cuenten con licencia de urbanismo vigente, expedida en virtud de las normas anteriores, podrán renunciar a ellas y acogerse a las normas establecidas en el presente Acuerdo.

Artículo 339. Destinación de Suelo para Vivienda de Interés Prioritario. Tanto los planes parciales, como los demás suelo en tratamiento urbanístico de desarrollo, salvo cuando estos estén destinados a usos industriales o institucionales, deberán destinar como mínimo el veinte por ciento (20%) del área útil destinada a vivienda al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario. En todo caso el área destinada a vivienda de interés prioritario no podrá ser inferior al quince por ciento (15%) del área útil total del plan parcial o proyecto urbanístico.

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

Artículo 340. Alternativas Para el Cumplimiento de la Obligación del Porcentaje Mínimo de Suelo Destinado a Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social. Para el cumplimiento de la obligación establecida en el Artículo anterior y en los Artículo 319 y Artículo 320 se tendrán las siguientes alternativas conforme lo establecido en el Decreto Nacional 075 de 2013:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos de este urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario, a través del pago en dinero al Fondo Municipal de Vivienda.

Artículo 341. Condiciones Para el Pago en Dinero de la Obligación del Porcentaje Mínimo de Suelo Destinado a Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social. El pago en dinero de la obligación del porcentaje mínimo de suelo destinado a VIP y VIS de acuerdo con lo establecido en el presente Acto aplicará únicamente cuando una vez efectuado el cálculo del área con destinación a Vivienda de Interés Prioritario, ésta sea menor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

Artículo 342. Dimensión Mínima de Predios Según Tipología de Vivienda. La dimensión mínima de un predio para cada tipología de vivienda es la que se establece en el siguiente cuadro:

TIPO DE VIVIENDA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO
Vivienda unifamiliar VIP	45 m ²	4.5 metros
Vivienda unifamiliar VIS	50 m ²	5 metros
Vivienda Bifamiliar	105 m ²	7 metros
Vivienda Multifamiliar	252 m ²	12 metros

Artículo 343. Normas Específicas para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. La construcción de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario, que se desarrollen mediante loteo individual, deberán cumplir con las siguientes normativas:

1. Normas para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar:
 - a. Altura máxima: tres (3) pisos.
 - b. Iluminación y ventilación: Todos los espacios habitables deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los cuales tendrán un área mínima de seis metros cuadrados (6 m²) y lado menor de dos (2) metros.
 - c. Localización: únicamente sobre vías vehiculares con un perfil vial igual o mayor al correspondiente a una vía local conforme lo establecido en el Anexo No.6 "Sistema de movilidad intraurbana e interurbana", el cual hace parte integral del presente Acto.
2. Normas para vivienda multifamiliar:
 - a. Aislamiento posterior: tres (3) metros a partir del nivel del terreno.

b. *Localización: únicamente sobre vías vehiculares con un perfil vial igual o mayor al correspondiente a una vía local conforme lo establecido en el Anexo No.6 "Sistema de movilidad intraurbana e interurbana", el cual hace parte integral del presente Acto.*

Nota: Una vez revisada la certificación de uso del suelo suministrada por Planeación Distrital, 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 el corregimiento Hormiguero específicamente en la Hacienda "El Marañón" del Distrito, Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, se accede por la carretera Cali-Puerto Tejada, se recorre vía recta 1,53 kilómetros aproximadamente, hasta encontrar la Hacienda El Marañón, este predio se encuentra dividido en dos áreas de lotes separados por la vía Cali-Puerto Tejada.

6.2. Área del terreno:

Descripción	Cantidad
Área total del predio:	4.473.600,00 m ²
Área 1 requerida por diseño:	24.012,92 m ²
Área 2 requerida por diseño:	29.740,74 m ²
Área remanente no desarrollable:	719,03 m ²
Total, área requerida:	54.472,69 m ²
Área sobrante:	4.419.127,31
Predio requerido para:	Calzada Nueva
<u>Observaciones:</u> El área total del predio es tomada de los títulos que reposan en el expediente.	

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

6.3. Linderos:

Área Requerida 1

Longitud Norte:	41,93 m.
Colindante Norte:	ATOGAN S.A.S (61-1)
Longitud Sur:	296,02 m.
Colindante Sur:	VÍA CALI - PUERTO TEJADA (34-45)
Longitud Oriente:	535,47 m.
Colindante Oriente:	MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (1-34)
Longitud Occidente:	281,51 m.
Colindante Occidente:	MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (45-61)

Área Requerida 2

Longitud Norte:	321,95 m.
Colindante Norte:	VÍA CALI - PUERTO TEJADA (63-75)
Longitud Sur:	45,71 m.
Colindante Sur:	CARVAJAL PROPIEDADES E INVERSIONES S.A. (92-95)
Longitud Oriente:	396,52 m.
Colindante Oriente:	MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (75-92)
Longitud Occidente:	676,39 m.
Colindante Occidente:	MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (95-141)

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

6.4. Forma del lote:

Polígono irregular.

6.5. Frente(s):

Área requerida 1: 296,02 m

Área requerida 2: 321,95 m

6.6. Fondo:

Área requerida 1: 408,5 m

Área requerida 2: 536,5 m

6.7. Relación frente-fondo:

Área requerida 1: 1,4

Área requerida 2: 1,7

6.8. Vías de acceso al predio:

Vía principal de acceso al predio (sobre la cual posee frente)	
Nomenclatura:	Vía Cali – Puerto Tejada.
Tipo:	Vía Interregional de una sola calzada con sentido de tráfico bidireccional.
Terminado:	Pavimentada.
Estado:	Buena.
Andenes:	No.
Sardineles:	No.
Separador:	No.
Iluminación:	Sí.

6.9. Servicios públicos:

Acueducto:	No aplica	
Alcantarillado:	No aplica	
Energía Eléctrica:	No aplica	
Internet - TV – Telefonía:	No aplica	
Gas Natural:	No aplica	
Otro:	No aplica	

6.10. Unidades fisiográficas:

No aplican en este caso.

6.11. Estratificación:

Sin información.

6.12. Áreas construidas:

Construcciones principales	No aplica
Construcción Anexa M1	42,02 m
Construcción Anexa M2	145,09 m
Construcción Anexa M3	84,21 m
Construcción Anexa M4	57,95 m
Construcción Anexa M5	286,71 m
Construcción Anexa M6	45,73 m
Construcción Anexa M7	167,01 m
Construcción Anexa M8	288,82 m
Construcción Anexa M9	346,51 m
Construcción Anexa M10	5,90 m
Construcción Anexa M11	1,00 und
Construcción Anexa M12	419,86 m
Poste (No se valora)	4 und

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:

Construcciones Principales
No aplica.

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:
CERCO 1: Con 4 hiladas de alambre de puas, postes de madera cada 2,3 mts y árboles intermedios.
Construcción Anexa M2:
CERCO 2: Con 3 hiladas de alambre de puas, postes de madera cada 2,2 mts y árboles intermedios.
Construcción Anexa M3:
CERCO EN SWINGLEA 1: Con 4 hiladas de alambre de puas y postes de madera cada 2,0 mts. Limón swinglea con altura superior a 2,5 mts.
Construcción Anexa M4:
CERCO 3: Con 3 hiladas de alambre de puas y postes de madera cada 2,0 mts.
Construcción Anexa M5:
CERCO 4: Con 3 hiladas de alambre de puas y postes de madera cada 2,2 mts
Construcción Anexa M6:
CERCO 5: Con 4 hiladas de alambre de puas, postes de madera cada 2,0 mts y árboles intermedios.
Construcción Anexa M7:
CERCO ELÉCTRICO 1: Con 2 hiladas de alambre galvanizado y postes de madera cada 8,00 mts.
Construcción Anexa M8:
CERCO ELÉCTRICO 2: Con 2 hiladas de alambre galvanizado y postes de madera cada 7,00 mts.
Construcción Anexa M9:
CERCO ELÉCTRICO 3: Con 3 hiladas de alambre galvanizado y postes de madera cada 8,00 mts
Construcción Anexa M10:
CERCO 6: Con 4 hiladas de alambre de puas, 6 postes de madera con 7 árboles intermedios de matarratón y 1 hilada de alambre galvanizado.
Construcción Anexa M11:
PORTÓN: En estructura metálica de 3,20mts x 1,40mts con un poste de acero de 4" de diámetro y 2,0 mts de altura.

Construcción Anexa M12:
CANAL: Conformado en terreno natural con ancho promedio de 1,0 mts.
Poste:
POSTE METÁLICO AUTOSOPORTADO (No valorar)

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.*

6.15. Cultivos - especies:

Descripción	Cantidad	Densidad	Unidad
Albarillo (D= 0.30m a 0.50m)	1,00		Und
Árbol de coral (D=0.30m a 0.50m)	2,00		Und
Árbol de coral (D= >0.50m)	15,00		Und
Chiminango (D= 0.0m a 0.15m)	4,00		Und
Chiminango (D= 0.15m a 0.30m)	10,00		Und
Chiminango (D= 0.30m a 0.50m)	10,00		Und
Chiminango (D= >0.50m)	16,00		Und
Caimito de monte (D= 0.30m a 0.50m)	1,00		Und
Espino blanco (D= 0.0m a 0.15m)	6,00		Und
Espino blanco (D= 0.15m a 0.30m)	1,00		Und
Flor del secreto (D= 0.0m a 0.15m)	2,00		Und
Guácimo (D= 0.00m a 0.15m)	3,00		Und
Guácimo (D= 0.15m a 0.30m)	11,00		Und
Guácimo (D= 0.30m a 0.50m)	12,00		Und
Guácimo (D= >0.50m)	14,00		Und
Limón swinglea (D= 0.00m a 0.15m)	8,00		Und

Limón swinglea (D= 0.15m a 0.30m)	47,00		Und
Limón swinglea (D= 0.30m a 0.50m)	6,00		Und
Limonero (D= 0.00m a 0.15m)	3,00		Und
Limonero (D= 0.30m a 0.50m)	5,00		Und
Limonero (D= >0.50m)	4,00		Und
Mango (D= 0.15m a 0.30m)	2,00		Und
Matarratón (D= 0.0m a 0.15m) Und	3,00		Und
Matarratón (D= 0.15m a 0.30m)	22,00		Und
Matarratón (D= 0.30m a 0.50m)	22,00		Und
Matarratón (D= >0.50m)	5,00		Und
Samán (D= 0.0m a 0.15m)	2,00		Und
Samán (D= 0.15m a 0.30m)	19,00		Und
Samán (D= 0.30m a 0.50m)	19,00		Und
Samán (D= >0.50m)	18,00		Und

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

Para la determinación del valor de la componente lote de terreno del inmueble objeto de avalúo se determinó lo siguiente:

Área requerida 1 [Plan Parcial en Desarrollo Hacienda el Marañón] y Área requerida 2 y Área remanente [Plan Parcial Predelimitado No. 5].

Según lo estipulado en el Artículo 24 (valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana) 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, "La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá

utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.”

Sin embargo, para el Comité Técnico de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, la aplicación de este artículo iría en completa contravía de lo que significa la realidad del mercado inmobiliario en el sector. Es decir, no tiene ningún sentido que estos suelos sean valorados como agrícolas cuando, solo su ubicación tan próxima al perímetro urbano de Cali, ya les otorga a estos suelos un valor superior al meramente agrícola, independientemente de si estos estén incluidos o no como suelo de expansión urbana o de si tienen o no un plan parcial adoptado.

Otro factor que demuestra esta realidad, son los valores catastrales de las zonas homogéneas geoeconómicas definidos para la zona; los cuales se encuentran en promedio a \$100.000 por metro cuadrado de terreno; es decir, están muy por encima del valor que una explotación meramente agrícola o pecuaria podría generar. De otra parte, la Lonja de Propiedad Raíz de Cali Valle del Cauca, a lo largo de los últimos veinte (20) años ha venido realizando avalúos y monitoreos del valor del suelo en el sector, en los que se puede observar que los valores agrícolas fueron superados desde hace muchos años. Obviamente, la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca es cautelosa frente a valores de suelo que pueden resultar especulativos por parte de algunos propietarios, por cuanto eso ya desvirtúa el mercado inmobiliario.

Ahora bien, esta aseveración cobra mucho más sentido si además de su buena ubicación y proximidad a un desarrollo urbano tan importante como el mencionado, estos suelos cuentan ya con la declaratoria como suelo de expansión desde el año 2000, cuando se expidió el primer Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali, por cuanto a diferencia de aquellos que no la tienen, estos sí pueden emprender su desarrollo urbanístico de forma inmediata, una vez se cumplan los pasos estipulados para tal fin, los cuales fueron mencionados ampliamente en este mismo informe. También es importante mencionar que la vía que ocasiona la afectación (Avenida Ciudad de Cali) está proyectada desde hace más de dos décadas; definiendo una delimitación de hacia donde el municipio quiere extender su desarrollo.

En consecuencia, existe una distancia evidente y significativa, entre los valores que resultarían de la estimación de suelo rural con explotación agrícola o pecuaria; los valores que se obtienen cuando se analiza el mercado de suelo muy próximo al perímetro urbano de Cali pero que no se encuentran declarados como suelo de expansión; y entre estos últimos y el mercado de suelos que también se encuentran muy próximos al perímetro urbano de Cali pero que si se encuentran declarados como suelo de expansión y forman parte del Área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí, así se encuentren solo como predelimitado y no hayan solicitado determinantes o incluso se encuentren en una etapa más avanzada.

Por esta razón, la valoración que a continuación consignamos tomará en consideración el mercado tal como se observa en el sector. En consecuencia, la metodología utilizada para la valoración del suelo es la siguiente:

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.”*

CAPÍTULO I DEFINICIONES:

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

- ☐ *La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe mencionarse ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.*
- ☐ *El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.*
- ☐ *Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) **o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.** (negrilla y subrayado nuestro).*
- ☐ *La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.*
- ☐ *La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.*
- ☐ *Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.*

- ❑ *El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.*
- ❑ *En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.*
- ❑ *Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.*

Parágrafo. - En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

Para la determinación del valor de la componente construcción y las mejoras (si aplican) del inmueble [área requerida 1 [Plan Parcial en Desarrollo Hacienda El Maraón] y área requerida 2 y área remanente [Plan Parcial Predelimitado No. 5], 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:

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 sector.

En ambos casos, la búsqueda se realizó tomando como base especialmente la ubicación en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí, independientemente del Plan Parcial y del estado de avance en el que se encontrara, dado que existe una oferta limitada. Así las cosas, la ubicación y geo-referenciación exacta de cada inmueble en oferta de mercado en venta, permite en cada caso obtener su ubicación específica y, apoyados en el geo-portal denominado Infraestructura de Datos Espaciales de Santiago de Cali denominado IDESC (<https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php>), se logra obtener la información oficial de la base catastral, respecto al área de terreno y área construida de cada dato del mercado analizado.

Relación de ofertas obtenidas:

A continuación, consignamos la relación de ofertas obtenidas, cuyo resultado arrojó un total de cuatro (04) datos de oferta de mercado en venta de inmuebles y una (01) transacción que se ubican en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí:

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

DATO DE MERCADO No.1		DATO DE MERCADO No.2	
Código:	Of_079.	Código:	Of_266.
Plan Parcial:	No.3 Andalucía.	Plan Parcial:	No.9
Estado de Avenge:	Predelimitado.	Estado de Avenge:	Predelimitado.
Tipo de inmueble:	Lote.	Tipo de inmueble:	Lote.
Área lote:	3,185.00 m².	Área lote:	9,401.00 m².
Área construida:	0.00 m².	Área construida:	0.00 m².
Valor oferta:	\$960.000.000.	Valor oferta:	\$3.400.000.000.
Coordenadas:	3.35311, -76.511678.	Coordenadas:	3.318631, -76.518209.
Contacto:	3166183100.	Contacto:	Ver enlace en la fuente.
Fuente:	En sitio.	Fuente:	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/cascajal/cali/4380215
DATO DE MERCADO No.3 (TRANSACCIÓN)		DATO DE MERCADO No.4	
Código:	Of_270.	Código:	OF_271.
Plan Parcial:	No.9.	Plan Parcial:	No.8.
Estado de Avenge:	Predelimitado.	Estado de Avenge:	Predelimitado.
Tipo de inmueble:	Lote (sede deportiva América).	Tipo de inmueble:	Lote.
Área lote:	33,528.00 m².	Área lote:	65,502.00 m².
Área construida:	0.00 m².	Área construida:	0.00 m².
Valor oferta:	\$10.058.400.000.	Valor oferta:	\$22.925.780.500.
Coordenadas:	3.318181, -76.521235.	Coordenadas:	3.328381, -76.52384.
Contacto:	3123232053 - Tulio Gómez.	Contacto:	3165756625.
Fuente:	Privada.	Fuente:	Privada.
DATO DE MERCADO No.5			
Código:	Of_275.		
Plan Parcial:	No.8.		
Estado de Avenge:	Predelimitado.		
Tipo de inmueble:	Lote.		
Área lote:	8,356.00 m².		
Área construida:	0.00 m².		
Valor oferta:	\$2.925.000.000.		
Coordenadas:	3.328325, -76.525569.		
Contacto:	Ver enlace en la fuente.		
Fuente:	https://www.properati.com.co/detalle/23g2f_venta_lote_pance_brugs-torres-sas?gallery=false		

FOTO DATO DE MERCADO No.1 – OF_079



FOTO DATO DE MERCADO No.2 – OF_266

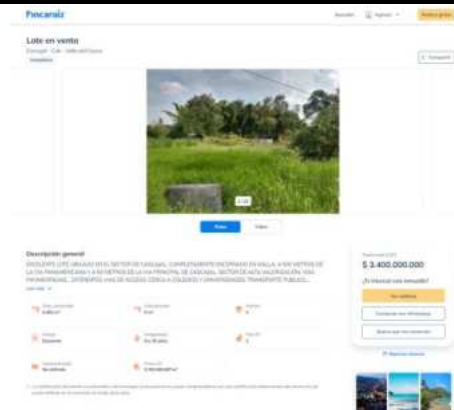


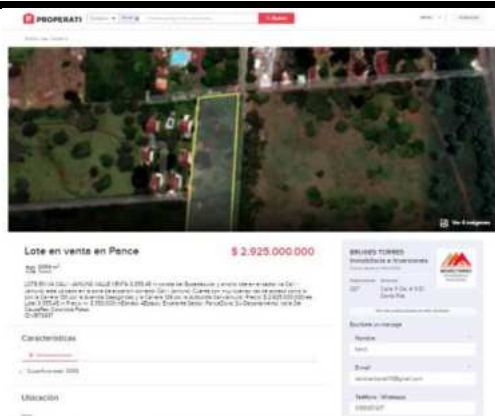
FOTO DATO DE MERCADO No.3 – OF_270



FOTO DATO DE MERCADO No.4 – OF-271



FOTO DATO DE MERCADO No.5 – OF_275



Antes de continuar adelante con la depuración de mercado encontrado, consignaremos a continuación un resumen de las características más relevantes de cada uno de los datos obtenidos:

	CÓDIGO OFERTA	PLAN PARCIAL	ESTADO DE AVANCE DEL PLAN PARCIAL	ÁREA
1	Of_079	No.3	Predelimitado	3,185.00 m ²
2	Of_266	No.9	Predelimitado	9,401.00 m ²
3	Of_270	No.9	Predelimitado	33,528.00 m ²
4	Of_271	No.8	Predelimitado	65,502.00 m ²
5	Of_275	No.8	Predelimitado	8,356.00 m ²

8.2. Depuración del mercado:

Consideraciones previas:

Respecto a la extensión superficiaria los predios que conforman la muestra de mercado obtenida:

En este sentido, es importante anotar que al tratarse de un sector que apenas comenzó a desarrollarse mediante Planes Parciales hace pocos años a raíz de su declaratoria como Área de Expansión Urbana con Tratamiento de Desarrollo, existen dos categorías prediales en términos de la extensión superficiaria en el sector:

- ☐ La primera categoría, es aquella que corresponde a los planes parciales que ya se han desarrollado, en la que la inmensa mayoría de los casos tiene que ver con manzanas útiles para el desarrollo de proyectos residenciales y en algunos pocos casos para proyectos comerciales. En esta categoría no se encontró ningún tipo de oferta por cuanto los mismos promotores del plan parcial llegan a acuerdos previos con los constructores para desarrollar ellos mismos los proyectos; es decir, normalmente no se ofertan en el mercado ese tipo de predios porque los mismos promotores se encargan de adelantar estos proyectos. Las tipologías resultantes son manzanas con áreas que fluctúan entre 5.000 y 10.000 m².
- ☐ La segunda categoría, corresponde a aquellos sectores que aún no se han desarrollado; es decir, en los cuales aún no se ha implementado el plan parcial respectivo. En estos sectores no existe una tipología predial claramente definida; es decir, se trata de predios que van desde pequeñas parcelas individuales o como resultado de un proceso un poco más organizado (como es el caso de los predios que se ubican en la parcelación Andalucía), hasta predios de mucho mayor extensión, algunos de los cuales eran, e incluso todavía son, explotados agrícolamente con cultivos de caña de azúcar o para ganadería extensiva.

Como se observa en la muestra obtenida, las áreas de los predios reflejan perfectamente las condiciones mencionadas en la segunda categoría; razón por la cual no es aplicable alguna depuración por la condición de tamaño predial, toda vez que ni el sector, ni la muestra obtenida tienen condiciones de homogeneidad.

Respecto al estado de avance de los planes parciales en los que se ubica cada dato de mercado que forma parte de la muestra obtenida:

Como mencionamos anteriormente, las etapas que se deben surtir para el desarrollo de un plan parcial son las siguientes:



En este sentido, es importante anotar que los cinco (05) predios ofertados o transados, se ubican en la jurisdicción de planes parciales que solo se encuentran predelimitado en la actualidad; es decir, hasta el momento solo existe una definición de sus límites generales, la cual fue realizada por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el POT de 2014 y ni siquiera se ha adelantado la fase 1 del proceso, que como se observa en la gráfica, corresponde a la solicitud de determinantes urbanísticos y ambientales por parte de los interesados. Es decir, todos cuentan con el mismo estatus respecto al avance del plan parcial; razón por la cual no es aplicable alguna depuración en este sentido.

Análisis de las condiciones normativas de los datos de mercado encontrados desde el punto de vista de los usos del suelo, los aprovechamientos, la obligación del desarrollo de VIS y las cesiones obligatorias:

Al no formar parte ninguno de los inmuebles que conforman la muestra de mercado obtenida de un plan parcial con determinantes o formulado y adoptado, no se tiene información específica de los usos del suelo, los aprovechamientos, la obligación del desarrollo de VIS y las cesiones obligatorias que aplican para el plan parcial en cada caso. Sin embargo, según lo que se observa en las resoluciones mediante las cuales se emiten conceptos de determinantes para la formulación de algunos planes parciales; o de los decretos mediante los cuales ya se adoptaron

otros planes parciales; los usos del suelo, los aprovechamientos, la obligación del desarrollo de VIS y las cesiones obligatorias de cada plan parcial prácticamente son las mismas que están establecidas en el POT de 2014, tal como se transcribe a continuación de la resolución mencionada en el Capítulo 5 de este informe de avalúo; razón por la cual tampoco es aplicable alguna depuración por las condiciones mencionadas:

ARTICULO 30. USOS DEL SUELO. De conformidad con el mapa No. 42 - Áreas de Actividad del POT, al plan parcial le corresponde el Área Residencial Predominante. Adicionalmente, de acuerdo con el mapa No.40 Centralidades y corredores estratégicos del POT, la Calle 48 se determine como un Corredor Urbano cuya vocación es de USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS 2.

ARTICULO 31. APROVECHAMIENTOS. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 350 del POT determina con respecto a los índices de construcción aplicables al tratamiento de desarrollo lo siguiente:

- ☐ 1.5 sobre el área neta urbanizable para proyectos de vivienda NO VIS, comercio y servicios.
- ☐ 1.7 sobre el área neta urbanizable para proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS).
- ☐ El índice de construcción en vivienda unifamiliar VIS y VIP será el resultante de aplicar el índice de ocupación, los aislamientos y la altura máxima permitida.
- ☐ El Índice de Ocupación aplicable al tratamiento de Desarrollo, está indicado en el artículo 353 del POT, donde se considera el uso y tipo de proyecto. El índice de ocupación en tratamiento de desarrollo se calcula sobre el área neta urbanizable y se muestra en la siguiente tabla:

ÍNDICES DE OCUPACIÓN TRATAMIENTO URBANÍSTICO DESARROLLO	
TIPO DE DESARROLLO	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
Multifamiliar No VIS	0.30
Multifamiliar VIS	0.50
Multifamiliar VIP	0.50
Unifamiliar No VIS	0.65
Unifamiliar VIS	0.70
Unifamiliar VIP	0.75
Comerciales y de Servicios	0.50
Mixto	0.50
Industrial	0.30

Las normas volumétricas generales y específicas para el tratamiento de Desarrollo, se establecen respectivamente en los artículos 354 y 356 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014.

PARÁGRAFO. Los aprovechamientos que se generen para el proyecto de plan parcial deberán visualizarse en un cuadro síntesis, en conjunto con los índices de construcción y ocupación que se asignara por cada Unidad de Actuación Urbanística.

ARTICULO 32. OBLIGACIÓN DE VIS. De conformidad con lo establecido en el artículo 339 de Acuerdo Municipal 0373 de 2014, como mínimo el 20% del área útil del proyecto de plan parcial destinada a vivienda, deberá ser destinado al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario -VIP. No obstante, el área destinada para Vivienda de Interés Prioritario - VIP, no podrá ser menor al 15% del área útil total del plan parcial.

ARTICULO 33. CESIONES OBLIGATORIAS: En concordancia con lo dispuesto en el artículo 327 del Acuerdo Municipal 0373 de 2014, corresponde ceder al Municipio por medio de escritura pública:

- ☐ 20% del área neta urbanizable para espacio público en sitio.
- ☐ 2% para espacio público en áreas deficitarias de la ciudad (según mapa No. 39 “Áreas priorizadas para su intervención con proyectos de Espacio Público).
- ☐ 5% para equipamientos.
- ☐ Cesión de vías locales de acuerdo con las secciones dispuestas en el POT con respecto al tipo de vía, teniendo en cuenta que el área máxima de las manzanas resultantes del planteamiento urbanístico será de una (1) hectárea útil, que deberá estar conformada por ejes del sistema vial, o, dado el caso, de una supermanzana de máximo cuatro (4) hectáreas útiles, en las cuales no podrá haber áreas privadas cerradas mayores a dos hectáreas (2 Ha), donde se compense el área no cedida en espacio público efectivo dentro del mismo Plan Parcial o proyecto urbanístico. Estas vías no cedidas deberán estar representadas en el mapa del sistema vial, y cuantificadas en los cuadros de la modelación urbano-financiera, de manera que puedan ser consideradas estas áreas dentro del reparto de cargas y beneficios.

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:

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

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:

No aplica este procedimiento, por cuanto los inmuebles ofertados son sólo lotes de terreno o si cuentan con edificaciones están no son representativas y/o los ofertantes informan que las construcciones son para demoler.

En consecuencia, procedemos a continuación a calcular el valor total del 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.

CÓDIGO	VALOR OFERTA PUBLICADA	% NEGOC.	VALOR DEPURADO	AREA LOTE M2	VALOR M2 LOTE
OF_79	\$ 960.000.000	7%	\$ 892.800.000	3.185	\$ 280.314
OF_266	\$ 3.400.000.000	7%	\$ 3.162.000.000	9.401	\$ 336.347
OF_270	\$ 10.058.400.000	0%	\$ 10.058.400.000	33.528	\$ 300.000
OF_271	\$ 22.925.780.500	7%	\$ 21.320.975.865	65.502	\$ 325.501
OF_275	\$ 2.925.000.000	7%	\$ 2.720.250.000	8.356	\$ 325.545

NOTA: Se aclara que el dato identificado con el Código OF_270 es una transacción real; razón por la cual no se le aplica factor de negociación.

Con los valores unitarios de terreno obtenidos, procederemos a continuación a analizarlos estadísticamente:

Ahora bien, el predio objeto de avalúo tiene una conformación intrínseca suigéneris respecto a la dimensión superficial, toda vez que se trata de un predio con una extensión superior de más de 450 Ha. Analizando la base catastral de Cali, información con corte al año fiscal 2021, se tenía un registro o censo predial en el municipio de 740.656 predios, de la mencionada población sólo existen veintiséis (26) predios con un área superficial superior de 200 Ha, de los cuales, cinco (5) predios se localizan en la zona Sur y Sur Oriente en los sectores de Navarro, Cascajal y El Hormiguero. Por las razones expuestas se considera muy poco probable encontrar referentes comparables que estén disponibles en oferta de venta en el mercado, o que se conozca información de una transacción reciente, que sean comparables en extensión superficial y normatividad al predio objeto de estudio. Es perentorio concluir que los datos de mercado de la muestra, si bien no tienen una extensión superficial comparable a la extensión total del predio, si tienen una extensión superficial comparable a la porción total de área requerida en el predio.

Razón por la cual, en concepto del Comité Técnico de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca no son representativos y, en tal sentido, no pueden ser adoptados en el cálculo de valor, ya que más bien este predio es considerado un predio atípico, condición que no permite emitir un valor conclusión congruente para este tipo de inmuebles. De igual forma, bajo la experticia de los evaluadores, el conocimiento que se tiene del mercado y la idoneidad que reviste

a cada profesional, la inconsistencia encontrada confiere suficiente justificación para considerar pertinente desarrollar un nuevo procedimiento.

En consecuencia, se considera que al no ser fiable la información de los datos de mercado que arroja el estudio de mercado inicial, lo cual genera dudas de los resultados encontrados, y que esta circunstancia obliga a descartar el procedimiento llevado a cabo, se decide acudir a la ya mencionada Consulta a Expertos Avaluadores o Encuestas, la cual ya fue explicada inicialmente y se encuentra en el Artículo 9º de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año 2008 (por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).

En cumplimiento de esta metodología se lleva a cabo el proceso de encuestas a peritos avaluadores que pertenecen al Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca y que cuentan con la formación, capacidad y conocimiento necesarios en ejercicio profesional y disponen de las acreditaciones en las categorías correspondientes del Registro Abierto de Avaluadores RAA, emitidas por la entidad reconocida de autorregulación de avaluadores.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa):

A continuación se presenta el procesamiento estadístico de la investigación directa; no sin antes anotar que cada avaluador jura y deja constancia por escrito que participó de esta encuesta voluntariamente, conociendo los procedimientos adoptados, los predios analizados en las muestras de mercado, así como también el predio objeto de avalúo, teniendo acceso a toda la documentación que para tal fin suministró la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S. a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca y el valor asignado corresponde únicamente al terreno sin incluir mejoras tales como cultivos, construcciones y anexos (Artículo 31 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año 2008 (por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997):

AVALUADOR		VALOR ASIGNADO
1	CARBONELL MARÍN HERNEY	\$ 280.000
2	CARDONA CUARTAS EDUARDO	\$ 260.000
3	CARDONA MEDINA OMAR ANÍBAL	\$ 280.000
4	CARREÑO CORDOBA RAFAEL VICENTE	\$ 260.000
5	FRANCO SANCHEZ GLADYS	\$ 250.000
6	GARCÍA ARIZABALETA VICTORIA EUGENIA	\$ 240.000
7	GONZÁLEZ FLÓREZ REYNEL	\$ 250.000
8	JIMENEZ HOYOS GUSTAVO ALBERTO	\$ 280.000
9	PEREZ SÁNCHEZ CARLOS HUMBERTO	\$ 270.000
10	RENGIFO ALARCON GLORIA LYDA	\$ 290.000
11	SANDOVAL CHIMBACO PEDRO NEL	\$ 250.000
12	TASCON AGUDELO MARCO GIULIANO	\$ 260.000
13	VEGA MARTÍNEZ CHRISTIAM ARMANDO	\$ 240.000
14	OSCAR JULIO GOMEZ	\$ 250.000
PROMEDIO M²		\$ 261.429
MEDIANA		\$ 260.000
DESVIACIÓN		\$ 16.104
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		6,16%
NÚMERO DE DATOS		14
RAÍZ		3,7417
t(N)		2,1604
LÍMITE SUPERIOR		\$ 270.727
LÍMITE INFERIOR		\$ 252.131

Declaración Juramentada:

En la ciudad de Cali, departamento del Valle del Cauca, Republica de Colombia, siendo el día cuatro (4) de octubre de 2023, nosotros:

	NOMBRE AVALUADOR	RAA	CORREO ELECTRÓNICO	CELULAR	CATEGORÍA RAA
1	CARBONELL MARÍN HERNEY	AVAL-16.256.915	sertesinmobiliaria@hotmail.com	315-6553673	Inmuebles Rurales
2	CARDONA CUARTAS EDUARDO	AVAL-16.632.614	educarq@hotmail.com	315-4946727	Inmuebles Rurales
3	CARDONA MEDINA OMAR ANÍBAL	AVAL-76.305.323	omar@ocingenieria.com	320-6979916	Inmuebles Rurales
4	CARREÑO CORDOBA RAFAEL VICENTE	AVAL-14.444.568	rcintercon@gmail.com	315-5140521	Inmuebles Rurales
5	FRANCO SANCHEZ GLADYS	AVAL-31.268.649	gladysfranco@hotmail.com	315-5722084	Inmuebles Rurales
6	GARCÍA ARIZABALETA VICTORIA EUGENIA	AVAL-31.270.731	victoriagarciaavaluos@hotmail.com	300-6168111	Inmuebles Rurales
7	GONZÁLEZ FLÓREZ REYNEL	AVAL-14.878.561	reynel.gonzalezf@gmail.com	310-4891439	Inmuebles Rurales
8	JIMENEZ HOYOS GUSTAVO ALBERTO	AVAL-16.706.130	ilarquitectos@yahoo.es	304-3461800	Inmuebles Rurales
9	PEREZ SÁNCHEZ CARLOS HUMBERTO	AVAL-94.486.271	avaluospc@gmail.com	315-5575121	Inmuebles Rurales
10	RENGIFO ALARCON GLORIA LYDA	AVAL-31.151.782	glorialydar@hotmail.com	316-4674212	Inmuebles Rurales
11	SANDOVAL CHIMBACO PEDRO NEL	AVAL-16.649.346	pedroavaluos@hotmail.com	316-2884968	Inmuebles Rurales
12	TASCON AGUDELO MARCO GIULIANO	AVAL-94.429.100	goods_and_services2@yahoo.es	317-6394990	Inmuebles Rurales
13	VEGA MARTÍNEZ CHRISTIAM ARMANDO	AVAL-14.623.711	chrivega21@hotmail.com	300-6519113	Inmuebles Rurales
14	OSCAR JULIO GOMEZ	AVAL-16656176	oscargomezavaluos@gmail.com	314-6195249	Inmuebles Rurales

Mayores de edad, miembros del Comité de Avalúos Corporativos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y del Valle del Cauca, con RAA vigentes para Inmuebles Rurales, y vecinos de esta ciudad, manifestamos:

Primero: Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con el Artículo 185 del Código General del Proceso CGP de manera libre y espontánea y de acuerdo con la verdad, rendimos la presente declaración a manera de encuesta según lo refiere la Resolución 620 de 2008 en su artículo 9º “Consulta a expertos Avaluadores o encuestas”.

Segundo: Que conocemos la responsabilidad que implica jurar en falso de conformidad con el artículo 442 del Código Penal.

Tercero: Que las declaraciones aquí rendidas versan sobre hechos de los cuales damos plena fe y testimonio.

Cuarto: Que según lo consignado en el párrafo tercero del Artículo 9º de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año 2008 (por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997), “Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) **o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.** (negrilla y subrayado nuestro).

Quinto: Que, aunque se encontraron datos de mercado, los valores obtenidos no se consideran coherentes con el uso potencial que les confiere la normatividad establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Distrito Especial de Santiago de Cali. Es decir, si la potencialidad de uso de estos predios actualmente es de tipo agrícola, y, por lo tanto, la renta que pueden estos predios está supeditada a este tipo de explotación, los valores exceden por mucho los valores comúnmente observados para predios que son explotados agrícolamente en el Valle del Cauca, dentro de los cuales se destaca por obvias razones el cultivo de la caña de azúcar.

Sexto: Declaramos que “El valor más apropiado a asignar al predio que se encuentra en la zona delimitada en el Plan Parcial Predelimitado No. 5, será de \$252.131/m², que hace parte la componente lote de terreno área requerida 2 y área remanente del inmueble objeto de avalúo y de \$270.727/m², el cual será asignado a la componente lote de terreno área requerida 1 y parte del área requerida 2 del inmueble objeto de avalúo correspondiente a la zona delimitada en el Plan Parcial en Desarrollo Hacienda El Maraón.

Séptimo: Que se tuvieron en cuenta para esta decisión del avalúo corporativo los aspectos y factores que menciona tanto el Decreto 1420 de 1998 como la Resolución 620 de 2008: “...*para la determinación del valor comercial de los inmuebles se debe tener en cuenta como mínimo los aspectos físicos, las clases de suelo, las normas urbanísticas vigentes en la zona o para el predio, tipo de construcciones y desarrollos en la zona, disponibilidad de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, servicio de transporte, estratificación y ... adicionalmente en zonas rurales se debe tener en cuenta las condiciones agrológicas del suelo, las fuentes de agua, las vías internas y de acceso, clima, temperatura, precipitación pluviométrica, posibilidades de adecuación y su potencial de desarrollo*”.

Octavo: Que este testimonio lo rendimos para ser presentado a la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S, para el avalúo del predio descrito en este documento, con el fin de aportarlo como prueba sumaria, para soportar el VALOR COMERCIAL adjudicado al predio bajo un Avalúo Corporativo con Comité Técnico realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca para el proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca y Accesos Cali – Palmira.

Manifestamos que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto certificamos este documento.



Concesionaria

Rutas del Valle



LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
CALI
Y VALLE DEL CAUCA

CARBONELL MARÍN HERNEY
C.C. #:16.256.915

CARDONA CUARTAS EDUARDO
C.C. #:16.632.614

CARDONA MEDINA OMAR ANÍBAL
C.C. #:73.305. 323

CARREÑO CÓRDOBA RAFAEL VICENTE
C.C. #:14.444.568

FRANCO SÁNCHEZ GLADYS
C.C. #:31.268.649

GARCÍA ARIZABALETA VICTORIA EUGENIA
C.C. #:31.270.731

GONZÁLEZ FLÓREZ REYNEL
C.C. #:14.878.561

JIMÉNEZ HOYOS GUSTAVO ALBERTO
C.C. #:16.706.130

PÉREZ SÁNCHEZ CARLOS HUMBERTO
C.C. #:94.486. 271

RENGIFO ALARCÓN GLORIA LYDA
C.C. #:31.151.782



SANDOVAL CHIMBACO PEDRO NEL
C.C. #:16.649.346



TASCÓN AGUDELO MARCO GIULIANO
C.C. #:94.429.100



VEGA MARTÍNEZ CHRISTIAM ARMANDO
C.C. #:14.623.711



OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
C.C. # 16.656.176

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 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 definidos 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:

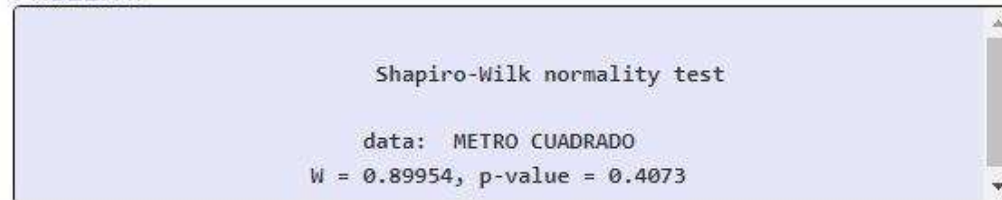
LA VARIABLE METRO CUADRADO TIENE DISTRIBUCION NORMAL.

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 !!



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 cumple con la prueba de normalidad de Shapiro-Wilk, toda vez que el p-value arrojado es de 0.4073 (superior al 0.05).

Ninguno de los predios en oferta de venta analizados, que conforman la muestra de mercado obtenida, presentan una condición de tener un plan parcial con determinantes o formulado y adoptado, los cinco datos son predios localizados en zona de expansión con normatividad específica en los planes parciales predelimitado Nro. 3, 8 y 9. Por tanto, en cuanto a las condiciones de normatividad, son plenamente comparables a la situación de norma de la franja de área requerida.

Ahora bien, el predio objeto de avalúo tiene una conformación intrínseca suigéneris respecto al dimensión superficial, toda vez que se trata de un predio con una extensión superior de más de 450 Ha. Analizando la base catastral de Cali, información con corte al año fiscal 2021, se tenía un registro o censo predial en el municipio de 740.656 predios, de la mencionada población sólo existen veintiséis (26) predios con un área superficial superior de 200 Ha, de los cuales, cinco (5) predios se localizan en la zona Sur y Sur Oriente en los sectores de

Navarro, Cascajal y El Hormiguero. Por las razones expuestas se considera muy poco probable encontrar referentes comparables que estén disponibles en oferta de venta en el mercado, o que se conozca información de una transacción reciente, que sean comparables en extensión superficial y normatividad al predio objeto de estudio. Es perentorio concluir que los datos de mercado de la muestra, si bien no tienen una extensión superficial comparable a la extensión total del predio, si tienen una extensión superficial comparable a la porción total de área requerida en el predio.

ESTIMACIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL SUELO

PROMEDIO M²	\$ 261.429
MEDIANA	\$ 260.000
DESVIACIÓN	\$ 16.104
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,16%
NÚMERO DE DATOS	14
RAÍZ	3,7417
t(N)	2,1604
LÍMITE SUPERIOR	\$ 270.727
LÍMITE INFERIOR	\$ 252.131

Como se observa en este cuadro, la muestra **cumple** con el coeficiente de variación, el cual se ubica en el 6.16% (inferior al 7.5% requerido por norma), según 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. En resumen, el valor del metro cuadrado del terreno analizado se encuentra ubicado dentro del rango o intervalo que se conforma a partir del valor promedio de **\$261.429/m²** más (+) o menos (-) una (01) desviación estándar que es de **\$16.104/m²**; es decir, entre **\$252.131/m²** y **\$270.727/m²**.

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente:

Teniendo en cuenta las características de este inmueble, su ubicación en zona de expansión relacionada a dos planes parciales: **a.** un plan parcial predelimitado No. 5 y **b.** un Plan Parcial de expansión urbana formulado denominado Hacienda El Maraón según resolución 4132.0.21.382. de 2010 en la cual se definieron los determinantes para la formulación. Por la anterior, se deduce la división de las requeridas, conforme a la normatividad según el POT vigente de Cali, como se resume en la siguiente tabla.

TABLA RESUMEN DIVISIÓN ÁREA A LA LUZ DEL POT

	ÁREA m ²	DIVISIÓN DE ÁREAS			
		PLAN PARCIAL EL MARAÑÓN		PLAN PARCIAL PREDELIMITADO NO. 5	TOTAL
		EN ÁREA DE CESIÓN	POR FUERA DE ÁREA DE CESIÓN		
ÁREA REQUERIDA 1	24.012,92	19.730,12	4.218,86 63,94	0,00	24.012,92
ÁREA REQUERIDA 2	29.740,74	10.897,59	197,86	18.645,29	29.740,74
ÁREA REMANENTE	719,03	0,00	0,00	719,03	719,03
TOTAL REQUERIDA	54.472,69	30.627,71	4.480,66	19.364,32	54.472,69

Se decidió acoger el valor límite inferior obtenido, es decir un valor unitario de **\$252.131/m²**, el cual será asignado a la componente lote de terreno **área requerida 2 y área remanente** del inmueble objeto de avalúo, correspondiente a la zona delimitada en el **Plan Parcial Predelimitado No. 5**, donde aún no se cuenta con ningún trámite o definición de resolución para desarrollo del Plan Parcial y un valor límite superior, es decir un valor unitario de **\$270.727/m²**, el cual será asignado a la componente lote de terreno **área requerida 1 y parte del área requerida 2** del inmueble objeto de avalúo correspondiente a la zona delimitada en el **Plan Parcial en Desarrollo Hacienda El Maraón**, ya que esta área de terreno cuenta con una formulación donde se definen los determinantes para aplicar al desarrollo del Plan Parcial según Resolución 4132.0.21.382 del 27 de octubre del 2010.

10.3. Ejercicios residuales. Método (técnica) residual:

No aplica.

10.4. Servidumbres:

El inmueble objeto de avalúo presenta servidumbre descritas “ver” el Capítulo 3. Información Jurídica, punto 3.4 Observaciones jurídicas.

El certificado de tradición del predio objeto de avalúo describe las servidumbres vigentes con sus valores respectivos, pero como bien se indicó en un apartado del estudio de título de fecha 11/05/2022. Proyecto Vial Nueva Malla del Valle del Cauca y Accesos Cali – Palmira, Contrato de Concesión No. 001 de 2021 Ficha Predial No. NMVVCACP_UF3_030. Sobre el predio objeto de estudio recaen las siguientes servidumbres registradas debidamente en la Matrícula Inmobiliaria No. 370-158415 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (i) SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRANSITO CON OCUPACIÓN PERMANENTE PETROLERA, (ii) SERVIDUMBRE ENERGIA ELÉCTRICA y (iii) SERVIDUMBRE ENERGÍA ELÉCTRICA; **no obstante, debe precisarse que las mismas no se localizan en el área de terreno requerida para la ejecución del proyecto vial.**

En la ficha predial elaborada el 10-marzo-23 y suministrada por la Concesionaria especifica que, en el predio objeto de estudio recaen las siguiente observaciones:

1. 3 Ha 0627,71 m² del área requerida por el proyecto se encuentra dentro del área susceptible de cesión (Calle 48 y vía Cali - Puerto tejada) en el proyecto plan parcial en trámite Hacienda El Marañón.

2. Sobre el FMI del predio objeto de estudio, recaen 3 limitaciones al dominio consistentes en 1 servidumbre DE GASODUCTO Y TRANSITO y 2 servidumbres DE ENERGIA ELÉCTRICA, ahora bien, después de adelantar la sobreposición de estas con el área requerida, **se concluye que las servidumbres NO serán intervenidas por el desarrollo del proyecto.**

3. Se debe señalar que según la verificación física realizada al predio existen dos (02) líneas de distribución y transmisión de energía eléctrica por vía aérea: • Línea de Distribución de Energía Eléctrica Alférez I Pance Meléndez, a nivel 115 KV. • Línea de Energía Eléctrica de CELSIA, 220 KV. Dichas redes de energía, **no se encuentra debidamente registradas en la Matrícula Inmobiliaria No. 370-158415 del predio objeto de estudio.**

Con respecto a las construcciones, instalaciones y anexos del predio objeto de avalúo se encuentran descritas “ver” el Capítulo 11. Cálculos valor construcción y anexos constructivos, punto 11.1 Costos de reposición y 11.2 Depreciación (Fitto y Corvini).

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.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS:

11.1. Costos de reposición:

Análisis de costo de reposición a nuevo conforme a la tipología:

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M1						
	M1	CERCO 1: Con 4 hiladas de alambre de puas, postes de madera cada 2,3 mts y árboles intermedios.	m	42,02		\$41.121
DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localización y replanteo	m		42,02	5.000	210.100	
alambre de puas	m	1,5	168,08	1.000	252.120	
postes de madera	und	1,5	18,27	21.500	589.193	
Aboles intermedios	und	1,50	10,51	17.800	280.484	4
Retiro de excavación	viajes	0,01	0,42	120.000	50.424	2,3
COSTOS DIRECTOS					1.382.321	
AIU	25%				345.580	
VALOR REPOSICIÓN A NUEVO					1.727.901	
VALOR m REP A NUEVO					\$ 41.121	

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M2						
	M2	CERCO 2: Con 3 hiladas de alambre de puas, postes de madera cada 2,2 mts y árboles intermedios.	m	145,09		\$34.293
DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localización y replanteo	m		145,09	1.000	145.090	
alambre de puas	m	1,5	435,27	1.000	652.905	
postes de madera	und	1,5	65,95	21.500	2.126.888	
Aboles intermedios	und	1,50	36,27	17.800	968.476	4
Retiro de excavación	viajes	0,005	0,73	120.000	87.054	2,2
COSTOS DIRECTOS					3.980.412	
AIU	25%				995.103	
VALOR REPOSICIÓN A NUEVO					4.975.515	
VALOR m REP A NUEVO					\$ 34.293	

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M3

	M3	CERCO EN SWINGLEA 1: Con 4 hiladas de alambre de puas y postes de madera cada 2,0 mts. Limón swinglea con altura superior a 2,5 mts.	m	84,21		\$63.031
DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localización y replanteo	m		84,21	1.000	84.210	
alambre de puas	m	1,5	336,84	1.000	505.260	
postes de madera	und	1,5	42,11	21.500	1.357.886	
swinglea	und	1,50	84,21	17.800	2.248.407	4
Retiro de excavación	viajes	0,005	0,42	120.000	50.526	2
COSTOS DIRECTOS					4.246.289	
AIU	25%				1.061.572	
VALOR REPOSICIÓN A NUEVO					5.307.862	
VALOR m REP A NUEVO					\$ 63.031	

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M4

	M4	CERCO 3: Con 3 hiladas de alambre de puas y postes de madera cada 2,0 mts.	m	57,95		\$29.156
DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localización y replanteo	m		57,95	1.500	86.925	
alambre de puas	m	1,5	173,85	1.000	260.775	
postes de madera	und	1,5	28,98	21.500	934.444	
Retiro de excavación	viajes	0,01	0,58	120.000	69.540	2
COSTOS DIRECTOS					1.351.684	
AIU	25%				337.921	
VALOR REPOSICIÓN A NUEVO					1.689.605	
VALOR m REP A NUEVO					\$ 29.156	

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M5

	M5	CERCO 4: Con 3 hiladas de alambre de puas y postes de madera cada 2,2 mts.	m	286,71		\$27.324
DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localización y replanteo	m		286,71	1.500	430.065	
alambre de puas	m	1,5	860,13	1.000	1.290.195	
postes de madera	und	1,5	130,32	21.500	4.202.908	
Retiro de excavación	viajes	0,01	2,87	120.000	344.052	2,2
COSTOS DIRECTOS					6.267.220	
AIU	25%				1.566.805	
VALOR REPOSICIÓN A NUEVO					7.834.025	
VALOR m REP A NUEVO					\$27.324	

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M6

	M6	CERCO 5: Con 4 hiladas de alambre de puas, postes de madera cada 2,0 mts y árboles intermedios.	m	45,73		\$43.750
DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localización y replanteo	m		45,73	5.000	228.650	
alambre de puas	m	1,5	182,92	1.000	274.380	
postes de madera	und	1,5	22,87	21.500	737.396	
Arboles intermedios	und	1,50	11,43	17.800	305.248	4
Retiro de excavación	viajes	0,01	0,46	120.000	54.876	2
COSTOS DIRECTOS					1.600.550	
AIU 25%					400.138	
VALOR REPOSICIÓN A NUEVO					2.000.688	
VALOR m REP A NUEVO					\$ 43.750	

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M7

	M7	CERCO ELÉCTRICO 1: Con 2 hiladas de alambre galvanizado y postes de madera cada 8,00 mts.	m	167,01		\$12.064
DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localización y replanteo	m		167,01	1.500	250.515	
alambre liso electrificado	m	1,6	334,02	1.100	587.875	
postes de madera	und	1,5	20,88	21.500	673.259	4
Retiro de excavación	viajes	0,005	0,84	120.000	100.206	8
COSTOS DIRECTOS					1.611.855	
AIU 25%					402.964	
VALOR REPOSICIÓN A NUEVO					2.014.819	
VALOR m REP A NUEVO					\$12.064	

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M8

	M8	CERCO ELÉCTRICO 2: Con 2 hiladas de alambre galvanizado y postes de madera cada 7,00 mts.	m	288,82		\$13.534
DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localización y replanteo	m		288,82	1.500	433.230	
alambre liso electrificado	m	1,6	577,64	1.100	1.016.646	
postes de madera	und	1,5	41,26	21.500	1.330.635	
Retiro de excavación	viajes	0,01	2,89	120.000	346.584	7
COSTOS DIRECTOS					3.127.095	
AIU 25%					781.774	
VALOR REPOSICIÓN A NUEVO					3.908.869	
VALOR m REP A NUEVO					\$13.534	

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M9

	M9	CERCO ELÉCTRICO 3: Con 3 hiladas de alambre galvanizado y postes de madera cada 8,00 mts.	m	346,5 1		\$15.014
DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localización y replanteo	m		346,51	1.500	519.765	
alambre liso electrificado	m	1,6	1.039,53	1.100	1.829.573	
postes de madera	und	1,5	43,31	21.500	1.396.868	
Retiro de excavación	viajes	0,01	3,47	120.000	415.812	8
COSTOS DIRECTOS					4.162.018	
AIU 25%					1.040.505	
VALOR REPOSICIÓN A NUEVO					5.202.523	
VALOR m REP A NUEVO					\$ 15.014	

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M10

	M10	CERCO 6: Con 4 hiladas de alambre de puas, 6 postes de madera con 7 árboles intermedios de matarratón y 1 hilada de alambre galvanizado.	m	5,9		\$97.681
DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localización y replanteo	m		5,90	5.000	29.500	
alambre de puas	m	1,5	23,60	1.000	35.400	
alambre liso	m	1,4	5,90	1.050	8.673	
postes de madera	und	1,5	6,00	21.500	193.500	
Áboles intermedios	und	1,50	7,00	17.800	186.900	
Retiro de excavación	viajes	0,01	0,06	120.000	7.080	
COSTOS DIRECTOS					461.053	
AIU 25%					115.263	
VALOR REPOSICIÓN A NUEVO					576.316	
VALOR m REP A NUEVO					\$97.681	

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M11

	M11	PORTÓN: En estructura metálica de 3,20mts x 1,40mts con un poste de acero de 4" de diámetro y 2,0 mts de altura.	Und	1		\$851.400
DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localización y replanteo	GLB	4,48	1,00	35.000	156.800	L1= 3,20 m
anclajes	und	1	2,00	75.000	150.000	
Poste de acero de 4"	m	1	1,40	54.800	76.720	1,4
estructura puerta	kg	3	4,48	15.000	201.600	A= 4,48 m³
Retiros	viajes	0,8	0,80	120.000	96.000	
COSTOS DIRECTOS					681.120	
AIU 25%					170.280	
VALOR REPOSICIÓN A NUEVO					\$851.400	
VR UNITARIO REP A NUEVO					\$851.400	

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M12

	M12	CANAL: Conformado en terreno natural con ancho promedio de 1,0 mts.	m	419,86		\$15.625
DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localización y replanteo	m ²		419,86	2.000	839.720	b<: 1,0 m
Excavación	m ³	1	419,86	8.500	3.568.810	b>: 1,00 m
Relleno en material de sitio	m ³	0,20	83,97	10.000	839.720	Σ cat ,00 m
Relleno en roca muerta compactada	m ³	0,2	-	40.000	-	cat 1 ,00 m
solado en mortero	m ²	0	-	20.000	-	cat2 ,50 m
Concreto	m ³	0	-	776.767	-	hip ,71 m
Acero	m ²	0	-	7.085	-	perim: 2,41 m
Revestimiento	m ²	0	-	5.000	-	
Retiro de excavación	viajes	0,01	-	120.000	-	
COSTOS DIRECTOS					5.248.250	
AIU	25%				1.312.063	
VALOR REPOSICIÓN A NUEVO					6.560.313	
VALOR m REPOSICIÓN NUEVO					\$15.625	

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS POSTE

UF3:	NMVVCACP_UF3_30			POSTE METÁLICO AUTOSOPORTADO (No valorar)	Und	4				\$ 15
------	-----------------	--	--	---	-----	---	--	--	--	-------

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. Generalmente el valor de la construcción 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.

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI CONSTRUCCIONES ANEXAS										
ÍTEM	TIPOLOGIA	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL	VALOR REPOSICIÓN	EDAD EN % DE VIDA	DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN ANEXA M1	CERCO 1	5	2,5	20	\$41.121	25,00%	22,43%	\$9.225	\$31.896	\$ 32.000
CONSTRUCCIÓN ANEXA M2	CERCO 2	5	2,5	20	\$34.293	25,00%	22,43%	\$7.693	\$26.600	\$ 27.000
CONSTRUCCIÓN ANEXA M3	CERCO EN SWINGLEA 1	5	2,5	20	\$63.031	25,00%	22,43%	\$14.141	\$48.890	\$ 49.000
CONSTRUCCIÓN ANEXA M4	CERCO 3	5	2,5	20	\$29.156	25,00%	22,43%	\$6.541	\$22.615	\$ 23.000
CONSTRUCCIÓN ANEXA M5	CERCO 4	5	2,5	20	\$27.324	25,00%	22,43%	\$6.130	\$21.194	\$ 21.000
CONSTRUCCIÓN ANEXA M6	CERCO 5	5	2,5	20	\$43.750	25,00%	22,43%	\$9.815	\$33.935	\$ 34.000
CONSTRUCCIÓN ANEXA M7	CERCO ELÉCTRICO 1	5	2,5	20	\$12.064	25,00%	22,43%	\$2.706	\$9.358	\$ 9.000
CONSTRUCCIÓN ANEXA M8	CERCO ELÉCTRICO 2	5	2,5	20	\$13.534	25,00%	22,43%	\$3.036	\$10.498	\$ 10.000
CONSTRUCCIÓN ANEXA M9	CERCO ELÉCTRICO 3	5	2,5	20	\$15.014	25,00%	22,43%	\$3.368	\$11.646	\$ 12.000
CONSTRUCCIÓN ANEXA M10	CERCO 6	5	2,5	20	\$97.681	25,00%	22,43%	\$21.914	\$75.767	\$ 76.000
CONSTRUCCIÓN ANEXA M11	PORTÓN	5	2,5	20	\$851.400	25,00%	22,43%	\$191.006	\$660.394	\$ 660.000
CONSTRUCCIÓN ANEXA M12	CANAL	5	2,5	20	\$15.625	25,00%	22,43%	\$3.505	\$12.120	\$ 12.000

EDC: Estado de conservación.

VU: Vida útil calculo.

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 en zona de Expansión Urbana, con Plan Parcial Hacienda El Maraón según resolución No. 4132.0.21.382. de 2010 en la cual se definieron los determinantes para la formulación de este Plan y el sector en zona de Expansión Urbana Plan Parcial Predeterminado No. 5.

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, desde la calle 25 (Cali -Jamundí) y la vía Cali – Puerto Tejada.

DE LOCALIZACIÓN

El predio se encuentra localizado sobre la vía Puerto Tejada, vía pavimentada de relativa importancia en el municipio, ya que es una vía arteria principal que conecta a Cali con Puerto Tejada y demás municipios aledaños.

DE LA NORMA URBANISTICA

Se trata de un lote de terreno en suelo de Expansión Urbana, con dos áreas requeridas una en plan parcial Hacienda El Marañón en trámite y la otra en Plan Parcial Predeterminado No. 5. Ambos sin adoptar.

DEL TERRENO

Se trata de un lote de terreno en suelo de Expansión Urbana, con uso de ganadería sin urbanizar, de relieve plano, con características típicas del sector en cuanto al área y dimensiones de linderos. La conformación del lote es irregular semejante a un rectángulo y de localización medianera en la cuadra, cuenta con frente sobre la vía Cali-Puerto Tejada.

DE LA CONSTRUCCIÓN

Lote de terreno sin construcción.

DE COMERCIALIZACIÓN

Al momento de la visita se encontraron predios en oferta en otro sector y otro municipio comparable. Se utilizaron datos de predios mejor ubicados en el entorno inmediato.

DE LAS PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Las perspectivas de valorización permanecen estables para el sector. Debido a la situación del inmueble en el entorno urbano y al actual nivel de oferta y demanda de la zona, es de esperar un continuo proceso moderado de revalorización del inmueble. Se trata de una zona de Expansión Urbana con Plan Parcial en Desarrollo Hacienda El Marañón y Plan Parcial Predelimitado, No. 5 por lo que no son previsibles variaciones a la baja que pudieran venir determinadas por las circunstancias socioeconómicas.

DE LA ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA

La actividad edificatoria más sobresaliente son las construcciones con alturas de hasta 2 pisos de carácter residencial al interior del sector [Viviendas] y [apartamentos] de hasta 5 pisos de altura de estrato 3.

13. RESULTADO DE AVALÚO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA/CANTIDAD	UN.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
ÁREA REQUERIDA 1_ P. P EL MARAÑÓN	24012,92	m ²	\$ 270.727	\$ 6.500.945.793
ÁREA REQUERIDA 2_ P. P EL MARAÑÓN	11095,45	m ²	\$ 270.727	\$ 3.003.837.892
ÁREA REQUERIDA 2_ P. P PREDELIMITADO No. 5	18645,29	m ²	\$ 252.131	\$ 4.701.055.613
ÁREA REMANENTE_ P. P PREDELIMITADO No. 5	719,03	m ²	\$ 252.131	\$ 181.289.753
CONSTRUCCIÓN ANEXA M1	42,02	m	\$ 32.000	\$ 1.344.640
CONSTRUCCIÓN ANEXA M2	145,09	m	\$ 27.000	\$ 3.917.430
CONSTRUCCIÓN ANEXA M3	84,21	m	\$ 49.000	\$ 4.126.290
CONSTRUCCIÓN ANEXA M4	57,95	m	\$ 23.000	\$ 1.332.850
CONSTRUCCIÓN ANEXA M5	286,71	m	\$ 21.000	\$ 6.020.910
CONSTRUCCIÓN ANEXA M6	45,73	m	\$ 34.000	\$ 1.554.820
CONSTRUCCIÓN ANEXA M7	167,01	m	\$ 9.000	\$ 1.503.090
CONSTRUCCIÓN ANEXA M8	288,82	m	\$ 10.000	\$ 2.888.200
CONSTRUCCIÓN ANEXA M9	346,51	m	\$ 12.000	\$ 4.158.120
CONSTRUCCIÓN ANEXA M10	5,90	m	\$ 76.000	\$ 448.400
CONSTRUCCIÓN ANEXA M11	1,00	und	\$ 660.000	\$ 660.000
CONSTRUCCIÓN ANEXA M12	419,86	m	\$ 12.000	\$ 5.038.320
Albarillo (D= 0.30m a 0.50m)	1,00	und	\$ 100.000	\$ 100.000
Árbol de coral (D=0.30m a 0.50m)	2,00	und	\$ 40.000	\$ 80.000
Árbol de coral (D= >0.50m)	15,00	und	\$ 40.000	\$ 600.000
Chiminango (D= 0.0m a 0.15m)	4,00	und	\$ 65.000	\$ 260.000
Chiminango (D= 0.15m a 0.30m)	10,00	und	\$ 65.000	\$ 650.000
Chiminango (D= 0.30m a 0.50m)	10,00	und	\$ 65.000	\$ 650.000
Chiminango (D= >0.50m)	16,00	und	\$ 65.000	\$ 1.040.000
Caimito de monte (D= 0.30m a 0.50m)	1,00	und	\$ 65.000	\$ 65.000
Espino blanco (D= 0.0m a 0.15m)	6,00	und	\$ 40.000	\$ 240.000
Espino blanco (D= 0.15m a 0.30m)	1,00	und	\$ 40.000	\$ 40.000
Flor del secreto (D= 0.0m a 0.15m)	2,00	und	\$ 40.000	\$ 80.000
Guácimo (D= 0.00m a 0.15m)	3,00	und	\$ 65.000	\$ 195.000
Guácimo (D= 0.15m a 0.30m)	11,00	und	\$ 65.000	\$ 715.000
Guácimo (D= 0.30m a 0.50m)	12,00	und	\$ 65.000	\$ 780.000

Guácimo (D= >0.50m)	14,00	und	\$ 65.000	\$ 910.000
Limón swinglea (D= 0.00m a 0.15m)	8,00	und	\$ 65.000	\$ 520.000
Limón swinglea (D= 0.15m a 0.30m)	47,00	und	\$ 65.000	\$ 3.055.000
Limón swinglea (D= 0.30m a 0.50m)	6,00	und	\$ 65.000	\$ 390.000
Limonero (D= 0.00m a 0.15m)	3,00	und	\$ 100.000	\$ 300.000
Limonero (D= 0.30m a 0.50m)	5,00	und	\$ 100.000	\$ 500.000
Limonero (D= >0.50m)	4,00	und	\$ 100.000	\$ 400.000
Mango (D= 0.15m a 0.30m)	2,00	und	\$ 150.000	\$ 300.000
Matarratón (D= 0.0m a 0.15m) Und	3,00	und	\$ 65.000	\$ 195.000
Matarratón (D= 0.15m a 0.30m)	22,00	und	\$ 65.000	\$ 1.430.000
Matarratón (D= 0.30m a 0.50m)	22,00	und	\$ 65.000	\$ 1.430.000
Matarratón (D= >0.50m)	5,00	und	\$ 65.000	\$ 325.000
Samán (D= 0.0m a 0.15m)	2,00	und	\$ 100.000	\$ 200.000
Samán (D= 0.15m a 0.30m)	19,00	und	\$ 100.000	\$ 1.900.000
Samán (D= 0.30m a 0.50m)	19,00	und	\$ 100.000	\$ 1.900.000
Samán (D= >0.50m)	18,00	und	\$ 100.000	\$ 1.800.000
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 14.441.172.121

Nota: Se valora los terrenos área requerida 1 y área requerida 2 y área remanente, por encontrarse en zonas de Planes Parciales sin Adoptar (Plan Parcial en Desarrollo Hacienda El Maraón y Plan Parcial Predelimitado No. 5).

SON: CATORCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTIÚN PESOS M/CTE.



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



REYNEL GONZALEZ FLOREZ
Representante Legal Suplente



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



CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ
Avaluator Comisionado
R.A.A No. AVAL-14623711

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 en el día cuatro (4) del mes de octubre 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 con 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 valuator no dependen de algún aspecto que haya sido plasmado en el presente informe de valuación.
- ☐ El valuator 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:

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

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	\$ 14.441.172.121
DERECHOS NOTARIALES [COMPRAVENTA]	\$ 43.705.688
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]	\$ 8.349.909
RETENCIÓN EN LA FUENTE [1%]	\$ 144.411.721
SUBTOTAL GASTOS NOTARIALES	\$ 196.747.518
BENEFICIENCIA [1% AVALUO COMERCIAL]	\$ 144.411.721
TOTAL REGISTRO	\$ 137.191.135
SUBTOTAL GASTOS DE REGISTRO Y BENEFICIENCIA	\$ 281.602.856
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 478.350.374
COSTO TOTAL VENDEDOR	\$ 170.579.620
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

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

Instrumentos Públicos los valores correspondientes al concepto de Notariado y Registro de la enajenación voluntaria.

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.

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 no se liquida este concepto, pues no hay construcciones, ni bienes muebles que requieran traslado.

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. Para el caso del predio objeto de avalúo no se liquida este concepto por cuanto el área requerida por la CONCESIONARIA es un polígono de terreno donde no están localizadas las acometidas a los servicios públicos domiciliarios; además, en la información contenida en la respectiva ficha predial no se observa una relación de ítems como medidores o acometidas a los servicios públicos que se localicen en el área requerida por diseño.

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 el caso del predio objeto de avalúo no se reconoce este concepto por cuanto el área requerida por la CONCESIONARIA es una franja de terreno donde se encuentran localizados unas mejoras menores, las cuales, no son consideradas como una afectación que implique una acción de arrendamiento y/o almacenamiento provisional.

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:

Para este predio no se reconoce este concepto por tratarse de una compra parcial.

Artículo 5.- Modificar. El artículo 17 numeral 6 Impuesto predial, cual quedará así:

*"Artículo 17.- Daño Emergente. A continuación se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:
(...)*

6. Impuesto predial:

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 al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:

1° Trimestre: del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%

2° Trimestre: del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%

3° Trimestre: del 1 de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%

4° Trimestre: del 1 de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%."

Fuente: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI. Resolución 1044 del 29/09/2014.

2.2.6 ADECUACIÓN DE ÁREAS REMANENTES

Según las instrucciones emitidas por la Entidad Adquiriente, este concepto no será cuantificado ni liquidado porque se está reconociendo el valor de todas las construcciones y mejoras edificadas y adosadas al predio, y cuyas áreas están definidas en la respectiva ficha predial.

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.

Es importante citar el marco legislativo donde se regula “*La naturaleza jurídica, definición, elementos, obligaciones, efectos y demás particularidades de contrato de arrendamiento*”¹: Título XXVI del Código Civil. Si bien, en los líbelos de un contrato de arrendamiento donde se da la “*concesión del disfrute o goce sobre un local comercial destinado a un establecimiento de comercio*”², se especifique o no, un monto de penalidad asociado al rompimiento de un contrato es perentorio citar lo proferido por la Corte Suprema de Justicia,

“Enmarcado en la cláusula general de responsabilidad convencional se halla para los contratos de arrendamiento, el régimen especial que regula el deber del arrendador de indemnizar los perjuicios causados, ante el incumplimiento de la obligación de garantizar el goce de la cosa arrendada”. (CSJ, 2021)

Lo anterior, es un tema profundizado en la mencionada Sentencia, de tal manera que se reafirma la doctrina bajo la cual se ampara la salvaguarda para garantizar la prerrogativa del arrendatario de gozar de la cosa arrendada. Existe por excepción, unas salvedades establecidas en los numerales 2° y 3° del Artículo 518 del Código de Comercio. Tal caso es el que nos atañe, ya que el predio es requerido en su totalidad para ser demolido, para la construcción de una obra de infraestructura vial nueva.

“En ese caso, para que ello ocurra, deberá garantizar el derecho al desahucio al arrendatario, comunicándole, con seis meses de anticipación, su intención de hacer uso del local comercial para los fines previstos en aquellas causales”. (CSJ, 2021)

“El artículo 520 del Código de Comercio, consagra el llamado derecho al desahucio, que no es otra cosa que el derecho que tiene el empresario – arrendatario, para que se le anuncie por parte del propietario del inmueble, el enervamiento del derecho de renovación, por darse alguna de las circunstancias previstas por los ordinales 2° y 3° del artículo 518, con el fin de aminorar los perjuicios que puede ocasionarle la restitución de la tenencia. De tal modo que éste es un aviso que se le da al arrendatario para que en el razonable término que la norma fija, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama, clientela y nombres adquiridos, porque

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 23 de junio de 2021, expediente 2013-00168-01

² Ibid.

*en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes*³. (CSJ, 2001)

Este concepto no aplica para este predio, pues no se aportó o no tiene ningún contrato legalmente constituido con ningún tercero.

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

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.

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 y los servicios públicos, de ser el caso.

La utilidad [valor de ingreso neto mensual] será el resultado de descontar del ingreso de canon mensual definido los costos determinados. Los tiempos mencionados fueron calculados tomando en consideración las encuestas realizadas por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA entre sus afiliados inmobiliarios, correspondiente al último año, sobre el tiempo promedio que tarda en volver a arrendar un inmueble en el perímetro urbano de Cali, Palmira, Yumbo, y Jamundí.

Para obtener el valor de ingreso neto mensual, a los ingresos brutos de ingreso por arrendamiento se le descuentan el costo del valor del impuesto predial (vigencia 2023), calculado como un pago mensual, la probable y esperada vacancia total de los locales,

³ CSJ. Civil. Sentencia de 24 de septiembre de 2001, expediente 5878

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.

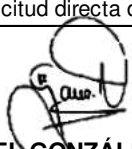
Para el presente estudio no se reconocerá este ítem por cuanto en la información aportada no se registran contratos de arrendamiento que estén relacionados con la propiedad inmobiliaria.

2.3.2 PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

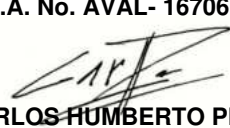
Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos. Para el caso de la presente estimación este ítem no procede a la liquidación, dado que el propietario no desarrolla una actividad económica dentro del área requerida.

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	\$ 0
1.3 Gastos por desconexión de servicios públicos	\$ 0
1.4 Gastos por arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 0
1.5 Gastos por impuesto predial	\$ 0
1.6 Gastos por adecuación de áreas remanentes	-
1.7 Gastos por perjuicios derivados de terminación de contratos	\$ 0
TOTAL DAÑO EMERGENTE	\$ 0
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$ 0
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0
TOTAL LUCRO CESANTE	\$ 0
3. INDEMNIZACIÓN	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0
Son: CERO PESOS MONEDA CORRIENTE	
OBSERVACIONES	
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado en la fecha	4/10/2023
por solicitud directa del concesionario RUTAS DEL VALLE, mediante oficio de fecha	8/09/2022


REYNEL GONZÁLEZ FLOREZ
Representante Legal Suplente


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


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


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


MARCO GIULIANO TASCÓN
Avaluator 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

CAPITULO 3. CULTIVOS Y ESPECIES

3.1 DESCRIPCIÓN DE COBERTURAS, ESPECIES Y CULTIVOS

Para el caso del predio objeto de avalúo, y acorde a la relación del inventario de cultivos y especies contenida en la respectiva ficha predial, se liquida este concepto, por cuanto dentro del polígono del área requerida por diseño, se encuentran ubicadas de manera dispersa algunas especies.

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Albarillo (D= 0.30m a 0.50m)	1.00		Und
Arbol de coral (D=0.30m a 0.50m)	2.00		Und
Arbol de coral (D= >0.50m)	15.00		Und
Chiminango (D= 0.0m a 0.15m)	4.00		Und
Chiminango (D= 0.15m a 0.30m)	10.00		Und
Chiminango (D= 0.30m a 0.50m)	10.00		Und
Chiminango (D= >0.50m)	16.00		Und
Caimito de monte (D= 0.30m a 0.50m)	1.00		Und
Espino blanco (D= 0.0m a 0.15m)	6.00		Und
Espino blanco (D= 0.15m a 0.30m)	1.00		Und
Flor del secreto (D= 0.0m a 0.15m)	2.00		Und
Guácimo (D= 0.00m a 0.15m)	3.00		Und
Guácimo (D= 0.15m a 0.30m)	11.00		Und
Guácimo (D= 0.30m a 0.50m)	12.00		Und
Guácimo (D= >0.50m)	14.00		Und
Limón swinglea (D= 0.00m a 0.15m)	8.00		Und
Limón swinglea (D= 0.15m a 0.30m)	47.00		Und
Limón swinglea (D= 0.30m a 0.50m)	6.00		Und
Limonero (D= 0.00m a 0.15m)	3.00		Und
Limonero (D= 0.30m a 0.50m)	5.00		Und
Limonero (D= >0.50m)	4.00		Und
Mango (D= 0.15m a 0.30m)	2.00		Und

Matarratón (D= 0.0m a 0.15m)	3.00		Und
Matarratón (D= 0.15m a 0.30m)	22.00		Und
Matarratón (D= 0.30m a 0.50m)	22.00		Und
Matarratón (D= >0.50m)	5.00		Und
Samán (D= 0.0m a 0.15m)	2.00		Und
Samán (D= 0.15m a 0.30m)	19.00		Und
Samán (D= 0.30m a 0.50m)	19.00		Und
Samán (D= >0.50m)	18.00		Und

Fuente: Ficha Predial NMVVCACP_UF3_030 / Fecha: 02/09/2022

3.2 DETERMINACIÓN DE VALOR DE COBERTURAS

En la investigación indirecta del sector agrícola productivo, el objetivo del tasador es encontrar los costos de constitución de las especies y cultivos, identificados como afectados en el área requerida por diseño. Se revisaron:

- ✓ Los costos actuales de nueva siembra de especies y constitución de cultivos;¹²
- ✓ Los valores de venta de productos alimenticios en centrales mayoristas;³
- ✓ Los costos agrícolas de producción y sostenimiento; y,⁴
- ✓ Las etapas del ciclo completo de producción

Los valores asignados a las especies encontradas se basan en las tablas de registro de valores de las UMATAS municipales (publicadas por la Gobernación del Valle) y actualizados a la fecha del avalúo por el equipo profesional de ingenieros agrónomos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

¹ FINAGRO. AGROguías. Publicadas por FINAGRO, 2018 - 2020

² GOBERNACIÓN DE VALLE DEL CAUCA - UMATAS Municipales. Valor Unitario de Plantas y Cultivos Forestales.

³ LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA. Valoración de Cultivos Permanentes y Transitorios.

⁴ DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA – DANE. Sistema de Información de Precios y Abastecimiento del Sector Agropecuario – Boletín Precios Mayoristas, octubre 2022

DESCRIPCION	ESTADO	TIPO	AÑOS	CAP (m)	DAP (m)	ALTURA (m)	CANTIDAD	VALOR \$/UND	TOTAL \$
ALBARILLO	SANO	FRUTAL	Indeter- minado	Indeter- minado	0,30 a 0,50	Indeter- minado	1	100.000	100.000
ÁRBOL DE CORAL	SANO	ÁRBOL	Indeter- minado	Indeter- minado	0,30 a 0,50	Indeter- minado	2	40.000	80.000
ÁRBOL DE CORAL	SANO	ÁRBOL	Indeter- minado	Indeter- minado	0,30 a 0,50	Indeter- minado	15	40.000	600.000
CHIMINANGO	SANO	MADERABLE	Indeter- minado	Indeter- minado	0,0 a 0,15	Indeter- minado	4	65.000	260.000
CHIMINANGO	SANO	MADERABLE	Indeter- minado	Indeter- minado	0,15 a 0,30	Indeter- minado	10	65.000	650.000
CHIMINANGO	SANO	MADERABLE	Indeter- minado	Indeter- minado	0,30 a 0,50	Indeter- minado	10	65.000	650.000
CHIMINANGO	SANO	MADERABLE	Indeter- minado	Indeter- minado	>0,50	Indeter- minado	16	65.000	1.040.000
CAIMITO DE MONTE	SANO	ÁRBOL	Indeter- minado	Indeter- minado	0,30 a 0,50	Indeter- minado	1	65.000	65.000
ESPINO BLANCO	SANO	PLANTA ORNAMENTAL	Indeter- minado	Indeter- minado	0,0 a 0,15	Indeter- minado	6	40.000	240.000
ESPINO BLANCO	SANO	PLANTA ORNAMENTAL	Indeter- minado	Indeter- minado	0,15 a 0,30	Indeter- minado	1	40.000	40.000
FLOR DEL SECRETO	SANO	PLANTA ORNAMENTAL	Indeter- minado	Indeter- minado	0,0 a 0,15	Indeter- minado	2	40.000	80.000
GUÁCIMO	SANO	ÁRBOL NATIVO	Indeter- minado	Indeter- minado	0,0 a 0,15	Indeter- minado	3	65.000	195.000
GUÁCIMO	SANO	ÁRBOL NATIVO	Indeter- minado	Indeter- minado	0,15 a 0,30	Indeter- minado	11	65.000	715.000
GUÁCIMO	SANO	ÁRBOL NATIVO	Indeter- minado	Indeter- minado	0,30 a 0,50	Indeter- minado	12	65.000	780.000
GUÁCIMO	SANO	ÁRBOL NATIVO	Indeter- minado	Indeter- minado	>0,50	Indeter- minado	14	65.000	910.000
LIMÓN SWINGLA	SANO	ARBUSTO CERCA VIVA	Indeter- minado	Indeter- minado	0,0 a 0,15	Indeter- minado	8	65.000	520.000
LIMÓN SWINGLA	SANO	ARBUSTO CERCA VIVA	Indeter- minado	Indeter- minado	0,15 a 0,30	Indeter- minado	47	65.000	3.055.000
LIMÓN SWINGLA	SANO	ARBUSTO CERCA VIVA	Indeter- minado	Indeter- minado	0,30 a 0,50	Indeter- minado	6	65.000	390.000
LIMONERO	SANO	FRUTAL CÍTRICO	Indeter- minado	Indeter- minado	0,0 a 0,15	Indeter- minado	3	100.000	300.000
LIMONERO	SANO	FRUTAL CÍTRICO	Indeter- minado	Indeter- minado	0,30 a 0,50	Indeter- minado	5	100.000	500.000

DESCRIPCION	ESTADO	TIPO	AÑOS	CAP (m)	DAP (m)	ALTURA (m)	CANTIDAD	VALOR \$/UND	TOTAL \$
LIMONERO	SANO	FRUTAL CÍTRICO	Indeter- minado	Indeter- minado	>0,50	Indeter- minado	4	100.000	400.000
MANGO	SANO	FRUTAL	Indeter- minado	Indeter- minado	0,15 a 0,30	Indeter- minado	2	150.000	300.000
MATARRATÓN	SANO	MADERABLE CERCA VIVA	Indeter- minado	Indeter- minado	0,0 a 0,15	Indeter- minado	3	65.000	195.000
MATARRATÓN	SANO	MADERABLE CERCA VIVA	Indeter- minado	Indeter- minado	0,15 a 0,30	Indeter- minado	22	65.000	1.430.000
MATARRATÓN	SANO	MADERABLE CERCA VIVA	Indeter- minado	Indeter- minado	0,30 a 0,50	Indeter- minado	22	65.000	1.430.000
MATARRATÓN	SANO	MADERABLE CERCA VIVA	Indeter- minado	Indeter- minado	>0,50	Indeter- minado	5	65.000	325.000
SAMÁN	SANO	ÁRBOL NATIVO	Indeter- minado	Indeter- minado	0,0 a 0,15	Indeter- minado	2	100.000	200.000
SAMÁN	SANO	ÁRBOL NATIVO	Indeter- minado	Indeter- minado	0,15 a 0,30	Indeter- minado	19	100.000	1.900.000
SAMÁN	SANO	ÁRBOL NATIVO	Indeter- minado	Indeter- minado	0,30 a 0,50	Indeter- minado	19	100.000	1.900.000
SAMÁN	SANO	ÁRBOL NATIVO	Indeter- minado	Indeter- minado	>0,50	Indeter- minado	18	100.000	1.800.000
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES AISLADAS								21.050.000	

ANEXO N° 1

ACTA COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA			
PROYECTO DE CONCESIÓN NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA Y ACCESOS CALI Y PALMIRA			
ACTA COMITE TECNICO DE AVALUOS			
FECHA DE REUNION	LUGAR		HORA
Octubre 4 de 2023	INSTALACIONES DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ 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_UF3_030
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Y/O PREDIO:		CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO	
MUNICIPIO	SANTIAGO DE CALI D.E.	BARRIO/VEREDA	CORREGIMIENTO DE EL HORMIGUERO
TIPO DE AVALUO	AVALUADOR DESIGNADO		FIRMA
EXPANSIÓN URBANA	CHRISTIÁN ARMANDO VEGA MARTÍNEZ		
			AVAL-14623711
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
Ing. REYNEL GONZÁLEZ FLÓREZ	Representante Legal Suplente		
Eco. HERNEY CARBONELL MARÍN	Presidente Comité de Avalúos		
Ing. OMAR ANÍBAL CARDONA MEDINA	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Costos		
Arq. CARLOS HUMBERTO PEREZ S.	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Indemnizaciones		
Adm. MARCO GIULIANO TASCON	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Indemnizaciones		
Ing. CHRISTIAM ARMANDO VEGA M.	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Indemnizaciones		
COORDINADOR COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS			
Arq. GUSTAVO ALBERTO JIMENEZ HOYOS	Miembro Comité de Avalúos - Coordinador		
TOTAL AVALUO COMERCIAL			
SON: CATORCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTIÚN PESOS M/CTE			\$ 14.441.172.121
TOTAL INDEMNIZACIÓN			
SON: CERO PESOS M/CTE.			\$ -
GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO			
SON: CIENTO SETENTA MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.			\$ 170.579.620
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 quién obra en calidad de delegatario, asumirá los gastos notariales y de registro que correspondan.			
OBSERVACIONES			

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	CCORREGIMIENTO EL HORMIGUERO HACIENDA EL MARAÑON	PRECIO	NMVVCACP_UF3_030
PROPIETARIO	INGENIO MARIA LUISA S.A.	FECHA	Septiembre 23 de 2022

M1	M2
 23/09/2022 11:52:48 a. m. 3.333938333333332N 76.51270666666666W Número de índice: 43	 23/09/2022 11:52:54 a. m. 3.333938333333332N 76.51270666666666W Número de índice: 45
M3	M4
 23/09/2022 11:55:13 a. m. 3.3341649999999996N 76.51349666666667W Número de índice: 48	 23/09/2022 11:52:51 a. m. 3.3339516666666666N 76.51270666666666W Número de índice: 44
M5	M6
 23/09/2022 12:28:45 p. m. 3.333938333333332N 76.51349666666667W Número de índice: 50	 23/09/2022 11:53:04 a. m. 3.333938333333332N 76.51270666666666W Número de índice: 46

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	CCORREGIMIENTO EL HORMIGUERO HACIENDA EL MARAÑON	PREDIO	NMVVCACP_UF3_030
PROPIETARIO	INGENIO MARIA LUISA S.A.	FECHA	Septiembre 23 de 2022

M7	M8
	
M9	M10
	
M11	M12
	

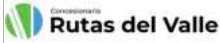
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
 Calle 64 Norte No.5BN.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
 PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjacali@lonjacali.org – www.lonjacali.org

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	CCORREGIMIENTO EL HORMIGUERO HACIENDA EL MARAÑON	PREDIO	NMVVCACP_UF3_030
PROPIETARIO	INGENIO MARIA LUISA S.A.	FECHA	Septiembre 23 de 2022

POSTE METÁLICO AUTOSOPORTADO	ARBARILLO, FLOR DEL SECRETO
 23/09/2022 11:51:08 a. m. 3.33327333333333N 76.513023333334W Número de índice: 40	 23/09/2022 11:55 a. m. 3.33408612N 76.51330173W 192° S Via Cali - Puerto Tejada Cali Valle del Cauca
ARBOL DE CORAL	SAMAN
 23/09/2022 12:29:37 p. m. 3.33500166666667N 76.5122000000001W Número de índice: 41	 23/09/2022 12:32:56 p. m. 3.33633833333333N 76.513055W Número de índice: 61
GUACIMO	LIMÓN SWINGLEA ESPINO BLANCO
 23/09/2022 11:55 a. m. 3.33408612N 76.51330173W 192° S Via Cali - Puerto Tejada Cali Valle del Cauca	 23/09/2022 11:55 a. m. 3.3341227N 76.51323051W 192° NE Via Cali - Puerto Tejada Cali Valle del Cauca

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	
		FORMATO FICHA PREDIAL	FECHA 6/02/2020	

PROYECTO DE CONCESIÓN NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA – CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA		UNIDAD FUNCIONAL UF3	
CONTRATO No.: CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No 001 DE 2021		SECTOR O TRAMO MARAÑÓN	
PREDIO No. NMVVCACP_UF3_030			
ABSC. INICIAL DER ABSC. FINAL DER ABSC. INICIAL IZQ ABSC. FINAL IZQ	VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO	MARGEN LONGITUD EFECTIVA DER LONGITUD EFECTIVA IZQ	Izq-Der VER ANEXO VER ANEXO

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO INGENIO MARIA LUISA S.A.	CEDULA DIRECCION / EMAIL. DIRECCION DEL PREDIO	NIT 800210144-5 notificaciones@ingeniomarialuisa.com CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO	MATRICULA INMOBILIARIA 370-158415 CEDULA CATASTRAL 760010000520000030046000000000
---	---	--	--

VEREDA/BARRIO: MUNICIPIO: DPTO: Predio requerido para:	VALLE DE LILI - CASCAJAL CALI VALLE DEL CAUCA CALZADA NUEVA	CLASIFICACION DEL SUELO ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA	EXPANSION URBANA GANADERIA 0 - 7 % Plana	LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	LONGITUD VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO	COLINDANTES VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO VER ANEXO
---	--	--	--	---	---	--

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Albarillo (D= 0.30m a 0.50m)	1,00		Und
Arbol de coral (D=0.30m a 0.50m)	2,00		Und
Arbol de coral (D= >0.50m)	15,00		Und
Chiminango (D= 0.0m a 0.15m)	4,00		Und
Chiminango (D= 0.15m a 0.30m)	10,00		Und
Chiminango (D= 0.30m a 0.50m)	10,00		Und
Chiminango (D= >0.50m)	16,00		Und
Caimito de monte (D= 0.30m a 0.50m)	1,00		Und
Espino blanco (D= 0.0m a 0.15m)	6,00		Und
Espino blanco (D= 0.15m a 0.30m)	1,00		Und
Flor del secreto (D= 0.0m a 0.15m)	2,00		Und
Guácimo (D= 0.00m a 0.15m)	3,00		Und
Guácimo (D= 0.15m a 0.30m)	11,00		Und
Guácimo (D= 0.30m a 0.50m)	12,00		Und
Guácimo (D= >0.50m)	14,00		Und
Limón swinglea (D= 0.00m a 0.15m)	8,00		Und
Limón swinglea (D= 0.15m a 0.30m)	47,00		Und
Limón swinglea (D= 0.30m a 0.50m)	6,00		Und
Limonero (D= 0.00m a 0.15m)	3,00		Und
Limonero (D= 0.30m a 0.50m)	5,00		Und
Limonero (D= >0.50m)	4,00		Und
Mango (D= 0.15m a 0.30m)	2,00		Und
			Und

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	m²
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
M1	CERCO 1: Con 4 hiladas de alambre de puas, postes de madera cada 2,3 mts y árboles intermedios.	42,02	m
M2	CERCO 2: Con 3 hiladas de alambre de puas, postes de madera cada 2,2 mts y árboles intermedios.	145,09	m
M3	CERCO EN SWINGLEA 1: Con 4 hiladas de alambre de puas y postes de madera cada 2,0 mts. Limón swinglea con altura superior a 2,5 mts.	84,21	m
M4	CERCO 3: Con 3 hiladas de alambre de puas y postes de madera cada 2,0 mts.	57,95	m
M5	CERCO 4: Con 3 hiladas de alambre de puas y postes de madera cada 2,2 mts.	286,71	m
M6	CERCO 5: Con 4 hiladas de alambre de puas, postes de madera cada 2,0 mts y árboles intermedios.	45,73	m
M7	CERCO ELÉCTRICO 1: Con 2 hiladas de alambre galvanizado y postes de madera cada 8,00 mts.	167,01	m
M8	CERCO ELÉCTRICO 2: Con 2 hiladas de alambre galvanizado y postes de madera cada 7,00 mts.	288,82	m
M9	CERCO ELÉCTRICO 3: Con 3 hiladas de alambre galvanizado y postes de madera cada 8,00 mts.	346,51	m
M10	CERCO 6: Con 4 hiladas de alambre de puas, 6 postes de madera con 7 árboles intermedios de mataraton y 1 hilada de alambre galvanizado.	5,90	m
M11	PORTÓN: En estructura metálica de 3,20mts x 1,40mts con un poste de acero de 4" de diámetro y 2,0 mts de altura.	1,00	Und
M12	CANAL: Conformado en terreno natural con ancho promedio de 1,0 mts.	419,86	m
	POSTE METÁLICO AUTOSOPORTADO (No valorar)	4,00	Und

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?	SI/NO NO NO NO SI SI NO
--	---

FECHA DE ELABORACIÓN: 10-mar.-23 Elaboró:  Luis Vásquez L.P: 01-15899 Revisó y Aprobó:	ÁREA TOTAL PREDIO 4.473.600,00 m² ÁREA 1 REQUERIDA POR DISEÑO 24.012,92 m² ÁREA 2 REQUERIDA POR DISEÑO 29.740,74 m² ÁREA REMANENTE N. D 719,03 m² TOTAL ÁREA REQUERIDA 54.472,69 m² ÁREA SOBRANTE 4.419.127,31 m²	OBSERVACIONES: 1. 3 Ha 0627,71 m² del área requerida por el proyecto se encuentra dentro del área susceptible de cesión (Calle 48 y vía Cali - Puerto tejada) en el proyectoplan parcial en trámite Hacienda El Marañón. 2. Sobre el FMI del predio objeto de estudio, recaen 3 limitaciones al dominio consistentes en 1 servidumbre DE GASODUCTO Y TRANSITO y 2 servidumbres DE ENERGIA ELECTRICA , ahora bien, despues de adelantar la sobreposicion de estas con el área requerida, se concluye que las servidumbres NO serán intervenidas por el desarrollo del proyecto. Ahora bien debe precisar, se debe señalar que según la verificación física realizada al predio existen dos (02) líneas de líneas de distribución y transmisión de energía eléctrica por vía área: • Línea de Distribución de Energía Eléctrica Alférez I Pance Meléndez, a nivel 115 KV. • Línea de Energía Eléctrica de CELSIA, 220 KV. Dichas redes de energía, no se encuentra debidamente registradas en la Matricula Inmobiliaria No. . 370-158415 del predio objeto de estudio. 3. Alcance de los insumos aprobados medinte oficio ANI-CV-OF-681-V01 del 11 de noviembre de 2022
---	--	---

[illegible]

 Agencia Nacional de Infraestructura	 Concesionaria 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

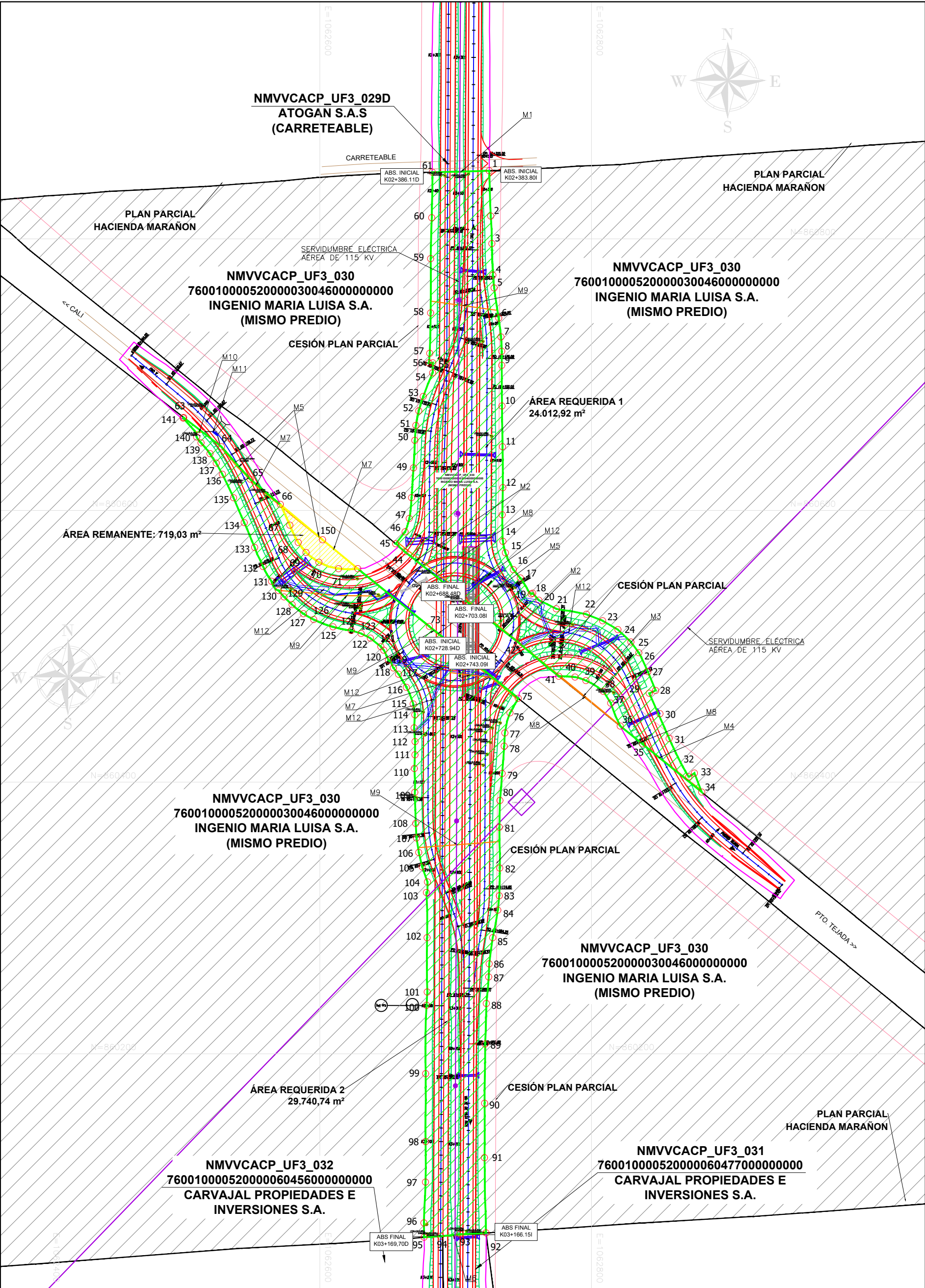
PROYECTO DE CONCESIÓN	NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA – CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA
CONTRATO No.:	CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No 001 DE 2021
PREDIO No.	NMVVCACP_UF3_030

ÁREA REQUERIDA1		LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
ÁREA	24.012,92 m²			
LONGITUD EFECTIVA DER.	302,37 m			
LONGITUD EFECTIVA IZQ.	319,28 m			
ABSCISAS		NORTE	41,93	ATOGAN S.A.S (61-1)
INICIAL DER.	02+386,11 Km	SUR	296,02	VÍA CALI - PUERTO TEJADA (34-45)
FINAL DER.	02+688,48 Km	ORIENTE	535,47	MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (1-34)
INICIAL IZQ.	02+383,80 Km	OCCIDENTE	281,51	MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (45-61)
FINAL IZQ.	02+703,08 Km			

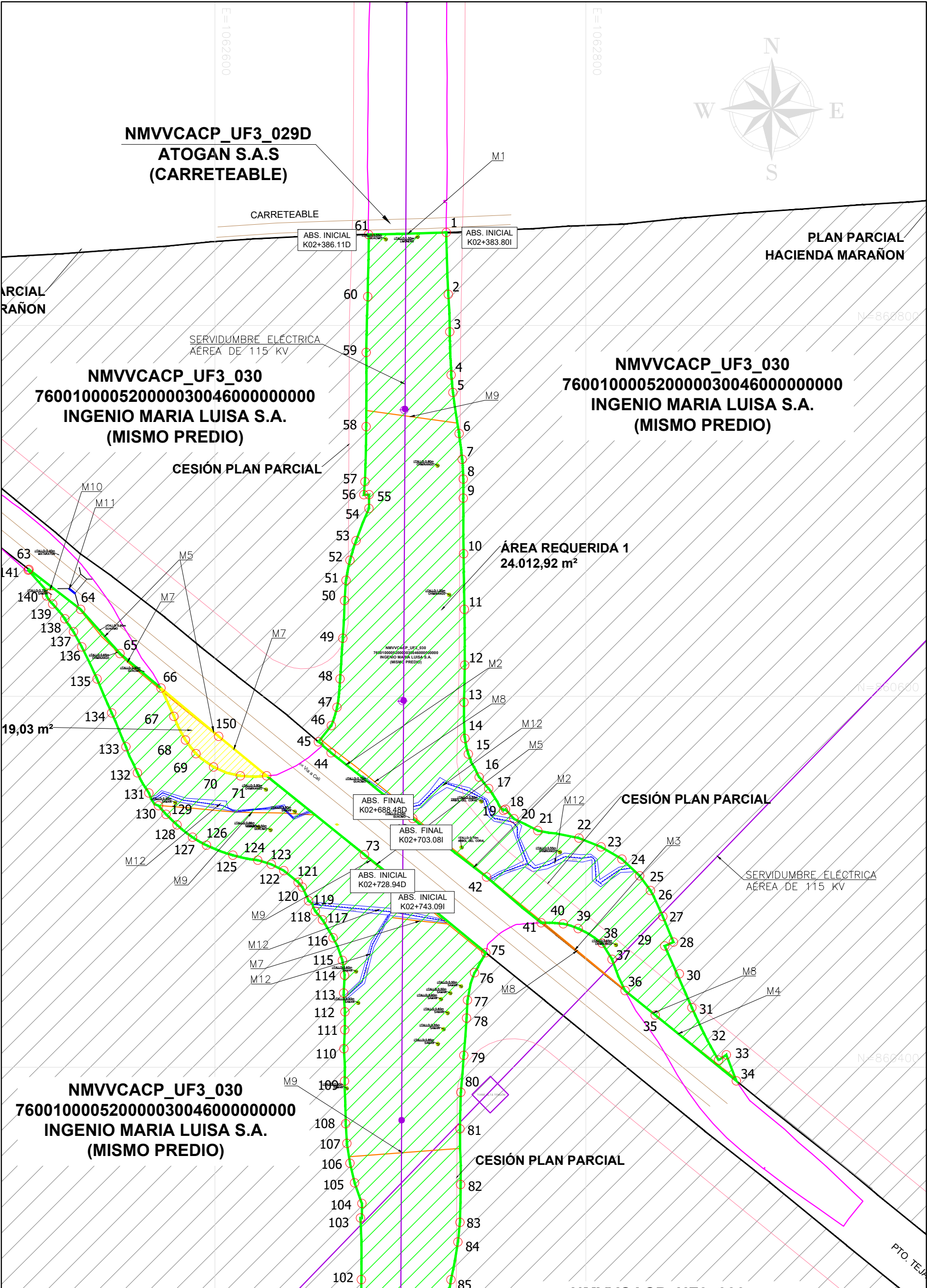
ÁREA REQUERIDA 2		LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
ÁREA	29.740,74 m²			
LONGITUD EFECTIVA DER.	440,76 m			
LONGITUD EFECTIVA IZQ.	423,06 m			
ABSCISAS		NORTE	321,95 m	VÍA CALI - PUERTO TEJADA (63-75)
INICIAL DER.	02+728,94 Km	SUR	45,71 m	CARVAJAL PROPIEDADES E INVERSIONES S.A. (92-95)
FINAL DER.	03+169,70 Km	ORIENTE	396,52 m	MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (75-92)
INICIAL IZQ.	02+743,09 Km	OCCIDENTE	676,39 m	MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (95-141)
FINAL IZQ.	03+166,15 Km			

ANEXO N° 4

PLANO PREDIAL

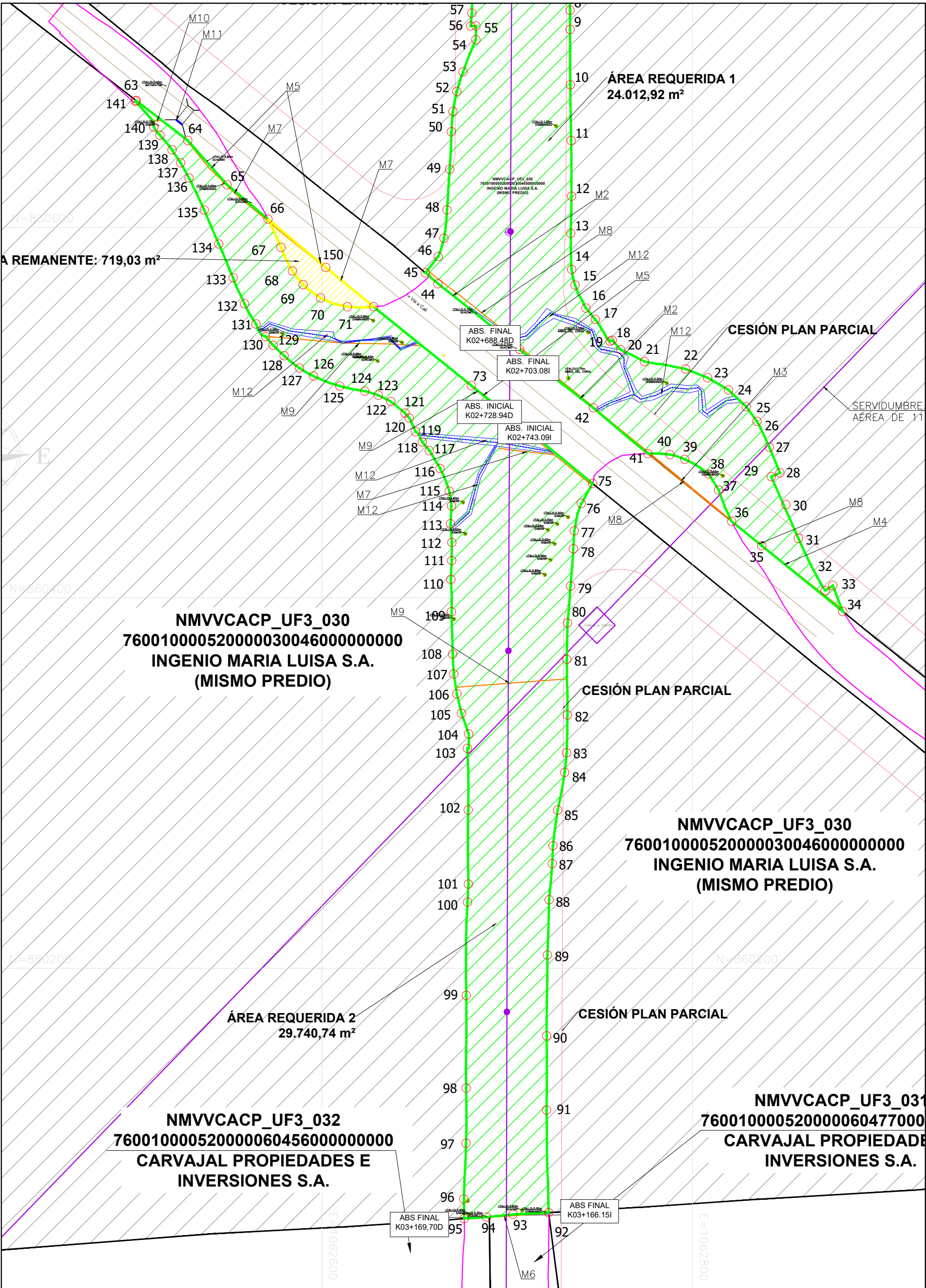


GESTIÓN SOCIO - PREDIAL				REVISIÓN		CONVENCIONES				INFORMACIÓN DE REFERENCIA Datum: MAGNA - SIRGAS Origen de la zona: MAGNA Oeste Coordenadas geográficas: Latitud: 4° 35' 46.3215" Longitud: 77° 04' 39.0285" Coordenadas planas: Falso Norte: 1 000 000 m Falso Este: 1 000 000 m														
ANI Agencia 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 SERVIDUMBRES ARBOLES					ÁREA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA SOBRANTE ÁREA CONSTRUCCIÓN ÁREA CULTIVO CONSTRUCCIÓN ANEXAS CAÑO O FUENTES HIDRICAS ÁREA RONDA HIDRICA													
DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE				PROPIETARIO: INGENIO MARIA LUISA S.A.																				
CUADRO DE ÁREAS (m²): <table><tr><td>ÁREA REQUERIDA:</td><td>ÁREA TOTAL:</td><td>ÁREA CONSTR:</td><td>ÁREA REMANENTE</td><td>ÁREA SOBRANTE:</td></tr><tr><td>5Ha</td><td>447Ha 3.600</td><td>0,00 m²</td><td>441Ha</td><td></td></tr><tr><td>3.753,66 m²</td><td>m²</td><td></td><td>719,03 m²</td><td>9.127,31 m²</td></tr></table>				ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE	ÁREA SOBRANTE:	5Ha		447Ha 3.600	0,00 m²	441Ha		3.753,66 m²	m²		719,03 m²	9.127,31 m²	FECHA ELABORACIÓN: 10 - 03- 2023		UNIDAD FUNCIONAL : 3 0 20 40 60 80 100 m ESCALA 1:2500		N° CATASTRAL : 760010000520000030046000000000 PLANO PREDIAL N° : NMVVCACP_UF3_030 1 de 5
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE	ÁREA SOBRANTE:																				
5Ha	447Ha 3.600	0,00 m²	441Ha																					
3.753,66 m²	m²		719,03 m²	9.127,31 m²																				

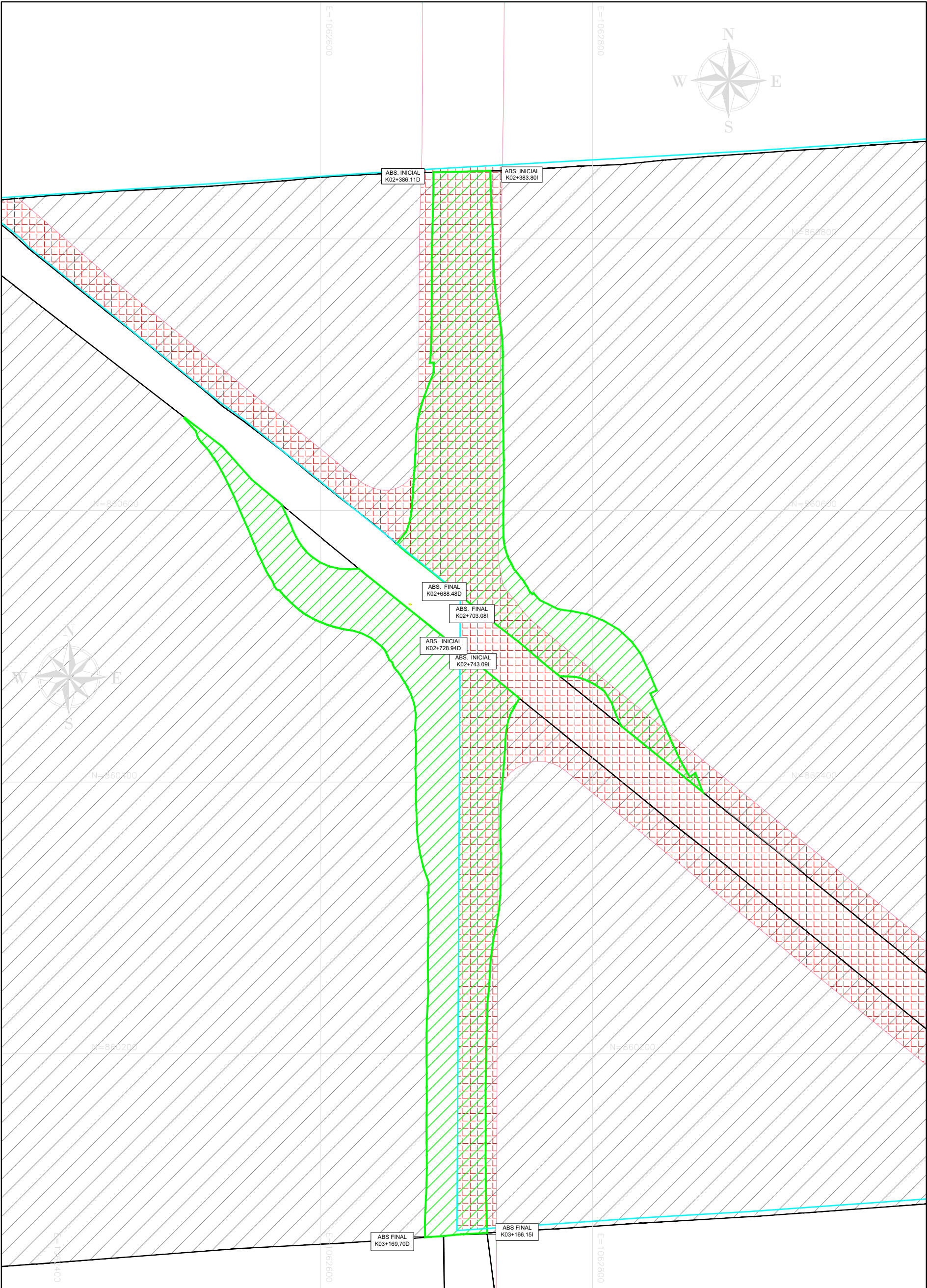


GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN		CONVENCIONES		INFORMACIÓN DE REFERENCIA Datum: MAGNA - SIRGAS Origen de la zona: MAGNA Oeste Coordenadas geográficas: Latitud: 4° 35' 46.3215" Longitud: 77° 04' 39.0285" Coordenadas planas: Falso Norte: 1 000 000 m Falso Este: 1 000 000 m
ANI Agencia Nacional de Infraestructura Concesionaria Rutas del Valle				BORDE VÍA PROYECTADA EJE VÍA PROYECTADA EJE VÍA EXISTENTE DERECHO DE VÍA LINDERO CERCO CHAFLÁN DE CORTE CHAFLÁN DE TERRAPLÉN SERVIDUMBRES ARBOLES ÁREA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA SOBRANTE ÁREA CONSTRUCCIÓN ÁREA CULTIVO CONSTRUCCIÓN ANEXAS CAÑO O FUENTES HIDRICAS ÁREA RONDA HIDRICA		
DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE		PROPIETARIO: INGENIO MARIA LUISA S.A.				
CUADRO DE ÁREAS (m²):		FECHA ELABORACIÓN: 10 - 03- 2023		UNIDAD FUNCIONAL : 3		
ÁREA REQUERIDA: 5Ha 3.753,66 m²	ÁREA TOTAL: 447Ha 3.600 m²	ÁREA CONSTR: 0,00 m²	ÁREA REMANENTE N.D: 719,03 m²	ÁREA SOBRANTE: 441Ha 9.127,31 m²	N° CATASTRAL : 760010000520000030046000000000	
ESCALA: 1: 2000				PLANO PREDIAL N° : NMVVCACP_UF3_030 2 de 5		

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		CONVENCIONES		INFORMACIÓN DE REFERENCIA
ANI 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 SERVIDUMBRES ARBOLES ÁREA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA SOBRANTE ÁREA CONSTRUCCIÓN ÁREA CULTIVO CONSTRUCCIÓN ANEXAS CAÑO O FUENTES HIDRICAS ÁREA RONDA HIDRICA		
DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE		PROPIETARIO: INGENIO MARIA LUISA S.A.		UNIDAD FUNCIONAL : 3		
CUADRO DE ÁREAS (m²):		FECHA ELABORACIÓN: 10 - 03- 2023		N° CATASTRAL : 760010000520000030046000000000		
ÁREA REQUERIDA: 5Ha 3.753,66 m²	ÁREA TOTAL: 447Ha 3.600 m²	ÁREA CONSTR: 0,00 m²	ÁREA REMANENTE N.D: 719,03 m²	ÁREA SOBRANTE: 441Ha 9.127,31 m²	ESCALA: 1: 2000	
0 10 20 30 40 60 80 m		ESCALA 1:2000		PLANO PREDIAL N° : NMVVCACP_UF3_030 3 de 5		



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN		CONVENCIONES		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
ANI Agencia Nacional de Infraestructura Concesionaria Rutas del Valle		DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE PROPIETARIO: INGENIO MARIA LUISA S.A.		BORDE VÍA PROYECTADA EJE VÍA PROYECTADA EJE VÍA EXISTENTE DERECHO DE VÍA LINDERO CERCO CHAFLÁN DE CORTE CHAFLÁN DE TERRAPLÉN SERVIDUMBRES ÁREA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA SOBRANTE PLAN PARCIAL ÁREA OBJETO DE CESIÓN CONSTRUCCIÓN ANEXAS CAÑO O FUENTES HIDRICAS ARBOLES		
CUADRO DE ÁREAS (m²):		FECHA ELABORACIÓN:		UNIDAD FUNCIONAL : 3		
ÁREA REQUERIDA: 5Ha 3.753,66 m²	ÁREA TOTAL: 447Ha 3.600 m²	ÁREA CONSTR: 0,00 m²	ÁREA REMANENTE N.D: 719,03 m²	ÁREA SOBRANTE: 441Ha 9.127,31 m²	ESCALA: 1: 2500	

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	860 850,11	1 062 724,77	33,40
2	860 816,72	1 062 725,86	
3	860 796,52	1 062 726,64	
4	860 773,29	1 062 727,38	
5	860 763,84	1 062 728,34	9,50
6	860 741,70	1 062 731,72	22,40
7	860 727,79	1 062 733,37	14,00
8	860 717,17	1 062 733,93	10,63
9	860 706,85	1 062 733,92	10,32
10	860 676,92	1 062 734,11	29,94
11	860 646,93	1 062 734,51	29,99
12	860 616,82	1 062 734,72	30,11
13	860 596,79	1 062 734,29	20,03
14	860 577,28	1 062 734,79	19,52
15	860 568,87	1 062 736,65	8,61
16	860 556,41	1 062 742,50	13,77
17	860 550,29	1 062 747,61	7,98
18	860 538,52	1 062 755,61	14,22
19	860 539,09	1 062 756,69	1,22
20	860 533,96	1 062 761,23	6,85
21	860 527,59	1 062 774,08	14,35
22	860 523,56	1 062 796,28	22,56
23	860 518,81	1 062 808,20	12,84
24	860 512,23	1 062 819,46	13,04
25	860 503,20	1 062 829,03	13,15
26	860 495,28	1 062 834,82	9,82
27	860 481,32	1 062 841,50	15,47
28	860 467,47	1 062 847,22	14,98
29	860 465,42	1 062 842,54	5,11
30	860 450,36	1 062 850,41	16,99
31	860 432,14	1 062 857,18	19,44
32	860 403,87	1 062 871,58	31,73
33	860 406,67	1 062 875,75	5,03
34	860 392,65	1 062 881,13	15,01
35	860 428,16	1 062 837,42	56,32
36	860 440,89	1 062 821,31	20,53
37	860 458,18	1 062 814,13	18,72
38	860 466,88	1 062 808,74	10,23
39	860 474,76	1 062 795,89	15,07
40	860 477,35	1 062 787,83	8,46
41	860 477,90	1 062 775,90	11,95
42	860 502,57	1 062 746,49	38,38
43	860 534,09	1 062 706,71	50,76
44	860 569,59	1 062 662,66	56,58
45	860 575,48	1 062 655,83	9,02
46	860 584,25	1 062 662,80	11,20
47	860 594,11	1 062 665,86	10,33
48	860 609,40	1 062 667,51	15,37
49	860 631,32	1 062 668,97	21,97
50	860 651,61	1 062 669,93	20,31
51	860 662,57	1 062 670,72	10,98
52	860 673,37	1 062 672,84	11,01
53	860 683,93	1 062 676,14	11,07
54	860 701,33	1 062 683,09	18,74
55	860 708,71	1 062 683,13	7,38
56	860 708,73	1 062 680,31	2,81
57	860 715,69	1 062 680,90	6,99
58	860 745,43	1 062 681,57	29,74
59	860 785,42	1 062 681,59	39,98
60	860 815,52	1 062 682,39	30,12
61	860 849,03	1 062 682,85	33,51
1	860 850,11	1 062 724,77	41,93
ÁREA REQUERIDA = 24012,92 m²			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
63	860 668,45	1 062 499,77	35,24
64	860 646,87	1 062 527,63	
65	860 623,06	1 062 548,82	
66	860 604,48	1 062 570,92	
67	860 589,20	1 062 577,93	16,81
68	860 576,46	1 062 584,14	14,17
69	860 569,08	1 062 589,82	9,31
70	860 561,88	1 062 599,29	11,90
71	860 557,12	1 062 613,77	15,24
72	860 557,16	1 062 627,92	14,15
73	860 514,63	1 062 680,67	67,76
74	860 485,53	1 062 717,18	46,69
75	860 461,75	1 062 746,09	37,43
76	860 450,98	1 062 740,00	12,37
77	860 436,17	1 062 736,22	15,29
78	860 426,48	1 062 735,70	9,71
79	860 406,39	1 062 734,19	20,14
80	860 386,50	1 062 732,59	19,95
81	860 366,76	1 062 732,19	19,75
82	860 336,74	1 062 732,49	30,02
83	860 316,33	1 062 732,12	20,41
84	860 305,76	1 062 731,05	10,63
85	860 285,45	1 062 727,27	20,66
86	860 266,24	1 062 724,69	19,38
87	860 256,59	1 062 724,33	9,66
88	860 237,01	1 062 722,62	19,65
89	860 207,19	1 062 721,72	29,84
90	860 163,55	1 062 721,30	43,64
91	860 123,53	1 062 721,23	40,02
92	860 068,14	1 062 722,37	55,40
93	860 067,17	1 062 703,15	19,24
94	860 065,68	1 062 688,87	14,35
95	860 064,94	1 062 676,78	12,12
96	860 075,46	1 062 676,64	10,52
97	860 105,56	1 062 677,80	30,11
98	860 135,37	1 062 677,86	29,82
99	860 185,38	1 062 677,94	50,01
100	860 235,69	1 062 678,60	50,31
101	860 245,49	1 062 679,09	9,82
102	860 285,48	1 062 678,98	39,99
103	860 318,71	1 062 678,51	33,23
104	860 326,57	1 062 679,26	7,90
105	860 337,67	1 062 675,33	11,78
106	860 348,23	1 062 672,84	10,85
107	860 358,93	1 062 671,17	10,83
108	860 369,58	1 062 670,56	10,67
109	860 392,49	1 062 669,93	22,92
110	860 410,00	1 062 669,58	17,51
111	860 420,15	1 062 670,05	10,16
112	860 429,87	1 062 670,12	9,71
113	860 439,98	1 062 669,43	10,14
114	860 449,63	1 062 669,94	9,66
115	860 457,61	1 062 668,75	8,07
116	860 469,79	1 062 663,72	13,18
117	860 479,44	1 062 658,00	11,21
118	860 484,08	1 062 654,16	6,02
119	860 489,73	1 062 650,52	6,73
120	860 497,12	1 062 647,14	8,13
121	860 499,75	1 062 644,91	3,44
122	860 506,01	1 062 637,21	9,93
123	860 509,43	1 062 630,42	7,60
124	860 511,61	1 062 623,13	7,60
125	860 514,33	1 062 609,69	13,71
126	860 519,72	1 062 595,47	15,21
127	860 524,02	1 062 587,95	8,67
128	860 530,66	1 062 579,62	10,65
129	860 536,35	1 062 573,68	8,22
130	860 541,06	1 062 569,62	6,23
131	860 547,87	1 062 564,44	8,56
132	860 558,74	1 062 558,24	12,51
133	860 572,80	1 062 552,06	15,36
134	860 591,04	1 062 544,35	19,80
135	860 609,38	1 062 536,48	19,95
136	860 626,64	1 062 528,27	19,12
137	860 634,84	1 062 523,76	9,35
138	860 641,82	1 062 519,14	8,37
139	860 649,77	1 062 512,58	10,31
140	860 654,11	1 062 509,32	5,43
141	860 668,03	1 062 499,39	17,09
63	860 668,45	1 062 499,77	0,57
ÁREA REQUERIDA = 29740,74 m²			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REMANENTE			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
66	860 604,48	1 062 570,92	40,58
150	860 578,45	1 062 602,05	
72	860 557,16	1 062 627,92	33,50
71	860 557,12	1 062 613,77	14,15
70	860 561,88	1 062 599,29	15,24
69	860 569,08	1 062 589,82	11,90
68	860 576,46	1 062 584,14	9,31
67	860 589,20	1 062 577,93	14,17
66	860 604,48	1 062 570,92	16,81
ÁREA REMANENTE = 719,03 m²			

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN		CONVENCIONES BORDE VÍA PROYECTADA EJE VÍA PROYECTADA EJE VÍA EXISTENTE DERECHO DE VÍA LINDERO CERCO CHAFLÁN DE CORTE CHAFLÁN DE TERRAPLÉN SERVIDUMBRES ARBOLES ÁREA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA SOBRANTE ÁREA CONSTRUCCIÓN ÁREA CULTIVO CONSTRUCCIÓN ANEXAS CAÑO O FUENTES HIDRICAS ÁREA RONDA HIDRICA		
ANI Agencia Nacional de Infraestructura Concesionaria Rutas del Valle						
DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE		PROPIETARIO: INGENIO MARIA LUISA S.A.		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		
CUADRO DE ÁREAS (m²):		FECHA ELABORACIÓN: 10 - 03- 2023				
ÁREA REQUERIDA: 5Ha 3.753,66 m²	ÁREA TOTAL: 447Ha 3.600 m²	ÁREA CONSTR: 0,00 m²	ÁREA REMANENTE N.D: 719,03 m²	ÁREA SOBRANTE: 441Ha 9.127,31 m²	UNIDAD FUNCIONAL : 3	N° CATASTRAL : 760010000520000030046000000000
ESCALA: NO APLICA				ESCALA: NO APLICA		

ANEXO N° 5

CERTIFICACIÓN CATASTRAL



TRD: 4131.050.6.1

CERTIFICADO INSCRIPCIÓN CATASTRAL No. 34051



Anexo 1

Información Jurídica				
Propietario(s) o Poseedor(s) Nombre(s) -Apellido(s) / Razón social	Clave Propiet.	% Partic.	Tipo Documento de Identificación	No. de Documento
INGENIO MARIA LUISA S.A.	4	100%	NT	8002101445

No. Título	Fecha Título	Notaria/Juzgado u Otros	Ciudad	Fecha Registro	No. Matricula Inmobiliaria:
2953	31/12/1993	15	CALI	04/03/1994	158415

Información Física	Información Económica
Número Predial Nacional: 760010000520000030046000000000	Avalúo catastral: \$33,233,489,000
Dirección Predio: null	Año de Vigencia: 2022
Estrato: 0	Resolución No: S 6227
	Fecha de la Resolución: 31/12/2021
	Tipo de Predio: AGRP. >= 5Ha.
Total Área terreno (m²): 4800000	Destino Económico : 1003 HABITACIONAL EN NPH <= 3PISOS
Total Área Construcción (m²): 769	1212 INDUSTRIA LIVIANA EN NPH
	1003 HABITACIONAL EN NPH <= 3PISOS
	1003 HABITACIONAL EN NPH <= 3PISOS
Área(s) Anexo(s) de Construcción: 343	Descripción Anexo: Cubierta Eternit, Sin Muros, Piso Tierra
Área(s) Anexo(s) de Construcción: 42	Descripción Anexo: Piscina Menor a 250m ² , Baldosin, Sin Purificador

Artículo 42- Resolución 70 de 2011(IGAC): "Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción con el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio".

Expedido en Santiago de Cali a los 2 días del mes de agosto del año 2022

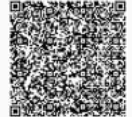

 EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
 Subdirector de Departamento Administrativo

Elaboró: Mario Andres Ceron Benavidez
 Código de seguridad: 34051

El presente Certificado Catastral no tiene efectos jurídicos para facilitar el otorgamiento de Títulos de Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles. (Instrucción Administrativa Conjunta IGAC No. 01, SNR No. 11- 20 de Mayo /2010)

Este certificado NO es valido sin estampillas para cualquier trámite.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali. Prohibida su alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde del Municipio de Santiago de Cali.



Rcbo No: 990100000006216141 C.C: 830054539
PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIO BANCOLOMBIA S.A.S
SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL
EL PAZ Y SALVO MUNICIPAL POR TODO CONCEPTO QUE EXP
VALOR TOTAL DEL ACTO O DOCUMENTO: 8500
29186041 28/07/2022 02:15:14 p.m. 1 DE 1

ANEXO 6

CONCEPTO DE USOS DEL SUELO



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

PAULO FRANCO GAMBOA
LINA MARCELA ALBARRACIN
Concesionaria Rutas Del Valle
Correo: Lina.albarracin@rutasdelvalle.co
Santiago de Cali

Asunto. Conceptos de Uso del Suelo.

Cordial saludo,

Dando respuesta a su solicitud de información enviada vía correo electrónico y trasladada por competencia, mediante el radicado No. 202241320500001624 del 21 de febrero de 2022 por parte de la Subdirección de Planificación y Territorio organismo adscrito al Departamento Administrativo de Planeación, esta Subdirección se permite informar lo siguiente:

Se analizó el Concepto de Uso de suelo para 69 predios, de los cuales 11 predios se ubican en Suelo urbano, 34 predios en suelo de expansión y 24 predios en suelo rural.

- Predios en Suelo de Expansión y Suelo Urbano.

De conformidad a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali (Acuerdo Municipal No. 0373 de 2014), los predios objeto de consulta se localizan en la siguiente área de actividad dentro de la zonificación de los usos del suelo:

PREDIOS SUELO DE EXPANSION				
No.	Número Predial Nacional	Dirección	Tipo	Plan Parcial
1	760010000520000010184000000000	Cgto El Hormiguero Vda Valle Del Lili Parcelación Andalucía	Expansión Urbana	Sin Adoptar
2	760010000520000010201000000000	Cgto El Hormiguero Vda Valle Del Lili	Expansión Urbana	Sin Adoptar
3	760010000520000060456000000000	Corregimiento El Hormiguero Vda Cascajal	Expansión Urbana	Adoptado "Zonamerica"
4	760010000520000010200000000000	Cgto Hormiguero Vda Valle Lili	Expansión Urbana	Sin Adoptar
5	760010000520000010251400000000	Calle 4 - Unidad De Gestión 12	Expansión Urbana	Adoptado "Bochalema"
6	760010000520000060402000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal	Expansión Urbana	Adoptado "Marañón Bajo"
7	760010000520000010240000000000	Cgto El Hormiguero Vda Valle D	Expansión Urbana	Sin Adoptar
8	760010000520000010199000000000	Cgto El Hormiguero Vda Valle Del Lili	Expansión Urbana	Sin Adoptar



SC-CER355037

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía
Piso 11 Teléfono: (57+2) 6617062 www.cali.gov.co

1 de 6



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

9	760010000520000010175000000000	Cgto El Hormiguero Vda Valle Del Lili Colegio Pio Xii	Expansión Urbana	Sin Adoptar
10	760010000520000010183000000000	cgto el hormiguero vda valle del lili parcelación andalucía	Expansión Urbana	Sin Adoptar
11	760010000520000010179000000000	cgto el hormiguero vda valle del lili colegio pio xii	Expansión Urbana	Sin Adoptar
12	760010000520000016271400000000	C 48 00 00 Lote Terreno	Expansión Urbana	Adoptado "El Verdal y Gonchelândia"
13	760010000520000016323400000000	corregimiento el hormiguero - calle 48 (avenida ciudad de cali)	Expansión Urbana	Adoptado "Piedrachiquita"
14	760010000520000010238000000000	Cgto El Hormiguero Vda Valle Del Lili	Expansión Urbana	Sin Adoptar
15	760010000520000010178000000000	cgto el hormiguero vda valle del lili	Expansión Urbana	Sin Adoptar
16	760010000520000010185000000000	cgto el hormiguero vda valle del lili parc. andalucía I1	Expansión Urbana	Sin Adoptar
17	760010000520000060400000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal Lote 15-3	Expansión Urbana	Adoptado "Zonamerica"
18	760010000520000014834400000000	K 109 00 00	Expansión Urbana	Adoptado "El Verdal y Gonchelândia"
19	760010000520000010182000000000	cgto el hormiguero vda valle del lili parcelación andalucía	Expansión Urbana	Sin Adoptar
20	760010000520000060455000000000	cgto el hormiguero vda cascajal	Expansión Urbana	Adoptado "Marañón Bajo"
21	760010000520000013548000000000	corregimiento el hormiguero	Expansión Urbana	Sin Adoptar
22	760010000520000010055000000000	cgto el hormiguero vda valle del lili piedrachiquita	Expansión Urbana	Adoptado "El Capricho"
23	760010000520000010250400000000	calle 48 - unidad de gestión 11	Expansión Urbana	Adoptado "Bochalema"
24	760010000520000060477000000000	corregimiento el hormiguero	Expansión Urbana	Adoptado "Zonamerica"
25	760010000520000010171000000000	cgto el hormiguero vda valle del lili lote 1	Expansión Urbana	Sin Adoptar
26	760010000520000016255400000000	C 48 00 00	Expansión Urbana	Adoptado "El Verdal y Gonchelândia"
27	760010000520000010170000000000	cgto el hormiguero vda valle del lili club deportivo bavaria	Expansión Urbana	Sin Adoptar
28	760010000520000060401000000000	cgto el hormiguero vda cascajal lote 15-4	Expansión Urbana	Adoptado "Marañón Bajo"
			Área de Manejo Rural	Zona de Producción Sostenible
29	760010000520000010177000000000	cgto el hormiguero vda valle del	Expansión	Sin Adoptar



SC-CER355037

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía
Piso 11 Teléfono: (57+2) 6617062 www.cali.gov.co

2 de 6



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

		lili	Urbana	
30	760010000520000016385400000000	corregimiento el hormiguero - carrera 122	Expansión Urbana	Adoptado "Piedrachiquita "
31	760010000520000060028000000000	cgto el hormiguero vda cascajal	Expansión Urbana	Adoptado "Marañón Bajo"
32	760010000520000015748000000000	Cgto El Hormiguero	Expansión Urbana	Sin Adoptar
33	760010000520000030046000000000	Corregimiento El Hormiguero Hacienda El Marañón	Expansión Urbana	Sin Adoptar
			Expansión Urbana	Sin Adoptar
			Área de Manejo Rural	Producción Sostenible
34	760010000520000010249400000000	calle 48 - unidad de gestión 8	Expansión Urbana	Adoptado "Bochalema"

PREDIOS SUELO URBANO					
No.	Número Predial Nacional	Dirección	Área de Actividad	Tipo	Vocación
1	760010100029500020002000000002	C 70 N 3 B N 260	Mixta	Corredores Estratégicos	Usos de Servicios Industriales
2	760010100029500030002000000002	C 70 N 3 75	Mixta	Corredores Estratégicos	Usos de Servicios Industriales
3	760010100029500030003000000003	C 70 N 3 45	Mixta	Corredores Estratégicos	Usos de Servicios Industriales
4	760010100021900450006000000006	C 70 N 2 A N 620	Mixta	Corredores Estratégicos	Usos de Servicios Industriales
5	760010100029500030001000000001	C 70 N 3 1 0 5	Mixta	Corredores Estratégicos	Usos de Servicios Industriales
6	760010100029500540001000000001	A 3 N 54 0	No Aplica	Espacio Público	Espacio Público
7	760010100029500020003000000003	C 70 N 3 B 81	Mixta	Corredores Estratégicos	Usos de Servicios Industriales
8	760010100029500020001500000001	C 70 N 3 C 45	Mixta	Corredores Estratégicos	Usos de Servicios Industriales
9	760010100029500020010000000010	A 3 N 60 15	Mixta	Corredores Urbanos	Usos Comerciales y Servicios 2
10	760010100029500020011000000011	A 3 N 60 75	Mixta	Corredores Urbanos	Usos Comerciales y Servicios 2
11	760010100029500020012000000012	A 3 60 N 0	Mixta	Corredores Urbanos	Usos Comerciales Y Servicios 2

3 de 6



SC-CER355037

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía
Piso 11 Teléfono: (57+2) 6617062 www.cali.gov.co

Para conocer las actividades permitidas y condicionadas, se envía copia del Anexo 4. Matriz Código CIU – Usos del Suelo Urbano para cada sector, documento que hace parte integral del P.O.T., aclarando que las actividades no mencionadas, corresponden a las actividades No Permitidas.

Predios en Suelo Rural:

1). Si se va a realizar cualquier tipo de intervención (Construcción, parcelación, subdivisión) en el suelo rural, deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Dar cumplimiento al Capítulo V Subcapítulo III del Acuerdo Municipal 0373 de 2014 "Restricciones y aprovechamientos para la construcción en suelo rural".
- Tramitar Licencia Urbanística ante cualquiera de las Curadurías Urbanas del Distrito Especial de Santiago de Cali.
- Verificar que no existan afectaciones ni restricciones ambientales que puedan afectar la Estructura Ecológica Municipal, tales como: Reservas naturales, nacimientos de agua, zonas amortiguadoras PNN Farallones, protección de cimas, corredores ambientales, áreas forestales protectoras del recurso hídrico, cinturones ecológicos, áreas protegidas, suelos de protección forestal, áreas de conservación, entre otros.
- Tramitar los permisos ambientales ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC), que les aplique conforme a las características del proyecto y la clasificación del suelo donde se desarrolla la actividad (Permiso apertura de vías, aprovechamiento forestal, adecuación de terrenos, concesión de aguas superficiales o subterráneas, vertimiento de residuos líquidos, probación de sistema de tratamiento de guas residuales individuales (STAR), permiso de ocupación de cauces y aprobación de obras hidráulicas, entre otros).

2). De conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali adoptado por el Acuerdo Municipal 0373 de 2014, los siguientes predios objeto de la consulta presenta la siguiente localización dentro de la zonificación de los usos del suelo, encontrándose dentro de la siguiente **Área de Manejo Rural**:

No	Número Predial Nacional	Dirección Catastral	Área de Manejo Rural
1	760010000520000060199000000000	Cgto el hormiguero vda cascajal	Zona de Producción Sostenible
2	760010000520000060049000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal L 5 A	Zona de Producción Sostenible
3	760010000520000060046000000000	Cgto Hormiguero Vda Cascajal - La Arandesa	Zona de Producción Sostenible
4	760010000520000050049000000000	Cgto El Hormiguero Vda	Zona De Producción Sostenible

4 de 6



SC-CER355037

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía
 Piso 11 Teléfono: (57+2) 6617062 www.cali.gov.co



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

No	Número Predial Nacional	Dirección Catastral	Área de Manejo Rural
		Cascajal El Palacio	Corredor Suburbano
5	760010000520000010045000000000	Cgto El Hormiguero Vda Valle Del Lili El Recreo	Zona De Producción Sostenible
6	760010000520000050060000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal	Zona De Producción Sostenible
7	760010000520000060047000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal 4d	Zona De Producción Sostenible
8	760010000520000060197000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal	Zona De Producción Sostenible
9	760010000520000060200000000000	Cgto El Hormiguero Vda La Estancia L N 9	Zona De Producción Sostenible
10	760010000520000060058000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal	Zona De Producción Sostenible Plan Parcial Adoptado "Marañón Bajo"
11	760010000520000060048000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal L 4 C	Zona De Producción Sostenible
12	760010000520000060050000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal	Zona De Producción Sostenible
13	760010300520000030004000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal Lote 3	Centro Poblado
14	760010300520000020001500000001	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal	Centro Poblado
15	760010000520000050061000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal L N 9	Zona De Producción Sostenible
16	760010000520000050048000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal L N 10	Zona De Producción Sostenible
17	760010000520000060201000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal La Estancia L N 10	Zona De Producción Sostenible
18	760010000520000050006000000000	Corregimiento De El Hormiguero Vereda Cascajal Las Delicias	Zona De Producción Sostenible
19	760010000520000060202000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal La Estancia L N 11	Zona De Producción Sostenible
20	760010000520000050005000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal	Zona De Producción Sostenible
21	760010000520000050050000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal	Zona De Producción Sostenible
22	760010300520000030001000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal Ca 091 Lt4	Centro Poblado
23	760010300520000030002000000000	Cgto El Hormiguero Vda Cascajal Lt5	Centro Poblado
24	760010000520000060371000000000	cgto el hormiguero vda cascajal lote 13	Zona De Producción Sostenible

Nota. La búsqueda se realiza soportado únicamente en el Numero Predial Nacional, por lo tanto sólo se expide concepto de uso para los predios que aportaron la información.



SC-CER355037

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía
Piso 11 Teléfono: (57+2) 6617062 www.cali.gov.co

5 de 6



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

Para conocer las actividades permitidas y condicionadas, se envía copia del Anexo 4. Matriz Código CIU – Usos del Suelo Urbano y el Anexo 5. Matriz Código CIU – Áreas de Manejo Rural, para cada una de las áreas identificadas, aclarando que las actividades no mencionadas, corresponden a las actividades No Permitidas.

*La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su petionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas. Decreto Nacional No. 1077 de 2015.

Recuerde que mediante el portal Web <https://usodelsuelo.cali.gov.co/>, puede consultar y expedir en tiempo real la información relacionada al concepto de uso de suelo.

Cordialmente,

RICARDO JOSE CASTRO IRAGORRI
Subdirector Departamento Administrativo
Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico

Anexos Cinco (42 folios) Matrices de Actividades Permitidas y Condicionadas.

Proyectó: Ana Milena Mejía Salgado – Contratista SEPOU

Revisó: Tito Lenin Narváez Echeverry – Profesional Universitario SEPOU



SC-CER355037

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía
Piso 11 Teléfono: (57+2) 6617062 www.cali.gov.co

6 de 6

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CORREDOR SUBURBANO (CS)	
0111	Cultivo de cereales (excepto arroz), legumbres y semillas oleaginosas	P	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0112	Cultivo de arroz	P	Aplica para cultivos orgánicos de arroz
0113	Cultivo de hortalizas, raíces y tubérculos	P	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0114	Cultivo de tabaco	P	En ZPS con sistemas de riego establecidos
0115	Cultivo de plantas textiles	P	Algodón en ZPS con sistemas de riego establecidos
0119	Otros cultivos transitorios n.c.p.	P	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0121	Cultivo de frutas tropicales y subtropicales	P	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0122	Cultivo de plátano y banano	P	
0124	Cultivo de caña de azúcar	P	En zona plana de la ZPS
0127	Cultivo de plantas con las que se preparan bebidas	P	
0128	Cultivo de especias y de plantas aromáticas y medicinales	P	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0129	Otros cultivos permanentes n.c.p.	P	Caucho en ZPS
0130	Propagación de plantas (actividades de los viveros, excepto viveros forestales)	P	
0141	Cría de ganado bovino y bufalino	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
0142	Cría de caballos y otros equinos	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
0143	Cría de ovejas y cabras	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
0144	Cría de ganado porcino	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
0145	Cría de aves de corral	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
0149	Cría de otros animales n.c.p.	PC	Aplica para la cría y reproducción de Conejos. La cría de gusanos de seda y producción de capullos del gusano de seda e insectos. La apicultura y producción de miel y cera de abeja. La cría y reproducción de animales domésticos (excepto peces), como: perros, gatos, pájaros, hamsters.
0150	Explotación mixta (agrícola y pecuaria)	P	
0210	Silvicultura y otras actividades forestales	PC	Aplica para la conservación de bosques y zonas forestadas. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0230	Recolección de productos forestales diferentes a la madera	P	
1011	Procesamiento y conservación de carne y productos cárnicos	P	
1012	Procesamiento y conservación de pescados, crustáceos y moluscos	P	
1020	Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos	P	
1030	Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal y animal	P	
1040	Elaboración de productos lácteos	P-O	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CORREDOR SUBURBANO (CS)	
1051	Elaboración de productos de molinería	P-0	
1052	Elaboración de almidones y productos derivados del almidón	P-0	
1081	Elaboración de productos de panadería	P-0	
1082	Elaboración de cacao, chocolate y productos de confitería	P-0	
1083	Elaboración de macarrones, fideos, alucuzcuz y productos farináceos similares	P-0	
1084	Elaboración de comidas y platos preparados	P-0	
1089	Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.	P-0	
1090	Elaboración de alimentos preparados para animales	P-0	
1101	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas	P-0	
1102	Elaboración de bebidas fermentadas no destiladas	P-0	
1103	Producción de malta, elaboración de cervezas y otras bebidas malteadas	P-0	
1104	Elaboración de bebidas no alcohólicas, producción de aguas minerales y de otras aguas embotelladas	P-0	Aplica para la elaboración de helados aderezados con extractos artificiales de frutas, jarabes u otras sustancias similares
1200	Elaboración de productos de tabaco	P	
1311	Preparación e hilatura de fibras textiles	P	
1312	Tejeduría de productos textiles	PC	Aplica para tejeduría de productos de origen natural. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
1313	Acabado de productos textiles	P	
1391	Fabricación de tejidos de punto y ganchillo	P	Referido únicamente a Confección manual
1392	Confección de artículos con materiales textiles, excepto prendas de vestir	P	Referido únicamente a la confección de banderas, gallardetes, estandartes y artículos similares confeccionados mediante el bordado.
1393	Fabricación de tapetes y alfombras para pisos	P	
1394	Fabricación de cuerdas, cordeles, cables, bramantes y redes	P	Referido únicamente a Confección manual de hamacas.
1399	Fabricación de otros artículos textiles n.c.p.	P	
1410	Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel	P	
1420	Fabricación de artículos de piel	P	
1430	Fabricación de artículos de punto y ganchillo	P	Referido únicamente a Confección manual
1512	Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares elaborados en cuero, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería	P	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CORREDOR SUBURBANO (CS)	
1513	Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares; artículos de talabartería	P	
1521	Fabricación de calzado de cuero y piel, con cualquier tipo de suela	P	
1522	Fabricación de otros tipos de calzado, excepto calzado de cuero y piel	P	
1523	Fabricación de partes del calzado	P	
1610	Aserrado, acepillado e impregnación de la madera	P	
1620	Fabricación de hojas de madera para enchapado; fabricación de tableros contrachapados, tableros laminados, tableros de partículas y otros tableros y paneles	P	
1630	Fabricación de partes y piezas de madera, de carpintería y ebanistería para la construcción	P	
1640	Fabricación de recipientes de madera	P	
1690	Fabricación de otros productos de madera; fabricación de artículos de corcho, cestería y espartería	P	Referido únicamente a la elaboración de objetos ornamentales en madera, perchas para ropa, artículos de marquetería (ej.: marcos de madera para espejos y fotos) y taracea; baúles, joyeros, estuches para cubertería y artículos similares; bastidores para lienzos de artistas.
1701	Fabricación de pulpas (pastas) celulósicas; papel y cartón	P	
1702	Fabricación de papel y cartón ondulado (corrugado); fabricación de envases, empaques y de embalajes de papel y cartón	P	
1709	Fabricación de otros artículos de papel y cartón	P	
1811	Actividades de Impresión	P	
2100	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico	P	
2221	Fabricación de formas básicas de plástico	P	
2229	Fabricación de artículos de plástico n.c.p.	P	
2310	Fabricación de vidrio y productos de vidrio	P	
2391	Fabricación de productos refractarios	P	
2393	Fabricación de otros productos de cerámica y porcelana	P	
2396	Corte, tallado y acabado de la piedra	P	
2399	Fabricación de otros productos minerales no metálicos n.c.p.	P	
2421	Industrias básicas de metales preciosos	P	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CORREDOR SUBURBANO (CS)	
2512	Fabricación de tanques, depósitos y recipientes de metal, excepto los utilizados para el envase o transporte de mercancías	P	
2513	Fabricación de generadores de vapor, excepto calderas de agua caliente para calefacción central	P	
2610	Fabricación de componentes y tableros electrónicos	P	
2620	Fabricación de computadoras y de equipo periférico	P	
2630	Fabricación de equipos de comunicación	P	
2640	Fabricación de aparatos electrónicos de consumo	P	
2651	Fabricación de equipo de medición, prueba, navegación y control	P	
2652	Fabricación de relojes	P	
2660	Fabricación de equipo de irradiación y equipo electrónico de uso médico y terapéutico	P	
2670	Fabricación de instrumentos ópticos y equipo fotográfico	P	
2680	Fabricación de medios magnéticos y ópticos para almacenamiento de datos	P	
2711	Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos	P	
2712	Fabricación de aparatos de distribución y control de la energía eléctrica	P	
2720	Fabricación de pilas, baterías y acumuladores eléctricos	P	
2731	Fabricación de hilos y cables eléctricos y de fibra óptica	P	
2732	Fabricación de dispositivos de cableado	P	
2740	Fabricación de equipos eléctricos de iluminación	P	
2750	Fabricación de aparatos de uso doméstico	P	
2790	Fabricación de otros tipos de equipo eléctrico n.c.p.	P	
2811	Fabricación de motores, turbinas, y partes para motores de combustión interna	P	
2812	Fabricación de equipos de potencia hidráulica y neumática	P	
2813	Fabricación de otras bombas, compresores, grifos y válvulas	P	
2814	Fabricación de cojinetes, engranajes, trenes de engranajes y piezas de transmisión	P	
2815	Fabricación de hornos, hogares y quemadores industriales	P	
2816	Fabricación de equipo de elevación y manipulación	P	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CORREDOR SUBURBANO (CS)	
2817	Fabricación de maquinaria y equipo de oficina (excepto computadoras y equipo periférico)	P	
2818	Fabricación de herramientas manuales con motor	P	
2819	Fabricación de otros tipos de maquinaria y equipo de uso general n.c.p.	P	
2821	Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal	P	
2822	Fabricación de máquinas formadoras de metal y de máquinas herramienta	P	
2823	Fabricación de maquinaria para la metalurgia	P	
2824	Fabricación de maquinaria para explotación de minas y canteras y para obras de construcción	P	
2825	Fabricación de maquinaria para la elaboración de alimentos, bebidas y tabaco	P	
2826	Fabricación de maquinaria para la elaboración de productos textiles, prendas de vestir y cueros	P	
2829	Fabricación de otros tipos de maquinaria y equipo de uso especial n.c.p.	P	
2910	Fabricación de vehículos automotores y sus motores	P	
2920	Fabricación de carrocerías para vehículos automotores; fabricación de remolques y semirremolques	P	
2930	Fabricación de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores	P	
3020	Fabricación de locomotoras y de material rodante para ferrocarriles	P	
3030	Fabricación de aeronaves, naves espaciales y de maquinaria conexa	P	
3040	Fabricación de vehículos militares de combate	P	
3091	Fabricación de motocicletas	P	
3092	Fabricación de bicicletas y de sillas de ruedas para personas con discapacidad	P	
3099	Fabricación de otros tipos de equipo de transporte n.c.p.	P	
3110	Fabricación de muebles	P	
3120	Fabricación de colchones y somieres	P	
3210	Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos	P	
3220	Fabricación de instrumentos musicales	P	
3230	Fabricación de artículos y equipo para la práctica del deporte	P	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CORREDOR SUBURBANO (CS)	
3240	Fabricación de Juegos, Juguetes y rompecabezas	P	
3250	Fabricación de Instrumentos, aparatos y materiales médicos y odontológicos (incluido mobiliario)	P	
3290	Otras industrias manufactureras n.c.p.	P	
3811	Recolección de desechos no peligrosos	PC	Aplica para la recolección de materiales reciclables (por ejemplo: papel, plásticos, latas de bebidas usadas y artículos de metal).
3821	Tratamiento y disposición de desechos no peligrosos	PC	Aplica para el tratamiento de desechos orgánicos para su disposición y para la producción de compost con desechos orgánicos
4511	Comercio de vehículos automotores nuevos	P	
4512	Comercio de vehículos automotores usados	P	
4530	Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores	P	
4541	Comercio de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios	P	
4631	Comercio al por mayor de productos alimenticios	P	
4632	Comercio al por mayor de bebidas y tabaco	P	
4641	Comercio al por mayor de productos textiles, productos confeccionados para uso doméstico	P	
4642	Comercio al por mayor de prendas de vestir	P	
4643	Comercio al por mayor de calzado	P	
4644	Comercio al por mayor de aparatos y equipo de uso doméstico	P	
4645	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, medicinales, cosméticos y de tocador	P	
4649	Comercio al por mayor de otros utensilios domésticos n.c.p.	P	
4651	Comercio al por mayor de computadores, equipo periférico y programas de informática	P	
4652	Comercio al por mayor de equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones	P	
4653	Comercio al por mayor de maquinaria y equipo agropecuarios	P	
4659	Comercio al por mayor de otros tipos de maquinaria y equipo n.c.p.	P	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CORREDOR SUBURBANO (CS)	
4663	Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipo y materiales de fontanería y calefacción	P	
4664	Comercio al por mayor de productos químicos básicos, cauchos y plásticos en formas primarias y productos químicos de uso agropecuario	P	
4711	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco	P	Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali y Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
4712	Supermercados e Hypermercados	P	-
4713*	Centros comerciales, y almacenes de cadena	P	-
4719	Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco	P	
4721	Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados	P	
4722	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados	P	
4723	Comercio al por menor de carnes (Incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados	P	
4729	Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados	P	
4731	Comercio al por menor de combustible para automotores	PC	Debera tener accesibilidad directa por medio de vías de la jerarquización vial rural y se Condiciona a lo establecido en el Decreto Municipal 410 de 2010 y aquellos que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
4752	Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados	P	
4754	Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación	P	
4755	Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico	P	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CORREDOR SUBURBANO (CS)	
4759	Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados	P	
4761	Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados	P	
4762	Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados	P	
4769	Comercio al por menor de otros artículos culturales y de entretenimiento n.c.p. en establecimientos especializados	P	
4771	Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel) en establecimientos especializados	P	
4772	Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en establecimientos especializados	P	
4773	Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados	P	
4774	Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados	P	
4775	Comercio al por menor de artículos de segunda mano	P	
5514	Alojamiento rural	P	Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
5519	Otros tipos de alojamientos para visitantes	P	Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
5520	Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales	P	
5530	Servicio por horas	P	
5611	Expendio a la mesa de comidas preparadas	P	
5612	Expendio por autoservicio de comidas preparadas	P	
5613	Expendio de comidas preparadas en cafeterías	P	
5619	Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.	P	
5912	Actividades de posproducción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión	P	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CORREDOR SUBURBANO (CS)	
5913	Actividades de distribución de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión	P	
5914	Actividades de exhibición de películas cinematográficas y videos	P	
5920	Actividades de grabación de sonido y edición de música	P	
6010	Actividades de programación y transmisión en el servicio de radiodifusión sonora	P	
6020	Actividades de programación y transmisión de televisión	P	
6110	Actividades de telecomunicaciones alámbricas	PC	Referido exclusivamente a oficinas
6120	Actividades de telecomunicaciones inalámbricas	PC	Referido exclusivamente a oficinas
6130	Actividades de telecomunicación satelital	PC	Referido exclusivamente a oficinas
6190	Otras actividades de telecomunicaciones	P	
6201	Actividades de desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas)	P	
6202	Actividades de consultoría informática y actividades de administración de instalaciones informáticas	P	
6209	Otras actividades de tecnologías de información y actividades de servicios informáticos	P	
6311	Procesamiento de datos, alojamiento (hosting) y actividades relacionadas	P	
6312	Portales web	P	
6391	Actividades de agencias de noticias	P	
6399	Otras actividades de servicio de información n.c.p.	P	
6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	P	
7110	Actividades de arquitectura e Ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	P	
7310	Publicidad	P	
7420	Actividades de fotografía	P	Aplica en Reserva Forestal y Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
7490	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.	P	Aplica en Reserva Forestal y Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
7500	Actividades veterinarias	P	
7721	Alquiler y arrendamiento de equipo recreativo y deportivo	P	
7722	Alquiler de videos y discos	P	
7911	Actividades de las agencias de viaje	P	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CORREDOR SUBURBANO (CS)	
7912	Actividades de operadores turísticos	P	
8219	Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo a oficina	P	
8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	P	
8411	Actividades legislativas de la administración pública	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8412	Actividades ejecutivas de la administración pública	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8413	Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8414	Actividades reguladoras y facilitadoras de la actividad económica	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8415	Actividades de los otros órganos de control	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8421	Relaciones exteriores	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8422	Actividades de defensa	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8423	Orden público y actividades de seguridad	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8430	Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8511	Educación de la primera infancia	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8512	Educación preescolar	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8513	Educación básica primaria	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8521	Educación básica secundaria	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CORREDOR SUBURBANO (CS)	
8522	Educación media académica	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8523	Educación media técnica y de formación laboral	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8530	Establecimientos que combinan diferentes niveles de educación	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8541	Educación técnica profesional	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8542	Educación tecnológica	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8543	Educación de instituciones universitarias o de escuelas tecnológicas	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8544	Educación de universidades	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8551	Formación académica no formal	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8552	Enseñanza deportiva y recreativa	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8553	Enseñanza cultural	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8559	Otros tipos de educación n.c.p.	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8560	Actividades de apoyo a la educación	P	
8610	Actividades de hospitales y clínicas, con internación	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8621	Actividades de la práctica médica, sin internación	P	
8622	Actividades de la práctica odontológica	P	
8699	Otras actividades de atención de la salud humana	P	
9101	Actividades de bibliotecas y archivos	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CORREDOR SUBURBANO (CS)	
9102	Actividades y funcionamiento de museos, conservación de edificios y sitios históricos	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
9200	Actividades de juegos de azar y apuestas	PC	Referido exclusivamente a Puesto de chance o venta de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea
9202	Actividades de juegos de destreza	PC	Referido exclusivamente a actividades que NO implican apuestas o juegos de azar, ni consumo de licor Aplica en Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
9311	Gestión de instalaciones deportivas	P	Aplica en Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
9321	Actividades de parques de atracciones y parques temáticos	P	Aplica en Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
9329	Otras actividades recreativas y de esparcimiento n.c.p.	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano" No se permite la operación (explotación) de juegos operados con monedas y el funcionamiento de discotecas y pistas de baile donde el expendio de bebidas alcohólicas constituye el ingreso principal
9491	Actividades de asociaciones religiosas	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
9492	Actividades de asociaciones políticas	P	
9499	Actividades de otras asociaciones n.c.p.	P	
9529	Mantenimiento y reparación de otros efectos personales y enseres domésticos	P	
9601	Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel	P	
9602	Peluquería y otros tratamientos de belleza	P	
9603	Pompas fúnebres y actividades relacionadas	P	Debera tener accesibilidad directa por medio de vías de la jerarquización vial rural.
9609	Otras actividades de servicios personales n.c.p.	PC	Aplica para los servicios de cuidado de animales domésticos, como residencias y peluquerías para animales, el aseo, la sesión de formación y adiestramiento de mascotas No se permiten las actividades de trabajadores y trabajadoras sexuales.

CONVENCIONES

- = No Permitido

P = Permitido

PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")

P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CENTROS POBLADOS (CP)	
0000	Actividad residencial (Vivienda)	P	En Ecoparques según la norma definida por los planes de manejo, si no tienen Plan de Manejo definido, según norma establecida en los artículos de Aprovechamiento y Ocupación
0111	Cultivo de cereales (excepto arroz), legumbres y semillas oleaginosas	P	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0113	Cultivo de hortalizas, raíces y tubérculos	P	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0119	Otros cultivos transitorios n.c.p.	P	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0121	Cultivo de frutas tropicales y subtropicales	P	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0122	Cultivo de plátano y banano	P	
0127	Cultivo de plantas con las que se preparan bebidas	P	
0128	Cultivo de especias y de plantas aromáticas y medicinales	P	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0130	Propagación de plantas (actividades de los viveros, excepto viveros forestales)	P	
0141	Cría de ganado bovino y bufalino	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
0142	Cría de caballos y otros equinos	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
0143	Cría de ovejas y cabras	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
0144	Cría de ganado porcino	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
0145	Cría de aves de corral	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
0149	Cría de otros animales n.c.p.	PC	Aplica para la cría y reproducción de Conejos. La cría de gusanos de seda y producción de capullos del gusano de seda e insectos. La apicultura y producción de miel y cera de abeja. La cría y reproducción de animales domésticos (excepto peces), como: perros, gatos, pájaros, hamsters.
0150	Explotación mixta (agrícola y pecuaria)	P	
0210	Silvicultura y otras actividades forestales	PC	Aplica para la conservación de bosques y zonas forestadas. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0230	Recolección de productos forestales diferentes a la madera	P	
1020	Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos	P	
1030	Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal y animal	P	
1040	Elaboración de productos lácteos	P-O	
1051	Elaboración de productos de molinería	P-O	
1052	Elaboración de almidones y productos derivados del almidón	P-O	
1081	Elaboración de productos de panadería	P-O	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CENTROS POBLADOS (CP)	
1083	Elaboración de macarrones, fideos, alcuizcuz y productos farináceos similares	P-O	
1104	Elaboración de bebidas no alcohólicas, producción de aguas minerales y de otras aguas embotelladas	PC	Aplica para la elaboración de helados aderezados con extractos artificiales de frutas, jarabes u otras sustancias similares
1312	Tejeduría de productos textiles	PC	Aplica para tejeduría de productos de origen natural. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
1391	Fabricación de tejidos de punto y ganchillo	PC	Referido únicamente a Confección manual
1392	Confección de artículos con materiales textiles, excepto prendas de vestir	PC	Referido únicamente a la confección de banderas, gallardetes, estandartes y artículos similares confeccionados mediante el bordado.
1394	Fabricación de cuerdas, cordeles, cables, bramantes y redes	PC	Referido únicamente a Confección manual de hamacas.
1399	Fabricación de otros artículos textiles n.c.p.	P-O	
1410	Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel	P-O	
1430	Fabricación de artículos de punto y ganchillo	PC	Referido únicamente a Confección manual
1690	Fabricación de otros productos de madera; fabricación de artículos de corcho, cestería y espartería	PC	Referido únicamente a la elaboración de objetos ornamentales en madera, perchas para ropa, artículos de marquetería (ej.: marcos de madera para espejos y fotos) y taracea; baúles, joyeros, estuches para cubertería y artículos similares; bastidores para lienzos de artistas.
3110	Fabricación de muebles	P-O	
3210	Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos	P	
3220	Fabricación de instrumentos musicales	P	
3240	Fabricación de juegos, juguetes y rompecabezas	P	
3811	Recolección de desechos no peligrosos	PC	Aplica para la recolección de materiales reciclables (por ejemplo: papel, plásticos, latas de bebidas usadas y artículos de metal).
4711	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco	P	Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali y Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
4712	Supermercados e Hypermercados	P	
4719	Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco	P	
4721	Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados	P	
4722	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados	P	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)	
		CENTROS POBLADOS (CP)		
4723	Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados	P		
4724	Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados	PC	No se permite el consumo en el establecimiento ni la localización de barra, mesas, sillas u otros elementos que inciten al consumo en sitio, o la ocupación del espacio público.	
4729	Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados	P		
4731	Comercio al por menor de combustible para automotores	PC	Deberá tener accesibilidad directa por medio de vías de la jerarquización vial rural y se Condiciona a lo establecido en el Decreto Municipal 410 de 2010 y aquellos que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.	
4752	Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados	P-Q		
4754	Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación	P		
4755	Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico	P		
4759	Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados	P		
4761	Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados	P		
4762	Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados	P		
4769	Comercio al por menor de otros artículos culturales y de entretenimiento n.c.p. en establecimientos especializados	P		
4771	Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel) en establecimientos especializados	P		
4772	Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en establecimientos especializados	P		

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CENTROS POBLADOS (CP)	
4773	Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados	P	
4774	Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados	P	
4775	Comercio al por menor de artículos de segunda mano	P	
4921	Transporte de pasajeros	P	
5310	Actividades postales nacionales	P	
5320	Actividades de mensajería	P	
5511	Alojamiento en hoteles	P	
5514	Alojamiento rural	P	Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
5519	Otros tipos de alojamientos para visitantes	P	Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
5520	Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales	P	
5530	Servicio por horas	P	
5611	Expendio a la mesa de comidas preparadas	P-O	
5612	Expendio por autoservicio de comidas preparadas	P-O	
5613	Expendio de comidas preparadas en cafeterías	P-O	
5619	Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.	P-O	
5630	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento	P-O	
5811	Edición de libros	P	
5812	Edición de directorios y listas de correo	P	
5813	Edición de periódicos, revistas y otras publicaciones periódicas	P	
5819	Otros trabajos de edición	P	
5820	Edición de programas de informática (software)	P	
5911	Actividades de producción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión	P	
5912	Actividades de posproducción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión	P	
5914	Actividades de exhibición de películas cinematográficas y videos	P	
5920	Actividades de grabación de sonido y edición de música	P	
6010	Actividades de programación y transmisión en el servicio de radiodifusión sonora	P	
6020	Actividades de programación y transmisión de televisión	P	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CENTROS POBLADOS (CP)	
6110	Actividades de telecomunicaciones alámbricas	PC	Referido exclusivamente a oficinas
6120	Actividades de telecomunicaciones inalámbricas	PC	Referido exclusivamente a oficinas
6130	Actividades de telecomunicación satelital	PC	Referido exclusivamente a oficinas
6190	Otras actividades de telecomunicaciones	P	
6412	Bancos comerciales	P	
6424	Actividades de las cooperativas financieras	P	
6614	Actividades de las casas de cambio	P	
6615	Actividades de los profesionales de compra y venta de divisas	P	
6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	P	
6910	Actividades jurídicas	P	
7110	Actividades de arquitectura e Ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	P	
7210	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería	P	Aplica en Reserva Forestal y Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
7220	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades	P	Aplica en Reserva Forestal y Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
7310	Publicidad	P	
7420	Actividades de fotografía	P	Aplica en Reserva Forestal y Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
7490	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.	P	Aplica en Reserva Forestal y Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
7500	Actividades veterinarias	P	
7721	Alquiler y arrendamiento de equipo recreativo y deportivo	P	
7722	Alquiler de videos y discos	P	
7911	Actividades de las agencias de viaje	P	
7912	Actividades de operadores turísticos	P	
8219	Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo a oficina	P	
8411	Actividades legislativas de la administración pública	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8412	Actividades ejecutivas de la administración pública	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CENTROS POBLADOS (CP)	
8413	Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8414	Actividades reguladoras y facilitadoras de la actividad económica	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8415	Actividades de los otros órganos de control	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8421	Relaciones exteriores	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8422	Actividades de defensa	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8423	Orden público y actividades de seguridad	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8424	Administración de justicia	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8430	Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8511	Educación de la primera infancia	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8512	Educación preescolar	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8513	Educación básica primaria	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8521	Educación básica secundaria	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8522	Educación media académica	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8523	Educación media técnica y de formación laboral	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8530	Establecimientos que combinan diferentes niveles de educación	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CENTROS POBLADOS (CP)	
8541	Educación técnica profesional	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8542	Educación tecnológica	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8543	Educación de instituciones universitarias o de escuelas tecnológicas	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8544	Educación de universidades	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8551	Formación académica no formal	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8552	Enseñanza deportiva y recreativa	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8553	Enseñanza cultural	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8559	Otros tipos de educación n.c.p.	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8560	Actividades de apoyo a la educación	P	
8610	Actividades de hospitales y clínicas, con internación	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8621	Actividades de la práctica médica, sin internación	P	
8622	Actividades de la práctica odontológica	P	
8699	Otras actividades de atención de la salud humana	P	
8710	Actividades de atención residencial medicalizada de tipo general	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8720	Actividades de atención residencial, para el cuidado de pacientes con retardo mental, enfermedad mental y consumo de sustancias psicoactivas	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8730	Actividades de atención en instituciones para el cuidado de personas mayores y/o discapacitadas	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8790	Otras actividades de atención en instituciones con alojamiento	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CENTROS POBLADOS (CP)	
8810	Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas mayores y discapacitadas	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8890	Otras actividades de asistencia social sin alojamiento	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
9005	Artes plásticas y visuales	P	
9006	Actividades teatrales	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
9101	Actividades de bibliotecas y archivos	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
9102	Actividades y funcionamiento de museos, conservación de edificios y sitios históricos	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
9103	Actividades de Jardines botánicos, zoológicos y reservas naturales	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano" En Reserva Forestal Nacional de Cali aplica según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
9200	Actividades de juegos de azar y apuestas	PC	Referido exclusivamente a Puesto de chance o venta de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea
9202	Actividades de juegos de destreza	PC	Referido exclusivamente a actividades que NO impliquen apuestas o juegos de azar, ni consumo de licor Aplica en Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
9311	Gestión de instalaciones deportivas	P	Aplica en Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
9312	Actividades de clubes deportivos	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
9319	Otras actividades deportivas	PC	Aplica para las actividades de la operación de pesca deportiva en zona plana y guías de montaña
9329	Otras actividades recreativas y de esparcimiento n.c.p.	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano" No se permite la operación (explotación) de juegos operados con monedas y el funcionamiento de discotecas y pistas de baile donde el expendio de bebidas alcohólicas constituye el ingreso principal
9411	Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores	P	
9412	Actividades de asociaciones profesionales	P	
9420	Actividades de sindicatos de empleados	P	
9491	Actividades de asociaciones religiosas	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
9492	Actividades de asociaciones políticas	P	
9499	Actividades de otras asociaciones n.c.p.	P	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		CENTROS POBLADOS (CP)	
9511	Mantenimiento y reparación de computadores y de equipo periférico	P	
9512	Mantenimiento y reparación de equipos de comunicación	P	
9521	Mantenimiento y reparación de aparatos electrónicos de consumo	P	
9522	Mantenimiento y reparación de aparatos y equipos domésticos y de jardinería	P	
9523	Reparación de calzado y artículos de cuero	P	
9524	Reparación de muebles y accesorios para el hogar	P	
9529	Mantenimiento y reparación de otros efectos personales y enseres domésticos	P	
9601	Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel	P	
9602	Peluquería y otros tratamientos de belleza	P	
9603	Pompas fúnebres y actividades relacionadas	PC	Debera tener accesibilidad directa por medio de vías de la jerarquización vial rural.
9609	Otras actividades de servicios personales n.c.p.	PC	Aplica para los servicios de cuidado de animales domésticos, como residencias y peluquerías para animales, el aseo, la sesión de formación y adiestramiento de mascotas. No se permiten las actividades de trabajadores y trabajadoras sexuales.

CONVENCIONES

- = No Permitido

P = Permitido

PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")

P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.

ANEXO 4. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO URBANOS

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Corredores Urbanos *		Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		Usos Comerciales y de Servicios 2		
0130	Propagación de plantas (actividades de los viveros, excepto viveros forestales)	P-3		
1040	Elaboración de productos lácteos	P-4 / P-0		
1081	Elaboración de productos de panadería	P-0		
1820	Producción de copias a partir de grabaciones originales	P		
4610	Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata	P-4 / PC		Referido exclusivamente a oficinas
4711	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco	P-2		
4713**	Centros comerciales, y almacenes de cadena	P-7 / PB		No permitido en la centralidad Santa Rosa
4719	Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (viveres en general), bebidas y tabaco	P-2		No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4721	Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados	P-2		No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4722	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados	P-3		
4723	Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados	P-3 / P-0		No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4724	Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados	PC		No se permite el consumo en el establecimiento ni la localización de barra, mesas, sillas u otros elementos que inclten al consumo en sitio, o la ocupación del espacio publico.
4729	Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados	P		
4741	Comercio al por menor de computadores, equpos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados	P-4		
4742	Comercio al por menor de equipos y aparatos de sonido y de video, en establecimientos especializados	P-4 / P-0		
4751	Comercio al por menor de productos textiles en establecimientos especializados	P		No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4752	Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados	P-0		Referido únicamente a actividades marquetería.
4753	Comercio al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en establecimientos especializados	P-4		No permitido en la centralidad Santa Rosa
4754	Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equpos de iluminación	P-4		
4755	Comercio al por menor de artículos y utenslios de uso doméstico	P		No permitido en la centralidad La Merced
4761	Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados	P		No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4762	Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados	P-4		No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4769	Comercio al por menor de otros artículos culturales y de entretenimlento n.c.p. en establecimientos especializados	P		No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4771	Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel) en establecimientos especializados	P-4		No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa

Página 15

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Corredores Urbanos *	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		Usos Comerciales y de Servicios 2	
4772	Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en establecimientos especializados	P	No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4773	Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados	P	
4774	Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados	P	No se permite para Sex Shop ni para venta de armas y/o municiones
4775	Comercio al por menor de artículos de segunda mano	P	Referido exclusivamente a comercio de Antigüedades
4776	Comercio al por menor de productos químicos	P	
4791	Comercio al por menor realizado a través de internet	P	
4792	Comercio al por menor realizado a través de casas de venta o por correo	P	No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4911	Transporte férreo de pasajeros	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4912	Transporte férreo de carga	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4921	Transporte de pasajeros	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4922	Transporte mixto	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4923	Transporte de carga por carretera	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4930	Transporte por tuberías	PC	Condicionado a lo establecido en el capítulo de servicios públicos
5011	Transporte de pasajeros marítimo y de cabotaje	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5012	Transporte de carga marítimo y de cabotaje	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5021	Transporte fluvial de pasajeros	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5022	Transporte fluvial de carga	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5111	Transporte aéreo nacional de pasajeros	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5112	Transporte aéreo internacional de pasajeros	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5121	Transporte aéreo nacional de carga	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5122	Transporte aéreo internacional de carga	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5220	Edificio de estacionamiento o parqueadero público	PB	
5320	Actividades de mensajería	P	
5511	Alojamiento en hoteles	P-6	
5512	Alojamiento en apartahoteles	P-6	
5519	Otros tipos de alojamientos para visitantes	P	
5590	Otros tipos de alojamiento n.c.p.	P	
5611	Expendio a la mesa de comidas preparadas	P	
5612	Expendio por autoservicio de comidas preparadas	P	
5613	Expendio de comidas preparadas en cafeterías	P	
5619	Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.	PC	No en vehículos motorizados ni en puestos móviles o casetas o kioscos
5621	Catering para eventos	P-0	
5629	Actividades de otros servicios de comidas	P-0	
5811	Edición de libros	P	
5812	Edición de directorios y listas de correo	P	
5813	Edición de periódicos, revistas y otras publicaciones periódicas	P	
5819	Otros trabajos de edición	P	
5820	Edición de programas de informática (software)	P	
5911	Actividades de producción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión	P	
5912	Actividades de posproducción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión	P	
5913	Actividades de distribución de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión	PC	No se permite la venta o alquiler de discos de vinilo, cintas magnetofónicas, discos compactos, casetes de música, cintas de video y DVD, Blu-ray Disc y demás dispositivos de almacenamiento de audio y de video, grabados y sin grabar
5914	Actividades de exhibición de películas cinematográficas y videos	P-4	

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Corredores Urbanos *	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		Usos Comerciales y de Servicios 2	
5920	Actividades de grabación de sonido y edición de música	P-0	
6010	Actividades de programación y transmisión en el servicio de radiodifusión sonora	P-0	
6020	Actividades de programación y transmisión de televisión	P-0	
6110	Actividades de telecomunicaciones alámbricas	PC	Referido exclusivamente a oficinas
6120	Actividades de telecomunicaciones inalámbricas	PC	Referido exclusivamente a oficinas
6130	Actividades de telecomunicación satelital	PC	Referido exclusivamente a oficinas
6190	Otras actividades de telecomunicaciones	P-0	
6201	Actividades de desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas)	P	
6202	Actividades de consultoría informática y actividades de administración de instalaciones informáticas	P	
6209	Otras actividades de tecnologías de Información y actividades de servicios informáticos	P	
6311	Procesamiento de datos, alojamiento (hosting) y actividades relacionadas	P	
6312	Portales web	P	
6391	Actividades de agencias de noticias	P-0	
6399	Otras actividades de servicio de Información n.c.p.	P	
6411	Banco Central	P	
6412	Bancos comerciales	P	Sólo se permiten sucursales
6421	Otros tipos de Intermediación monetaria Actividades de las corporaciones financieras	P	Sólo se permiten sucursales
6422	Actividades de las compañías de financiamiento	P	Sólo se permiten sucursales
6423	Banca de segundo piso	P	Sólo se permiten sucursales
6424	Actividades de las cooperativas financieras	P	Sólo se permiten sucursales
6431	Fidelcomisos, fondos y entidades financieras similares	P	Sólo se permiten sucursales
6432	Fondos de cesantías	P	Sólo se permiten sucursales
6491	Leasing financiero (arrendamiento financiero)	P	Sólo se permiten sucursales
6492	Actividades financieras de fondos de empleados y otras formas asociativas del sector solidario	P	Sólo se permiten sucursales
6493	Actividades de compra de cartera o factoring	P	Sólo se permiten sucursales
6494	Otras actividades de distribución de fondos	P	Sólo se permiten sucursales
6495	Instituciones especiales oficiales	P	Sólo se permiten sucursales
6499	Otras actividades de servicio financiero, excepto las de seguros y pensiones n.c.p.	P	Sólo se permiten sucursales
6511	Seguros generales	P	Sólo se permiten sucursales
6512	Seguros de vida	P	Sólo se permiten sucursales
6513	Reaseguros	P	Sólo se permiten sucursales
6514	Capitalización	P	Sólo se permiten sucursales
6521	Servicios de seguros sociales de salud	P	Sólo se permiten sucursales
6522	Servicios de seguros sociales de riesgos profesionales	P	Sólo se permiten sucursales
6531	Régimen de prima media con prestación definida (RPM)	P	Sólo se permiten sucursales
6532	Régimen de ahorro individual (RAI)	P	Sólo se permiten sucursales
6611	Administración de mercados financieros	P	Sólo se permiten sucursales
6612	Corretaje de valores y de contratos de productos básicos	P	Sólo se permiten sucursales
6613	Otras actividades relacionadas con el mercado de valores	P	Sólo se permiten sucursales
6614	Actividades de las casas de cambio	P	Sólo se permiten sucursales
6615	Actividades de los profesionales de compra y venta de divisas	P	Sólo se permiten sucursales
6619	Otras actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros n.c.p.	P	Sólo se permiten sucursales
6621	Actividades de agentes y corredores de seguros	P	Sólo se permiten sucursales

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Corredores Urbanos *	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		Usos Comerciales y de Servicios 2	
6629	Evaluación de riesgos y daños, y otras actividades de servicios auxiliares	P	Sólo se permiten sucursales
6630	Actividades de administración de fondos	P	Sólo se permiten sucursales
6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	PC	Referido exclusivamente a oficinas
6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	PC	Referido exclusivamente a oficinas
6910	Actividades jurídicas	P	
6920	Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	P	
7010	Actividades de administración empresarial	P	
7020	Actividades de consultoría de gestión	P	
7110	Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	P	
7120	Ensayos y análisis técnicos	P-0	
7210	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería	P-0	
7220	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades	P	
7310	Publicidad	PC	Referido exclusivamente a oficinas
7320	Estudios de mercado y realización de encuestas de opinión pública	P	
7410	Actividades especializadas de diseño	P	
7420	Actividades de fotografía	P	
7490	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.	P	
7500	Actividades veterinarias	P	Sin hospitalización ni guarderías u otros tipos de alojamiento para mascotas
7721	Alquiler y arrendamiento de equipo recreativo y deportivo	P-4	En las centralidades La Merced y San Pedro estará referido exclusivamente a oficinas administrativas
7722	Alquiler de videos y discos	P	
7729	Alquiler y arrendamiento de otros efectos personales y enseres domésticos n.c.p.	P	
7730	Alquiler y arrendamiento de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles n.c.p.	P-6	En las centralidad San Pedro estará referido exclusivamente a oficinas administrativas
7740	Arrendamiento de propiedad intelectual y productos similares, excepto obras protegidas por derechos de autor	P	
7810	Actividades de agencias de empleo	PC	Referido exclusivamente a oficinas
7820	Actividades de agencias de empleo temporal	PC	Referido exclusivamente a oficinas
7830	Otras actividades de suministro de recurso humano	PC	Referido exclusivamente a oficinas
7911	Actividades de las agencias de viaje	PC	Referido exclusivamente a oficinas
7912	Actividades de operadores turísticos	PC	Referido exclusivamente a oficinas
7990	Otros servicios de reserva y actividades relacionadas	PC	Referido exclusivamente a oficinas
8010	Actividades de seguridad privada	PC	Referido exclusivamente a oficinas
8020	Actividades de servicios de sistemas de seguridad	PC	Referido exclusivamente a oficinas
8030	Actividades de detectives e investigadores privados	P	
8110	Actividades combinadas de apoyo a instalaciones	P	
8211	Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina	P	
8219	Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de apoyo a oficina	P	
8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	P-5 / P-0	
8230	Organización de convenciones y eventos comerciales	P	
8291	Actividades de agencias de cobranza y oficinas de calificación crediticia	P	Referido exclusivamente a oficinas
8299	Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p.	P	

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Corredores Urbanos *	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		Usos Comerciales y de Servicios 2	
8411	Actividades legislativas de la administración pública	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8412	Actividades ejecutivas de la administración pública	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8413	Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8414	Actividades reguladoras y facilitadoras de la actividad económica	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8415	Actividades de los otros órganos de control	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8421	Relaciones exteriores	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8422	Actividades de defensa	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8423	Orden público y actividades de seguridad	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8424	Administración de justicia	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8430	Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8511	Educación de la primera infancia	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8512	Educación preescolar	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8513	Educación básica primaria	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8521	Educación básica secundaria	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8522	Educación media académica	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8523	Educación media técnica y de formación laboral	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8530	Establecimientos que combinan diferentes niveles de educación	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8541	Educación técnica profesional	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8542	Educación tecnológica	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8543	Educación de instituciones universitarias o de escuelas tecnológicas	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8544	Educación de universidades	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8551	Formación académica no formal	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Corredores Urbanos *	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		Usos Comerciales y de Servicios 2	
8552	Enseñanza deportiva y recreativa	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8553	Enseñanza cultural	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8559	Otros tipos de educación n.c.p.	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8560	Actividades de apoyo a la educación	P	
8610	Actividades de hospitales y clínicas, con internación	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8621	Actividades de la práctica médica, sin internación	P-4	
8622	Actividades de la práctica odontológica	PC	No se permite internación
8691	Actividades de apoyo diagnóstico	PC	No se permite internación
8692	Actividades de apoyo terapéutico	PC	No se permite internación
8699	Otras actividades de atención de la salud humana	PC	No se permite internación
8710	Actividades de atención residencial medicalizada de tipo general	P-5	
8720	Actividades de atención residencial, para el cuidado de pacientes con retardo mental, enfermedad mental y consumo de sustancias psicoactivas	P-5	
8730	Actividades de atención en instituciones para el cuidado de personas mayores y/o discapacitadas	P	
8790	Otras actividades de atención en instituciones con alojamiento	P-5	
8810	Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas mayores y discapacitadas	P	
8890	Otras actividades de asistencia social sin alojamiento	P	Referido exclusivamente a guarderías infantiles
9005	Artes plásticas y visuales	P	
9006	Actividades teatrales	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
9101	Actividades de bibliotecas y archivos	P	Referido exclusivamente a Bibliotecas
9102	Actividades y funcionamiento de museos, conservación de edificios y sitios históricos	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
9103	Actividades de jardines botánicos, zoológicos y reservas naturales	P-7	
9200	Actividades de juegos de azar y apuestas	PC	Referido exclusivamente a Puesto de chance o venta de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea
9202	Actividades de juegos de destreza (Video juegos, otros deportes NCP, clubes de juego y similares)	P-4 / P-0 / PC	Referido exclusivamente a actividades que NO implican apuestas o juegos de azar, ni consumo de licor
9311	Gestión de instalaciones deportivas	P	Referido exclusivamente a Gimnasios y Boleras
9312	Actividades de clubes deportivos	P-5 / PB	
9319	Otras actividades deportivas	P	
9321	Actividades de parques de atracciones y parques temáticos	P-6 / PB	
9411	Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores	P	Referido exclusivamente a oficinas
9412	Actividades de asociaciones profesionales	P	Referido exclusivamente a oficinas
9420	Actividades de sindicatos de empleados	P	Referido exclusivamente a oficinas
9491	Actividades de asociaciones religiosas	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
9499	Actividades de otras asociaciones n.c.p.	P-0	
9511	Mantenimiento y reparación de computadores y de equipo periférico	P-0	

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Corredores Urbanos *	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		Usos Comerciales y de Servicios 2	
9512	Mantenimiento y reparación de equipos de comunicación	P	
9521	Mantenimiento y reparación de aparatos electrónicos de consumo	P-0	
9522	Mantenimiento y reparación de aparatos y equipos domésticos y de jardinería	P-0	
9523	Reparación de calzado y artículos de cuero	P-0	
9524	Reparación de muebles y accesorios para el hogar	P-0	
9529	Mantenimiento y reparación de otros efectos personales y enseres domésticos	P-0	
9601	Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel	P-0	
9602	Peluquería y otros tratamientos de belleza	P-0	
9603	Pompas fúnebres y actividades relacionadas	PC	No se permiten los servicios de sepultura y cremación
9609	Otras actividades de servicios personales n.c.p.	P-4 / P-0 / PC	No se permiten las actividades de trabajadores y trabajadoras sexuales.
9900	Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales	P-5	

CONVENCIONES
- = No Permitido
P = Permitido
PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")
PB = Sujeto a Formulación de Esquema de Implantación y Localización definido en el Artículo 299. Usos de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico Sujetos a Esquema de Implantación y Regularización.
PS = Sujeto a Cumplimiento de lo establecido en el Artículo 297. "Usos de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico Sujetos a Requerimientos Específicos para su Desarrollo"
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.
P-1 = Sólo se permiten en un máximo del 25% del área del predio
P-2 = Sólo se permiten en áreas menores a 80 M ²
P-3 = Sólo se permiten en áreas menores a 150 M ²
P-4 = Sólo se permiten en áreas mayores a 150 M ²
P-5 = Sólo se permiten en áreas mayores a 300 M ²
P-6 = Sólo se permiten en áreas mayores a 500 M ²
P-7 = Sólo se permiten en áreas mayores a 1000 M ²
P-8 = Sólo se permiten en áreas menores a 500 M ²
P-9 = Sólo se permiten en áreas entre 80 y 500 M ²
P-10 = Sólo se permiten en áreas mayores a 700 M ²
* = Los accesos a establecimientos deberán ser únicamente por la fachada con frente a los Corredores de Actividad
** = Los usos permitidos dentro de los Centros comerciales y almacenes de cadena son los siguientes: 0130, 1081, 1811, 1812, 1820, 4511, 4521, 4711, 4712, 4719, 4721, 4722, 4723, 4724, 4729, 4732, 4741, 4742, 4751, 4752, 4753, 4754, 4755, 4761, 4762, 4769, 4771, 4773, 4774, 4775 (Referido exclusivamente a comercio de Antigüedades), 4776, 4791, 4792, 5210, 5320, 5511, 5611, 5612, 5613, 5619, 5621, 5629, 5630, 5811, 5812, 5813, 5819, 5820, 5911, 5912, 5913, 5914, 5920, 6010, 6020, 6110, 6120, 6130, 6190, 6201, 6202, 6209, 6311, 6312, 6391, 6399, 6411, 6412, 6421, 6422, 6423, 6424, 6432, 6491, 6492, 6493, 6494, 6499, 6511, 6512, 6513, 6514, 6521, 6522, 6531, 6532, 6611, 6612, 6613, 6614, 6615, 6619, 6621, 6629, 6630, 6810, 6820, 6910, 6920, 7010, 7020, 7110, 7120, 7210, 7220, 7310, 7320, 7410, 7420, 7490, 7500, 7710, 7722, 7810, 7820, 7830, 7911, 7912, 7990, 8010, 8020, 8030, 8110, 8211, 8219, 8220, 8230, 8299, 8551, 8553, 8621, 8622, 8691, 8692, 8810, 8890 (Referido exclusivamente a guarderías infantiles), 9005, 9007, 9008, 9101, 9102, 9103, 9200 (Referido exclusivamente a Puesto de chance o venta de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea), 9201, 9202, 9311 (Referido exclusivamente a Gimnasios y Boleas), 9312, 9319, 9321, 9329, 9411, 9412, 9511, 9512, 9521, 9522, 9523, 9524, 9529, 9601, 9602 y 9609 (No se permiten las actividades de trabajadores y trabajadoras sexuales).

ANEXO 4. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO URBANOS

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Corredores Estratégicos *	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		Usos de Servicios Industriales	
1040	Elaboración de productos lácteos	P-0	
1072	Elaboración de panela	P-0	
1081	Elaboración de productos de panadería	P-0	
1082	Elaboración de cacao, chocolate y productos de confitería	P-0	
1084	Elaboración de comidas y platos preparados	P-0	
1102	Elaboración de bebidas fermentadas no destiladas	P-6 / P-5 / PB	
1104	Elaboración de bebidas no alcohólicas, producción de aguas minerales y de otras aguas	P-6 / P-5 / PB	
1200	Elaboración de productos de tabaco	P-6 / P-5 / PB	
1312	Tejeduría de productos textiles	P-4 / PS	Referido únicamente a Confección manual
1391	Fabricación de tejidos de punto y ganchillo	P-4 / PS	Referido únicamente a Confección manual
1392	Confección de artículos con materiales textiles, excepto prendas de vestir	P-4 / PS	Referido únicamente a la confección de banderas, gallardetes, estandartes y artículos similares confeccionados mediante el bordado.
1394	Fabricación de cuerdas, cordeles, cables, bramantes y redes	P-4 / PS	Referido únicamente a Confección manual de hamacas.
1399	Fabricación de otros artículos textiles n.c.p.	P-5 / PS	
1410	Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel	P	
1420	Fabricación de artículos de piel	P-5 / PS / PB	
1430	Fabricación de artículos de punto y ganchillo	P-4 / PS	Referido únicamente a Confección manual
1512	Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares elaborados en cuero, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería	P-5 / PS	
1513	Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares; artículos de talabartería y guarnicionería elaborados en otros materiales	P-5 / PS	
1523	Fabricación de partes del calzado	P-5 / PS / PB	
1640	Fabricación de recipientes de madera	P-5 / PS / PB	
1690	Fabricación de otros productos de madera; fabricación de artículos de corcho, cestería y espartería	P-5 / PS / PB	Referido únicamente a la elaboración de objetos ornamentales en madera, perchas para ropa, artículos de marquetería (e.): marcos de madera para espejos y fotos) y taracea; baúles, joyeros, estuches para cubertería y artículos similares; bastidores para lienzos de artistas.
1709	Fabricación de otros artículos de papel y cartón	P-5 / PS	
1811	Actividades de impresión	P-0	
1812	Actividades de servicios relacionados con la impresión	P	
1820	Producción de copias a partir de grabaciones originales	P	
2021	Fabricación de plaguicidas y otros productos químicos de uso agropecuario	P-4 / PS / PB	
2023	Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar y pulir; perfumes y preparados de tocador	P-5 / PS / PB	
2029	Fabricación de otros productos químicos n.c.p.	P-5 / PS / PC	No se permite la fabricación de pólvora, fuegos artificiales, bengalas de señales, o explosivos
2219	Fabricación de formas básicas de caucho y otros productos de caucho n.c.p.	P-5 / PS / PB	
2221	Fabricación de formas básicas de plástico	P-4 / PS / PB	
2310	Fabricación de vidrio y productos de vidrio	P-4 / PS / PB	
2393	Fabricación de otros productos de cerámica y porcelana	P-4 / PS	Sólo se permite la fabricación de estatillas y otros artículos ornamentales de cerámica.
2432	Fundición de metales no ferrosos	P-4 / PS / PB	
2592	Tratamiento y revestimiento de metales	P-4 / PS / PB	
2599	Fabricación de otros productos elaborados de metal n.c.p.	P-4 / PS / PB	
2610	Fabricación de componentes y tableros electrónicos	P-4 / PS	
2652	Fabricación de relojes	P-4 / PS	
2813	Fabricación de otras bombas, compresores, grifos y válvulas	P-4 / PS / PB	
2814	Fabricación de cojinetes, engranajes, trenes de engranajes y piezas de transmisión	PS / PB	

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Corredores Estratégicos *	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		Usos de Servicios Industriales	
3099	Fabricación de otros tipos de equipo de transporte n.c.p.	P-5 / PS / PB	
3210	Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos	P	
3220	Fabricación de instrumentos musicales	P-0	
3230	Fabricación de artículos y equipo para la práctica del deporte	P-5 / PS	
3240	Fabricación de juegos, juguetes y rompecabezas	PS	
3311	Mantenimiento y reparación especializado de productos elaborados en metal	P-4 / PS / PB	
3312	Mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo	P-5 / PB	
3313	Mantenimiento y reparación especializado de equipo electrónico y óptico	P-4	
3314	Mantenimiento y reparación especializado de equipo eléctrico	P-4 / PB	
3315	Mantenimiento y reparación especializado de equipo de transporte, excepto los vehículos automotores, motocicletas y bicicletas	P-7 / PS / PB	
3319	Mantenimiento y reparación de otros tipos de equipos y sus componentes n.c.p.	P-4 / PB	
3514	Comercialización de energía eléctrica	PC	Referido exclusivamente a oficinas
3821	Tratamiento y disposición de desechos no peligrosos	P-4 / PS / PC	Referido exclusivamente al tratamiento de residuos inorgánicos. No se permite su disposición
3830	Recuperación de materiales	P-4 / PS / PB	
4511	Comercio de vehículos automotores nuevos	P-6	No permitido en la centralidad San Pedro
4512	Comercio de vehículos automotores usados	P-6	No permitido en la centralidad San Pedro
4520	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores (Talleres mecánicos)	P-5 / PS / PB	
4521	Servicio de alistamiento de vehículos, centros de servicio automotriz (lavaderos, vulcanizadoras, lubrificas)	P-5 / PS / PB	
4530	Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores	PC	No se permite el servicio de alistamiento ni mantenimiento de vehículos automotores
4541	Comercio de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios	P	
4542	Mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes y piezas (Talleres mecánicos)	P-5 / PS / PB	
4610	Comercio al por mayor a cambio de una retribución o por contrata	P	Referido exclusivamente a oficinas
4620	Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias	P	Referido exclusivamente a oficinas
4631	Comercio al por mayor de productos alimenticios	P	Referido exclusivamente a oficinas
4632	Comercio al por mayor de bebidas y tabaco	P	Referido exclusivamente a oficinas
4641	Comercio al por mayor de productos textiles, productos confeccionados para uso doméstico	P	Referido exclusivamente a oficinas
4642	Comercio al por mayor de prendas de vestir	P	Referido exclusivamente a oficinas
4643	Comercio al por mayor de calzado	P	Referido exclusivamente a oficinas
4644	Comercio al por mayor de aparatos y equipo de uso doméstico	P	Referido exclusivamente a oficinas
4645	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, medicinales, cosméticos y de tocador	P	Referido exclusivamente a oficinas
4649	Comercio al por mayor de otros utensilios domésticos n.c.p.	P	Referido exclusivamente a oficinas
4651	Comercio al por mayor de computadores, equipo periférico y programas de informática	P	Referido exclusivamente a oficinas
4652	Comercio al por mayor de equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones	P	Referido exclusivamente a oficinas
4653	Comercio al por mayor de maquinaria y equipo agropecuarios	P	Referido exclusivamente a oficinas
4659	Comercio al por mayor de otros tipos de maquinaria y equipo n.c.p.	P	Referido exclusivamente a oficinas
4661	Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y productos conexos	P	Referido exclusivamente a oficinas
4662	Comercio al por mayor de metales y productos metálicos	P	Referido exclusivamente a oficinas

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Corredores Estratégicos *	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		Usos de Servicios Industriales	
4663	Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipo y materiales de fontanería y calefacción	P	Referido exclusivamente a oficinas
4664	Comercio al por mayor de productos químicos básicos, cauchos y plásticos en formas primarias y productos químicos de uso agropecuario	P	Referido exclusivamente a oficinas
4665	Comercio al por mayor de desperdicios, desechos y chatarra	P-5 / PS	Referido exclusivamente a oficinas
4669	Comercio al por mayor de otros productos n.c.p.	P	Referido exclusivamente a oficinas
4690	Comercio al por mayor no especializado	P	Referido exclusivamente a oficinas
4711	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco	P-2	
4712	Supermercados e Hipermercados	P-9 / PB	No permitido en la centralidad Santa Rosa
4713**	Centros comerciales, y almacenes de cadena	P-7 / PB	No permitido en la centralidad Santa Rosa
4719	Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco	P-2	No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4721	Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados	P	No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4722	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados	P	
4723	Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados	P-2 / P-0	No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4724	Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados	PC	No se permite el consumo en el establecimiento ni la localización de barra, mesas, sillas u otros elementos que inciten al consumo en sitio, o la ocupación del espacio público.
4729	Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados	P	
4731	Comercio al por menor de combustible para automotores	PS / PC	Condicionado a lo establecido en el Decreto Municipal 410 de 2010 y aquellos que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
4732	Comercio al por menor de lubricantes (aceites, grasas), aditivos y productos de limpieza para vehículos automotores	PS / PC	No puede estar asociado a estación de servicio
4741	Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados	P	
4742	Comercio al por menor de equipos y aparatos de sonido y de video, en establecimientos especializados	P-0	
4751	Comercio al por menor de productos textiles en establecimientos especializados	P-5	No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4752	Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados	P-0	Referido únicamente a actividades marquetaría.
4753	Comercio al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en establecimientos especializados	P	No permitido en la centralidad Santa Rosa
4754	Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación	P-5	
4755	Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico	P	No permitido en la centralidad La Merced
4759	Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados	P-0	No se permite para la venta de cisco, carbón, combustibles envasados y extintores
4761	Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados	P	No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4762	Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados	P-5	No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Corredores Estratégicos *	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		Usos de Servicios Industriales	
4769	Comercio al por menor de otros artículos culturales y de entretenimiento n.c.p. en establecimientos especializados	P-5	No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4771	Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel) en establecimientos especializados	P-5	No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4772	Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en establecimientos especializados	P-5	No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4773	Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados	P	
4774	Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados	P-5	No se permite para Sex Shop ni para venta de armas y/o municiones
4775	Comercio al por menor de artículos de segunda mano	P	Referido exclusivamente a comercio de Antigüedades
4776	Comercio al por menor de productos químicos	P	
4791	Comercio al por menor realizado a través de internet	P	
4792	Comercio al por menor realizado a través de casas de venta o por correo	P	No permitido en las centralidades La Merced y Santa Rosa
4911	Transporte férreo de pasajeros	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4912	Transporte férreo de carga	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4921	Transporte de pasajeros	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4922	Transporte mixto	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4923	Transporte de carga por carretera	PC	Referido exclusivamente a oficinas
4930	Transporte por tuberías	PC	Condicionado a lo establecido en el capítulo de servicios públicos
5011	Transporte de pasajeros marítimo y de cabotaje	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5012	Transporte de carga marítimo y de cabotaje	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5021	Transporte fluvial de pasajeros	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5022	Transporte fluvial de carga	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5111	Transporte aéreo nacional de pasajeros	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5112	Transporte aéreo internacional de pasajeros	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5121	Transporte aéreo nacional de carga	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5122	Transporte aéreo internacional de carga	PC	Referido exclusivamente a oficinas
5210	Almacenamiento y depósito	PS	
5220	Edificio de estacionamiento o parqueadero público	PB	
5224	Manipulación de carga	PS	
5229	Otras actividades complementarias al transporte	P-7 / PS	
5310	Actividades postales nacionales	PS	
5320	Actividades de mensajería	P	
5530	Servicio por horas (Moteles)	P-10	
5611	Expendio a la mesa de comidas preparadas	P	
5612	Expendio por autoservicio de comidas preparadas	P	
5613	Expendio de comidas preparadas en cafeterías	P	
5619	Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.	PC	No en vehículos motorizados ni en puestos móviles o casetas o kioscos
5621	Catering para eventos	P	
5629	Actividades de otros servicios de comidas	P	
5630	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento	PS	No se permiten en las centralidades Ciudad Medica y San Pedro
5811	Edición de libros	P	
5812	Edición de directorios y listas de correo	P	
5813	Edición de periódicos, revistas y otras publicaciones periódicas	P	
5819	Otros trabajos de edición	P	
5820	Edición de programas de Informática (software)	P	
5913	Actividades de distribución de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión	PC	No se permite la venta o alquiler de discos de vinilo, cintas magnetofónicas, discos compactos, casetes de música, cintas de video y DVD, Blu-ray Disc y demás dispositivos de almacenamiento de audio y de video, grabados y sin grabar
5920	Actividades de grabación de sonido y edición de música	P	
6010	Actividades de programación y transmisión en el servicio de radiodifusión sonora	P	

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Corredores Estratégicos *	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		Usos de Servicios Industriales	
6020	Actividades de programación y transmisión de televisión	P	
6110	Actividades de telecomunicaciones alámbricas	PC	Referido exclusivamente a oficinas
6120	Actividades de telecomunicaciones inalámbricas	PC	Referido exclusivamente a oficinas
6130	Actividades de telecomunicación satelital	PC	Referido exclusivamente a oficinas
6190	Otras actividades de telecomunicaciones	P-O	
6201	Actividades de desarrollo de sistemas Informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas)	P	
6202	Actividades de consultoría informática y actividades de administración de instalaciones informáticas	P	
6209	Otras actividades de tecnologías de Información y actividades de servicios informáticos	P	
6311	Procesamiento de datos, alojamiento (hosting) y actividades relacionadas	P	
6391	Actividades de agencias de noticias	P	
6399	Otras actividades de servicio de Información n.c.p.	P	
6411	Banco Central	P	
6412	Bancos comerciales	P	Sólo se permiten sucursales
6422	Actividades de las compañías de financiamiento	P	Sólo se permiten sucursales
6423	Banca de segundo piso	P	Sólo se permiten sucursales
6431	Fidelcomisos, fondos y entidades financieras similares	P	Sólo se permiten sucursales
6432	Fondos de cesantías	P	Sólo se permiten sucursales
6491	Leasing financiero (arrendamiento financiero)	P	Sólo se permiten sucursales
6492	Actividades financieras de fondos de empleados y otras formas asociativas del sector solidario	P	Sólo se permiten sucursales
6494	Otras actividades de distribución de fondos	P	Sólo se permiten sucursales
6495	Instituciones especiales oficiales	P	Sólo se permiten sucursales
6499	Otras actividades de servicio financiero, excepto las de seguros y pensiones n.c.p.	P	Sólo se permiten sucursales
6511	Seguros generales	P	Sólo se permiten sucursales
6512	Seguros de vida	P	Sólo se permiten sucursales
6513	Reaseguros	P	Sólo se permiten sucursales
6514	Capitalización	P	Sólo se permiten sucursales
6522	Servicios de seguros sociales de riesgos profesionales	P	Sólo se permiten sucursales
6531	Régimen de prima media con prestación definida (RPM)	P	Sólo se permiten sucursales
6532	Régimen de ahorro individual (RAI)	P	Sólo se permiten sucursales
6611	Administración de mercados financieros	P	Sólo se permiten sucursales
6612	Corretaje de valores y de contratos de productos básicos	P	Sólo se permiten sucursales
6613	Otras actividades relacionadas con el mercado de valores	P	Sólo se permiten sucursales
6621	Actividades de agentes y corredores de seguros	P	Sólo se permiten sucursales
6629	Evaluación de riesgos y daños, y otras actividades de servicios auxiliares	P	Sólo se permiten sucursales
6630	Actividades de administración de fondos	P	Sólo se permiten sucursales
6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	P	Referido exclusivamente a oficinas
6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	P	Referido exclusivamente a oficinas
7010	Actividades de administración empresarial	P	
7020	Actividades de consultoría de gestión	P	
7120	Ensayos y análisis técnicos	P	
7210	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería	P	
7310	Publicidad	P	Referido exclusivamente a oficinas
7500	Actividades veterinarias	P-O	Sin hospitalización ni guarderías u otros tipos de alojamiento para mascotas
7721	Alquiler y arrendamiento de equipo recreativo y deportivo	P	En las centralidades La Merced y San Pedro estará referido exclusivamente a oficinas administrativas
7722	Alquiler de videos y discos	P	
7730	Alquiler y arrendamiento de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles n.c.p.	P	En las centralidad San Pedro estará referido exclusivamente a oficinas administrativas
7740	Arrendamiento de propiedad intelectual y productos similares, excepto obras protegidas por derechos de autor	P	

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Corredores Estratégicos *	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		Usos de Servicios Industriales	
8010	Actividades de seguridad privada	P	Referido exclusivamente a oficinas
8020	Actividades de servicios de sistemas de seguridad	P	Referido exclusivamente a oficinas
8030	Actividades de detectives e investigadores privados	P	
8110	Actividades combinadas de apoyo a instalaciones	P	
8211	Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina	P	
8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	P-6	
8230	Organización de convenciones y eventos comerciales	P	
8292	Actividades de envase y empaque	P-5 / PS	
8299	Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p.	P	
8411	Actividades legislativas de la administración pública	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8412	Actividades ejecutivas de la administración pública	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8413	Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8414	Actividades reguladoras y facilitadoras de la actividad económica	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8415	Actividades de los otros órganos de control	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8421	Relaciones exteriores	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8422	Actividades de defensa	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8423	Orden público y actividades de seguridad	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8424	Administración de justicia	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8430	Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8511	Educación de la primera infancia	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8512	Educación preescolar	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8513	Educación básica primaria	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8521	Educación básica secundaria	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8522	Educación media académica	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8523	Educación media técnica y de formación laboral	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8530	Establecimientos que combinan diferentes niveles de educación	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8541	Educación técnica profesional	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Corredores Estratégicos *	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		Usos de Servicios Industriales	
8542	Educación tecnológica	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8543	Educación de instituciones universitarias o de escuelas tecnológicas	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8544	Educación de universidades	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8551	Formación académica no formal	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8552	Enseñanza deportiva y recreativa	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8553	Enseñanza cultural	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8559	Otros tipos de educación n.c.p.	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8610	Actividades de hospitales y clínicas, con Internación	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
8691	Actividades de apoyo diagnóstico	P	No se permite Internación
8692	Actividades de apoyo terapéutico	P-4 / PC	No se permite Internación
8810	Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas mayores y discapacitadas	P	
9005	Artes plásticas y visuales	P	
9006	Actividades teatrales	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
9101	Actividades de bibliotecas y archivos	P	Referido exclusivamente a Bibliotecas
9102	Actividades y funcionamiento de museos, conservación de edificios y sitios históricos	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
9103	Actividades de jardines botánicos, zoológicos y reservas naturales	P-7	
9200	Actividades de juegos de azar y apuestas	PC	Referido exclusivamente a Puesto de chance o venta de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea
9202	Actividades de juegos de destreza (Video juegos, otros deportes NCP, clubes de juego y similares)	P-0 / PC	Referido exclusivamente a actividades que NO implican apuestas o juegos de azar, ni consumo de licor
9312	Actividades de clubes deportivos	P-6 / PB	
9319	Otras actividades deportivas	P-4	
9321	Actividades de parques de atracciones y parques temáticos	PB	
9411	Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores	P	Referido exclusivamente a oficinas
9412	Actividades de asociaciones profesionales	P	Referido exclusivamente a oficinas
9420	Actividades de sindicatos de empleados	P	Referido exclusivamente a oficinas
9491	Actividades de asociaciones religiosas	PC	Condicionado a lo establecido en el Artículo 237. Criterios de Localización de los Equipamientos
9492	Actividades de asociaciones políticas	P-5 / PB	
9499	Actividades de otras asociaciones n.c.p.	P-0	
9511	Mantenimiento y reparación de computadores y de equipo periférico	P	
9512	Mantenimiento y reparación de equipos de comunicación	P	
9521	Mantenimiento y reparación de aparatos electrónicos de consumo	P-4	
9522	Mantenimiento y reparación de aparatos y equipos domésticos y de jardinería	P-0	
9523	Reparación de calzado y artículos de cuero	P-0	
9524	Reparación de muebles y accesorios para el hogar	P-0	
9529	Mantenimiento y reparación de otros efectos personales y enseres domésticos	P-0	
9601	Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel	P-0	

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	Corredores Estratégicos *	Condiciones de la asignación de los usos del suelo (PC)
		Usos de Servicios Industriales	
9602	Peluquería y otros tratamientos de belleza	P-0	
9603	Pompas fúnebres y actividades relacionadas	PC	No se permiten los servicios de sepultura y cremación
9609	Otras actividades de servicios personales n.c.p.	P-0 / PC	No se permiten las actividades de trabajadores y trabajadoras sexuales.
9900	Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales	P	

CONVENCIONES			
- = No Permitido			
P = Permitido			
PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")			
PB = Sujeto a Formulación de Esquema de Implantación y Localización definido en el Artículo 299. Usos de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico Sujetos a Esquema de Implantación y Regularización.			
PS = Sujeto a Cumplimiento de lo establecido en el Artículo 297. "Usos de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico Sujetos a Requerimientos Específicos para su Desarrollo"			
P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.			
P-1 = Sólo se permiten en un máximo del 25% del área del predio			
P-2 = Sólo se permiten en áreas menores a 80 M ²			
P-3 = Sólo se permiten en áreas menores a 150 M ²			
P-4 = Sólo se permiten en áreas mayores a 150 M ²			
P-5 = Sólo se permiten en áreas mayores a 300 M ²			
P-6 = Sólo se permiten en áreas mayores a 500 M ²			
P-7 = Sólo se permiten en áreas mayores a 1000 M ²			
P-8 = Sólo se permiten en áreas menores a 500 M ²			
P-9 = Sólo se permiten en áreas entre 80 y 500 M ²			
P-10 = Sólo se permiten en áreas mayores a 700 M ²			
* = Los accesos a establecimientos deberán ser únicamente por la fachada con frente a los Corredores de Actividad			
** = Los usos permitidos dentro de los Centros comerciales y almacenes de cadena son los siguientes: 0130, 1081, 1811, 1812, 1820, 4511, 4521, 4711, 4712, 4719, 4721, 4722, 4723, 4724, 4729, 4732, 4741, 4742, 4751, 4752, 4753, 4754, 4755, 4761, 4762, 4769, 4771, 4772, 4773, 4774, 4775 (Referido exclusivamente a comercio de Antigüedades), 4776, 4791, 4792, 5210, 5320, 5511, 5611, 5612, 5613, 5619, 5621, 5629, 5630, 5811, 5812, 5813, 5819, 5820, 5911, 5912, 5913, 5914, 5920, 6010, 6020, 6110, 6120, 6130, 6190, 6201, 6202, 6209, 6311, 6312, 6391, 6399, 6411, 6412, 6421, 6422, 6423, 6424, 6432, 6491, 6492, 6493, 6494, 6499, 6511, 6512, 6513, 6514, 6521, 6522, 6531, 6532, 6611, 6612, 6613, 6614, 6615, 6619, 6621, 6629, 6630, 6810, 6820, 6910, 6920, 7010, 7020, 7110, 7120, 7210, 7220, 7310, 7320, 7410, 7420, 7490, 7500, 7710, 7722, 7810, 7820, 7830, 7911, 7912, 7990, 8010, 8020, 8030, 8110, 8211, 8219, 8220, 8230, 8298, 8299, 8551, 8553, 8621, 8622, 8691, 8692, 8810, 8890 (Referido exclusivamente a guarderías infantiles), 9005, 9007, 9008, 9101, 9102, 9103, 9200 (Referido exclusivamente a Puesto de chance o venta de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea), 9201, 9202, 9311 (Referido exclusivamente a Gimnasios y Bóleras), 9312, 9319, 9321, 9329, 9411, 9412, 9511, 9512, 9521, 9522, 9523, 9524, 9529, 9601, 9602 y 9609 (No se permiten las actividades de trabajadores y trabajadoras sexuales).			

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		ZONA RURAL DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE (ZPS)	
0000	Actividad residencial (Vivienda)	P	En Ecoparques según la norma definida por los planes de manejo, si no tienen Plan de Manejo definido, según norma establecida en los artículos de Aprovechamiento y Ocupación
0111	Cultivo de cereales (excepto arroz), legumbres y semillas oleaginosas	P	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0112	Cultivo de arroz	P	Aplica para cultivos orgánicos de arroz
0113	Cultivo de hortalizas, raíces y tubérculos	P	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0114	Cultivo de tabaco	PC	En ZPS con sistemas de riego establecidos
0115	Cultivo de plantas textiles	PC	Algodón en ZPS con sistemas de riego establecidos
0119	Otros cultivos transitorios n.c.p.	P	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0121	Cultivo de frutas tropicales y subtropicales	P	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0122	Cultivo de plátano y banano	P	
0124	Cultivo de caña de azúcar	PC	En zona plana de la ZPS
0127	Cultivo de plantas con las que se preparan bebidas	P	
0128	Cultivo de especias y de plantas aromáticas y medicinales	P	Enfocado a cultivos de bajo impacto ambiental. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0129	Otros cultivos permanentes n.c.p.	PC	Caucho en ZPS
0130	Propagación de plantas (actividades de los viveros, excepto viveros forestales)	P	
0141	Cría de ganado bovino y bufalino	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
0142	Cría de caballos y otros equinos	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
0143	Cría de ovejas y cabras	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
0144	Cría de ganado porcino	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
0145	Cría de aves de corral	PC	Según densidades y condiciones establecidas en la norma de actividad agrícola ganadera
0149	Cría de otros animales n.c.p.	PC	Aplica para la cría y reproducción de Conejos. La cría de gusanos de seda y producción de capullos del gusano de seda e insectos. La apicultura y producción de miel y cera de abeja. La cría y reproducción de animales domésticos (excepto peces), como: perros, gatos, pájaros, hamsters.
0150	Explotación mixta (agrícola y pecuaria)	P	
0210	Silvicultura y otras actividades forestales	PC	Aplica para la conservación de bosques y zonas forestadas. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
0230	Recolección de productos forestales diferentes a la madera	P	
0312	Pesca de agua dulce	P	
0322	Acuicultura de agua dulce	P	
1020	Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos	P	
1030	Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal y animal	P	
1040	Elaboración de productos lácteos	P	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CÓDIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		ZONA RURAL DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE (ZPS)	
1051	Elaboración de productos de molinería	P	
1052	Elaboración de almidones y productos derivados del almidón	P	
1071	Elaboración y refinación de azúcar	PC	Aplica para productos orgánicos
1072	Elaboración de panela	PC	Aplica para productos orgánicos
1081	Elaboración de productos de panadería	P	
1083	Elaboración de macarrones, fideos, alcuzeuz y productos farináceos similares	P	
1104	Elaboración de bebidas no alcohólicas, producción de aguas minerales y de otras aguas embotelladas	PC	Aplica para la elaboración de helados aderezados con extractos artificiales de frutas, jarabes u otras sustancias similares
1312	Tejeduría de productos textiles	PC	Aplica para tejeduría de productos de origen natural. Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
3110	Fabricación de muebles	P	
3220	Fabricación de instrumentos musicales	P	
3240	Fabricación de juegos, juguetes y rompecabezas	P	
3811	Recolección de desechos no peligrosos	PC	Aplica para la recolección de materiales reciclables (por ejemplo: papel, plásticos, latas de bebidas usadas y artículos de metal).
3821	Tratamiento y disposición de desechos no peligrosos	PC	Aplica para el tratamiento de desechos orgánicos para su disposición y para la producción de compost con desechos orgánicos
4711	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco	P	Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali y Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
4721	Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados	P	
4722	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados	P	
4723	Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados	P	
4729	Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados	P	
4731	Comercio al por menor de combustible para automotores	PC	Debera tener accesibilidad directa por medio de vías de la jerarquización vial rural y se Condiciona a lo establecido en el Decreto Municipal 410 de 2010 y aquellos que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
5514	Alojamiento rural	P	Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
5519	Otros tipos de alojamientos para visitantes	P	Aplica en Reserva Forestal Nacional de Cali según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
5520	Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales	P	
5611	Expendio a la mesa de comidas preparadas	P	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		ZONA RURAL DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE (ZPS)	
5612	Expendio por autoservicio de comidas preparadas	P	
5613	Expendio de comidas preparadas en cafeterías	P	
5619	Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.	P	
6190	Otras actividades de telecomunicaciones	P	
7210	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la Ingeniería	P	Aplica en Reserva Forestal y Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
7220	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades	P	Aplica en Reserva Forestal y Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
7420	Actividades de fotografía	P	Aplica en Reserva Forestal y Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
7490	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.	P	Aplica en Reserva Forestal y Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
7500	Actividades veterinarias	P	
7721	Alquiler y arrendamiento de equipo recreativo y deportivo	P	
8411	Actividades legislativas de la administración pública	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8412	Actividades ejecutivas de la administración pública	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8413	Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8414	Actividades reguladoras y facilitadoras de la actividad económica	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8415	Actividades de los otros órganos de control	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8421	Relaciones exteriores	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8422	Actividades de defensa	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8423	Orden público y actividades de seguridad	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8430	Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		ZONA RURAL DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE (ZPS)	
8511	Educación de la primera infancia	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8512	Educación preescolar	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8513	Educación básica primaria	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8521	Educación básica secundaria	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8522	Educación media académica	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8523	Educación media técnica y de formación laboral	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8530	Establecimientos que combinan diferentes niveles de educación	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8541	Educación técnica profesional	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8542	Educación tecnológica	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8543	Educación de instituciones universitarias o de escuelas tecnológicas	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8544	Educación de universidades	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8551	Formación académica no formal	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8552	Enseñanza deportiva y recreativa	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8553	Enseñanza cultural	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8559	Otros tipos de educación n.c.p.	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8560	Actividades de apoyo a la educación	P	

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIUU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIUU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		ZONA RURAL DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE (ZPS)	
8610	Actividades de hospitales y clínicas, con internación	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8710	Actividades de atención residencial medicalizada de tipo general	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8720	Actividades de atención residencial, para el cuidado de pacientes con retardo mental, enfermedad mental y consumo de sustancias psicoactivas	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8730	Actividades de atención en instituciones para el cuidado de personas mayores y/o discapacitadas	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8790	Otras actividades de atención en instituciones con alojamiento	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8810	Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas mayores y discapacitadas	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
8890	Otras actividades de asistencia social sin alojamiento	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
9005	Artes plásticas y visuales	P	
9006	Actividades teatrales	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
9101	Actividades de bibliotecas y archivos	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
9102	Actividades y funcionamiento de museos, conservación de edificios y sitios históricos	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
9103	Actividades de jardines botánicos, zoológicos y reservas naturales	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano" En Reserva Forestal Nacional de Cali aplica según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
9200	Actividades de juegos de azar y apuestas	PC	Referido exclusivamente a Puesto de chance o venta de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea
9202	Actividades de juegos de destreza	PC	Referido exclusivamente a actividades que NO implican apuestas o juegos de azar, ni consumo de licor
9311	Gestión de Instalaciones deportivas	P	Aplica en Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
9312	Actividades de clubes deportivos	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano"
9319	Otras actividades deportivas	PC	Aplica para las actividades de la operación de pesca deportiva en zona plana y guías de montaña

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132.2.22.1.1019.008146 de Octubre 5 de 2015)

CODIGO CIU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS DE	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (PC)
		ZONA RURAL DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE (ZPS)	
9321	Actividades de parques de atracciones y parques temáticos	P	Aplica en Ecoparques según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
9329	Otras actividades recreativas y de esparcimiento n.c.p.	PC	Condicionado a lo establecido en los Artículos 416 "Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural" numeral 7, y Artículo 435 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos Dotacionales, Comerciales y de Servicios en el Suelo Rural Suburbano" No se permite la operación (explotación) de juegos operados con monedas y el funcionamiento de discotecas y pistas de baile donde el expendio de bebidas alcohólicas constituye el ingreso principal
9603	Pompas fúnebres y actividades relacionadas	PC	Debera tener accesibilidad directa por medio de vías de la jerarquización vial rural.
9609	Otras actividades de servicios personales n.c.p.	PC	Aplica para los servicios de cuidado de animales domésticos, como residencias y peluquerías para animales, el aseo, la sesión de formación y adiestramiento de mascotas No se permiten las actividades de trabajadores y trabajadoras sexuales.

CONVENCIONES

- = No Permitido

P = Permitido

PC = Permitido Condicionado (Las condiciones de desarrollo de cada actividad de acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo")

P-0 = se deberán proporcionar soluciones adecuadas para la mitigación y prevención de impactos ambientales por aumento de temperatura, olores, material particulado y ruido que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como al exterior de las mismas. Adicionalmente el desarrollo de la actividad deberá realizarse únicamente al interior del predio y deberá propiciar un manejo adecuado de residuos sólidos.

ANEXO 7

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.



PIN de Validación: bc510af1



<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: bc510af1



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 de Transición

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: bc510af1



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: bc510af1



<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

bc510af1

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 Septiembre 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: ae3c0ab7



<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
26 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: ae3c0ab7



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 INSCRIPCION 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: karbonellinmobiliaria@gmail.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



PIN de Validación: ae3c0ab7



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



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

ae3c0ab7

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 Septiembre 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: a55509d9



<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
Regimen 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
Regimen 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: a55509d9



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: a55509d9



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: a55509d9



<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

a55509d9

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 Septiembre 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: baee0ad8



<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
Regimen 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
Regimen 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
20 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: baee0ad8



<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
20 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
05 Mayo 2018

Regimen
Regimen 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
Regimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: baee0ad8



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



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: baee0ad8



- 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

baee0ad8

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



PIN de Validación: baee0ad8



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



Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre 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: a44b09e9



<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
Regimen 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
Regimen 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: a44b09e9



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
18 Abr 2018

Regimen
Regimen 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
Regimen 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: a44b09e9



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: a44b09e9



- 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: a44b09e9



PIN DE VALIDACIÓN

a44b09e9

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 Septiembre 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: bb4c0ab3



<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: bb4c0ab3



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: bb4c0ab3



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



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: avaluosppcc@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



PIN de Validación: bb4c0ab3



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



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

bb4c0ab3

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 Septiembre 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: b5db0acc



<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 TASCON 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 evaluador AVAL-94429100.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO GIULIANO TASCON 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
Regimen 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
Regimen 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: b5db0acc



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
Regimen 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: b5db0acc



<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: b5db0acc



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 83C # 20 - 35 OFICINA 201 CALI - CARRERA 15 # 88-21 - OFICINA 702 BOGOTA

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: b5db0acc



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



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

b5db0acc

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 Septiembre 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: aa5709f9



<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
Regimen de Transición

Fecha de actualización
23 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
10 Mar 2017

Regimen
Regimen 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
10 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa5709f9



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
10 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Mar 2017

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
10 Mar 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
23 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
10 Mar 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa5709f9



<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
10 Mar 2017

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
10 Mar 2017

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 26 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 Urbanos con el Código URB-0554, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Octubre 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-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 28 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:



PIN de Validación: aa5709f9



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



Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 14 #83-50, APTO 204 TORRE A

Teléfono: 3165283150

Correo Electrónico: grengifoal@gmail.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

aa5709f9

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 Septiembre 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: b14c0aca



<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: b14c0aca



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: b14c0aca



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: b14c0aca



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

b14c0aca

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 Septiembre 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: bcaa0b13



<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



PIN de Validación: bcaa0b13



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



PIN de Validación: bcaa0b13



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

bcaa0b13

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 Septiembre 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: aa9a0a85



<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
Regimen 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
Regimen 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: aa9a0a85



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 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



PIN de Validación: aa9a0a85



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-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 INSCRIPCION 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

aa9a0a85



PIN de Validación: aa9a0a85



<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 Septiembre 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: b39c0ada



<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 avaluador 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
Regimen 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
Regimen 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: b39c0ada



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
15 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
09 Ene 2018

Regimen
Regimen 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 Académico



PIN de Validación: b39c0ada



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: b39c0ada



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: AVENIDA COLOMBIA NO. 1 - 25 OESTE
Teléfono: 3155500049 - 3006168111
Correo Electrónico: victoriagarciaavaluos@hotmail.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

b39c0ada



PIN de Validación: b39c0ada



<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 Septiembre 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: bfed0b15



<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
Regimen 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
Regimen 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: bfed0b15



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
Regimen 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 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: bfed0b15



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 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

bfed0b15

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 Septiembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: bfed0b15



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



Alexandra Suarez
Representante Legal

 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	UFB
CONTRATO No.:	CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No 001 DE 2021			
PREDIO No.	NMVVCAP- UFB_030		SECTOR O TRAMO	MARAÑON
ABSC. INICIAL DER	VER ANEXO	MARGEN	Izq-Der	
ABSC. FINAL DER	VER ANEXO	LONGITUD EFECTIVA DER	VER ANEXO	
ABSC. INICIAL IZQ	VER ANEXO	LONGITUD EFECTIVA IZQ	VER ANEXO	
ABSC. FINAL IZQ	VER ANEXO			

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA	NIT 800210144-5	MATRICULA INMOBILIARIA
INGENIO MARIA LUISA S.A.	DIRECCION / EMAIL	notificaciones@ingeniomarialuisa.com	370-158415
	DIRECCION DEL PREDIO	CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO	CEDULA CATASTRAL
			760010000520000030046000000000

VEREDA/BARRIO:	VALLE DE LILI - CASCAJAL	CLASIFICACION DEL SUELO	EXPANSION URBANA	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
MUNICIPIO:	CALI	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	GANADERIA	NORTE	VER ANEXO	VER ANEXO
DPTO:	VALLE DEL CAUCA	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	SUR	VER ANEXO	VER ANEXO
Predio requerido para:	CALZADA NUEVA			ORIENTE	VER ANEXO	VER ANEXO
				OCCIDENTE	VER ANEXO	VER ANEXO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Albarillo (D= 0.30m a 0.50m)	1,00		Und
Arbol de coral (D=0.30m a 0.50m)	2,00		Und
Arbol de coral (D= >0.50m)	15,00		Und
Chiminango (D= 0.0m a 0.15m)	4,00		Und
Chiminango (D= 0.15m a 0.30m)	10,00		Und
Chiminango (D= 0.30m a 0.50m)	10,00		Und
Chiminango (D= >0.50m)	16,00		Und
Caimito de monte (D= 0.30m a 0.50m)	1,00		Und
Espino blanco (D= 0.0m a 0.15m)	6,00		Und
Espino blanco (D= 0.15m a 0.30m)	1,00		Und
Flor del secreto (D= 0.0m a 0.15m)	2,00		Und
Guácimo (D= 0.00m a 0.15m)	3,00		Und
Guácimo (D= 0.15m a 0.30m)	11,00		Und
Guácimo (D= 0.30m a 0.50m)	12,00		Und
Guácimo (D= >0.50m)	14,00		Und
Limón swinglea (D= 0.00m a 0.15m)	8,00		Und
Limón swinglea (D= 0.15m a 0.30m)	47,00		Und
Limón swinglea (D= 0.30m a 0.50m)	6,00		Und
Limonero (D= 0.00m a 0.15m)	3,00		Und
Limonero (D= 0.30m a 0.50m)	5,00		Und
Limonero (D= >0.50m)	4,00		Und
Mango (D= 0.15m a 0.30m)	2,00		Und
			Und

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
TOTAL AREA CONSTRUIDA		0	m²

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
M1	CERCO 1: Con 4 hiladas de alambre de puas, postes de madera cada 2,3 mts y árboles intermedios.	42,02	m
M2	CERCO 2: Con 3 hiladas de alambre de puas, postes de madera cada 2,2 mts y árboles intermedios.	145,09	m
M3	CERCO EN SWINGLEA 1: Con 4 hiladas de alambre de puas y postes de madera cada 2,0 mts. Limón swinglea con altura superior a 2,5 mts.	84,21	m
M4	CERCO 3: Con 3 hiladas de alambre de puas y postes de madera cada 2,0 mts.	57,95	m
M5	CERCO 4: Con 3 hiladas de alambre de puas y postes de madera cada 2,2 mts.	286,71	m
M6	CERCO 5: Con 4 hiladas de alambre de puas, postes de madera cada 2,0 mts y árboles intermedios.	45,73	m
M7	CERCO ELÉCTRICO 1: Con 2 hiladas de alambre galvanizado y postes de madera cada 8,00 mts.	167,01	m
M8	CERCO ELÉCTRICO 2: Con 2 hiladas de alambre galvanizado y postes de madera cada 7,00 mts.	288,82	m
M9	CERCO ELÉCTRICO 3: Con 3 hiladas de alambre galvanizado y postes de madera cada 8,00 mts.	346,51	m
M10	CERCO 6: Con 4 hiladas de alambre de puas, 8 postes de madera con 7 árboles intermedios de matorral y 1 hilada de alambre galvanizado.	5,90	m
M11	PORTÓN: En estructura metálica de 3,20mts x 1,40mts con un poste de acero de 4" de diámetro y 2,0 mts de altura.	1,00	Und
M12	CANAL: Conformado en terreno natural con ancho promedio de 1,0 mts.	419,86	m
	POSTE METÁLICO AUTOSOPORTADO (No valorar)	4,00	Und

Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público?	SI/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?	SI
Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN:	23-nov.-23
Elaboró:	<i>LV</i>
Luis Vásquez LP: 01-15899	
Revisó y Aprobó:	<i>Rafael Exelbon</i>
	<i>MAT. 05202-37892</i>

ÁREA TOTAL PREDIO	4 473 600,00 m²
ÁREA 1 REQUERIDA POR DISEÑO	24 012,92 m²
ÁREA 2 REQUERIDA POR DISEÑO	29 740,74 m²
ÁREA REMANENTE N. D	719,03 m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	54 472,69 m²
ÁREA SOBRANTE	4 419 127,31 m²

OBSERVACIONES:

- 3 Ha 0627,71 m² del área requerida por el proyecto se encuentra dentro del área susceptible de caudal (Calle 48 y vía Cali - Puerto Tejada) en el proyecto plan parcial en trámite Hacienda El Marañon.
- Sobre el FMI del predio objeto de estudio, recaen 3 limitaciones al dominio consistentes en 1 servidumbre DE GASODUCTO Y TRANSITO Y 2 servidumbres DE ENERGIA ELECTRICA, ahora bien, despues de adelantar la sobreposición de estas con el área requerida, se concluye que las servidumbres NO serán intervenidas por el desarrollo del proyecto. Ahora bien debe precisarse, se debe señalar que según la verificación física realizada al predio existen dos (02) líneas de líneas de distribución y transmisión de energía eléctrica por vía aérea: • Línea de Distribución de Energía Eléctrica Alfórez I Pance Meléndez, a nivel 115 KV. • Línea de Energía Eléctrica de CELSIA, 220 KV. Dichas redes de energía, no se encuentra debidamente registradas en la Matricula Inmobiliaria No. 370-158415 del predio objeto de estudio.
- Alcance de los insumos aprobados mediante oficio ANI-CV-QF-681-V01 del 11 de noviembre de 2022

1/2



Concesionario
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

CONTRATO No.:

CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No 001 DE 2021

PREDIO No.

NMVVCACP_UF3_030

ÁREA REQUERIDA NORTE

ÁREA	24 012,92 m ²
LONGITUD EFECTIVA DER.	302,37 m
LONGITUD EFECTIVA IZQ.	319,28 m

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

ABSCISAS

INICIAL DER.	02+386,11 Km
FINAL DER.	02+688,48 Km
INICIAL IZQ.	02+383,80 Km
FINAL IZQ.	02+703,08 Km

NORTE

41,93

ATOGAN S.A.S (61-1)

SUR

296,02

VÍA CALI - PUERTO TEJADA (34-45)

ORIENTE

535,47

MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (1-34)

OCCIDENTE

281,51

MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (45-61)

ÁREA REQUERIDA SUR

ÁREA	30 459,77 m ²
LONGITUD EFECTIVA DER.	440,76 m
LONGITUD EFECTIVA IZQ.	423,06 m

LINDEROS

LONGITUD

COLINDANTES

ABSCISAS

INICIAL DER.	02+728,94 Km
FINAL DER.	03+169,70 Km
INICIAL IZQ.	02+743,09 Km
FINAL IZQ.	03+166,15 Km

NORTE

321,95 m

VÍA CALI - PUERTO TEJADA (63-75)

SUR

45,71 m

CARVAJAL PROPIEDADES E INVERSIONES S.A. (92-95)

ORIENTE

396,52 m

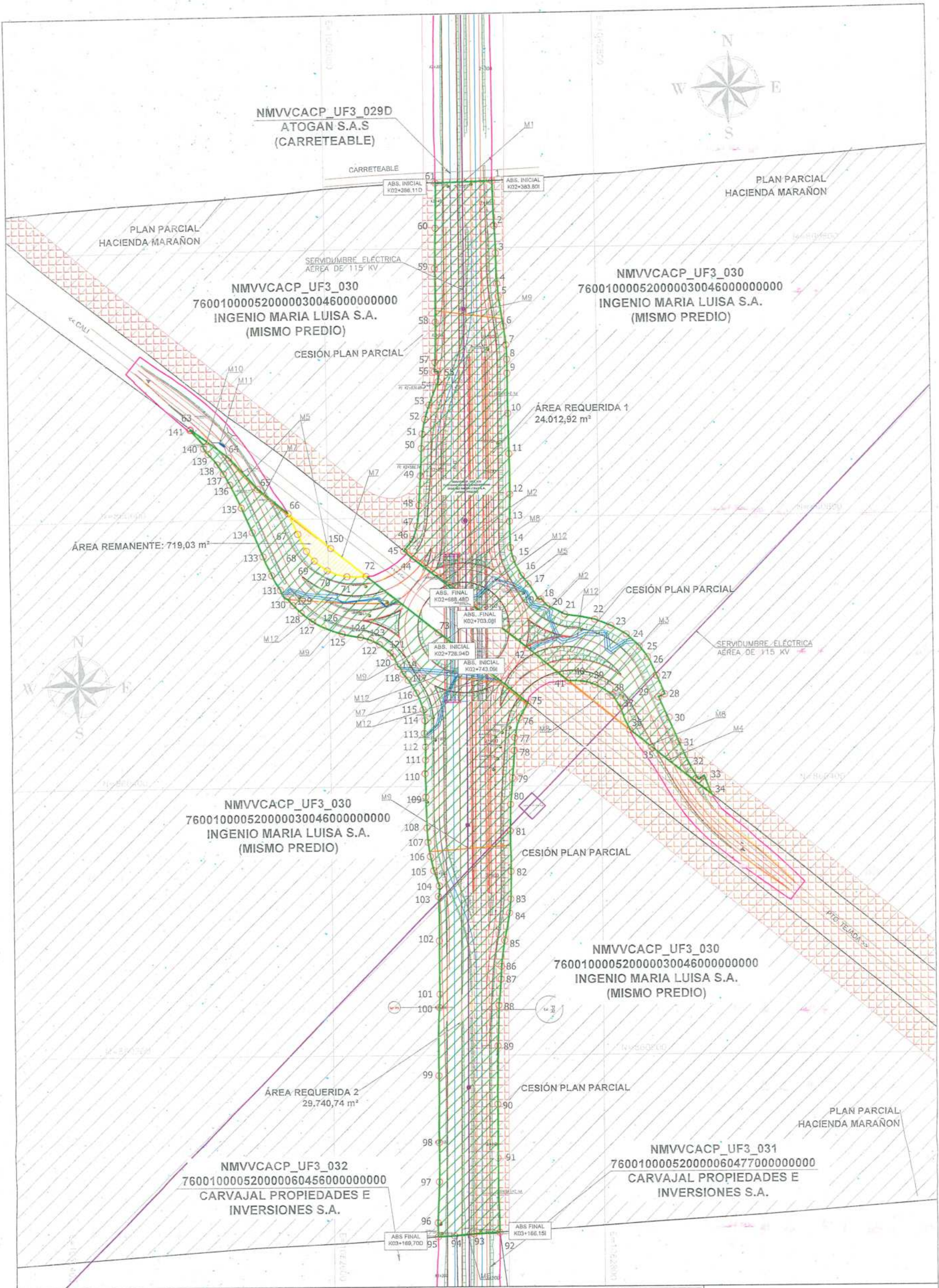
MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (75-92)

OCCIDENTE

676,39 m

MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (95-141)

12-02-2023



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

**Agencia Nacional de Infraestructura**

DISEÑO Y CALCULO:
CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE

REVISIÓN

**Concesionaria Rutas del Valle**

PROPIETARIO:
INGENIO MARIA LUISA S.A.

CUADRO DE ÁREAS (m²):

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:
5Ha	47Ha 3.600	- 0,00 m²	719,03 m²	441Ha
3.753,66 m²	m²			9.127,31 m²

FECHA ELABORACIÓN:
23 - 11- 2023

ESCALA:
1: 2500

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	HIDRICAS	
SERVIDUMBRES	ÁREA RONDA HIDRICA	
ARBOLES		

UNIDAD FUNCIONAL : 3

ESCALA 1:2500



N° CATASTRAL :
760010000520000030046000000000

PLANO PREDIAL N° :
NMVVCACP_UF3_030 1 de 5

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

Datum: MAGNA - SIRGAS

Origen de la zona: MAGNA Oeste

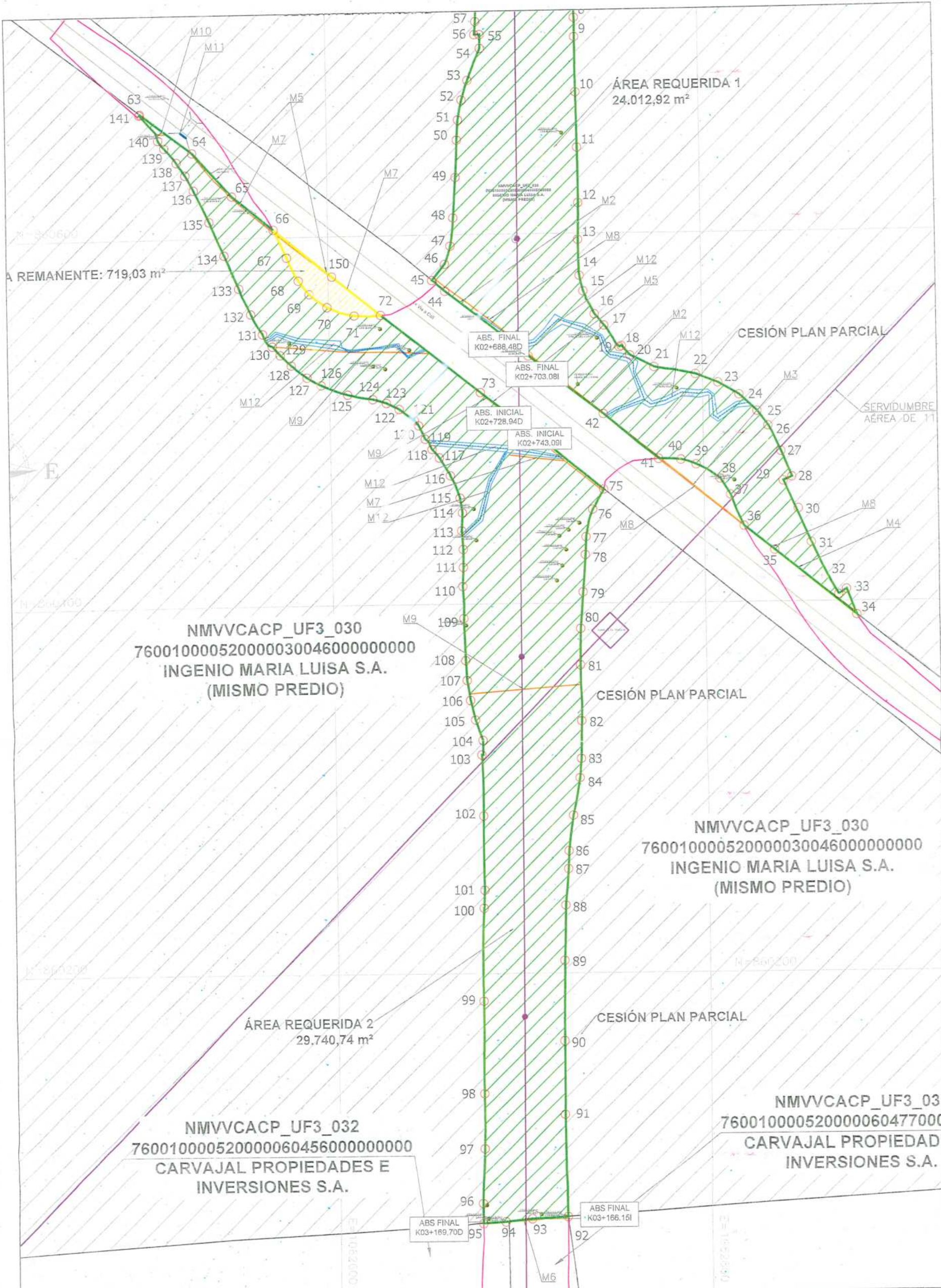
Coordenadas geográficas:
Latitud: 4° 35' 46.3215"

Longitud: 77° 04' 39.0285"

Coordenadas planas:
Falso Norte: 1 000 000 m

Falso Este: 1 000 000 m

12-12-2023



NMVVCACP_UF3_030
760010000520000030046000000000
INGENIO MARIA LUISA S.A.
(MISMO PREDIO)

NMVVCACP_UF3_030
760010000520000030046000000000
INGENIO MARIA LUISA S.A.
(MISMO PREDIO)

NMVVCACP_UF3_032
760010000520000060456000000000
CARVAJAL PROPIEDADES E
INVERSIONES S.A.

NMVVCACP_UF3_031
7600100005200000604770000
CARVAJAL PROPIEDADES E
INVERSIONES S.A.

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL



Agencia Nacional de
Infraestructura



Concesionaria
Rutas del Valle

DISEÑO Y CALCULO:
CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA
MALLA VIAL DEL VALLE

PROPIETARIO:
INGENIO MARIA LUISA S.A.

CUADRO DE ÁREAS (m²):

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:
5Ha	47Ha 3.600 m²	0,00 m²	719,03 m²	441Ha 9.127,31 m²

FECHA ELABORACIÓN:
23 - 11 - 2023

ESCALA:
1: 2000

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
CHAFIÁN DE CORTE	CAÑO O FUENTES
CHAFIÁN DE TERRAPLEN	HIDRICAS
SERVIDUMBRES	ÁREA RONDA HIDRICA
ARBOLES	

UNIDAD FUNCIONAL : 3

ESCALA 1:2000

N° CATASTRAL :
760010000520000030046000000000

PLANO PREDIAL N° :
NMVVCACP_UF3_030 3 de 5

INFORMACIÓN DE REFERENCIA

Datum: MAGNA - SIRGAS

Origen de la zona: MAGNA Oeste

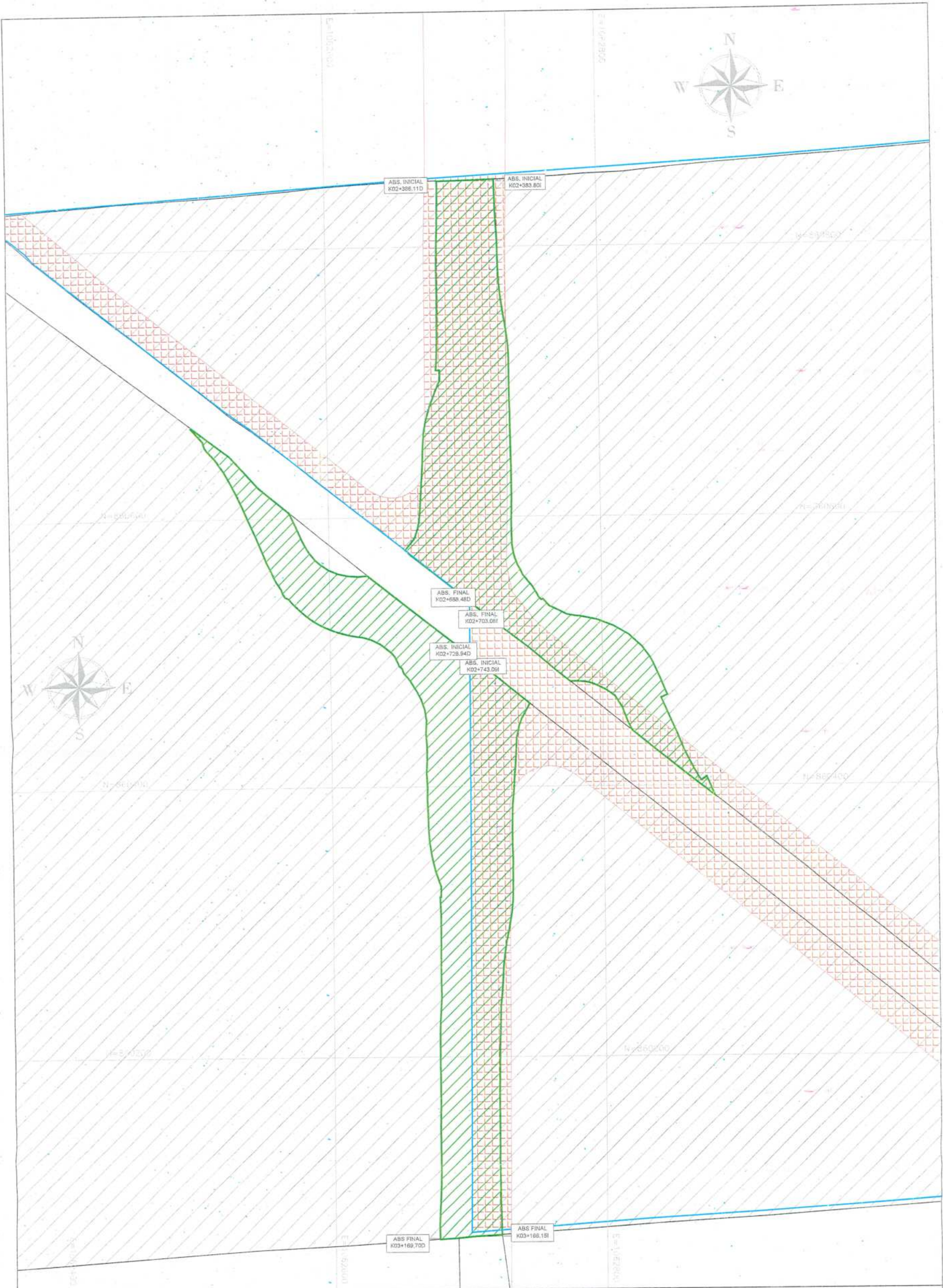
Coordenadas geográficas:
Latitud: 4° 35' 46.3215"

Longitud: 77° 04' 39.0285"

Coordenadas planas:
Falso Norte: 1 000 000 m

Falso Este: 1 000 000 m

12-12-2023



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL



Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionaria

Rutas del Valle

DISEÑO Y CALCULO:
CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA
MALLA VIAL DEL VALLE

PROPIETARIO:
INGENIO MARIA LUISA S.A.

CUADRO DE ÁREAS (m²):

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:
5Ha	447Ha 3.600 m²	0,00 m²	719,03 m²	441Ha 9.127,31 m²

FECHA ELABORACIÓN:
23 - 11 - 2023

ESCALA:
1: 2500

CONVENCIONES

BORDE VÍA PROYECTADA	ÁREA REQUERIDA
EJE VÍA PROYECTADA	ÁREA REMANENTE
EJE VÍA EXISTENTE	ÁREA SOBRANTE
DERECHO DE VÍA	PLAN PARCIAL
LINDERO	ÁREA OBJETO DE CESIÓN
CERCO	CONSTRUCCIÓN ANEXAS
CHAFLÁN DE CORTE	CAÑO O FUENTES
CHAFLÁN DE TERRAPLÉN	HÍDRICAS
SERVIDUMBRES	ARBOLES

UNIDAD FUNCIONAL : 3

ESCALA 1:2500

N° CATASTRAL :
760010000520000030046000000000

PLANO PREDIAL N° :
NMVVCACP_UF3_030 4 de 5

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

12-12-2023

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 1			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	860 850,11	1 062 724,77	33,40
2	860 816,72	1 062 725,86	20,22
3	860 796,52	1 062 726,64	23,24
4	860 773,29	1 062 727,38	9,50
5	860 763,84	1 062 728,34	22,40
6	860 741,70	1 062 731,72	14,00
7	860 727,79	1 062 733,37	10,63
8	860 717,17	1 062 733,93	10,32
9	860 706,15	1 062 733,92	29,94
10	860 676,92	1 062 734,11	29,99
11	860 646,93	1 062 734,51	30,11
12	860 616,82	1 062 734,72	20,03
13	860 596,79	1 062 734,29	19,52
14	860 577,28	1 062 734,79	8,61
15	860 568,87	1 062 736,65	13,77
16	860 556,41	1 062 742,50	7,98
17	860 550,29	1 062 747,61	14,22
18	860 538,52	1 062 755,61	1,22
19	860 539,09	1 062 756,69	6,85
20	860 533,96	1 062 761,23	14,35
21	860 527,59	1 062 774,08	22,56
22	860 523,56	1 062 796,28	12,84
23	860 518,81	1 062 808,20	13,04
24	860 512,23	1 062 819,46	13,15
25	860 503,20	1 062 829,03	9,82
26	860 495,28	1 062 834,82	15,47
27	860 481,32	1 062 841,50	14,98
28	860 467,47	1 062 847,22	5,11
29	860 465,42	1 062 842,54	16,99
30	860 450,36	1 062 850,41	19,44
31	860 432,14	1 062 857,18	31,73
32	860 403,87	1 062 871,58	5,03
33	860 406,67	1 062 875,75	15,01
34	860 392,65	1 062 881,13	56,32
35	860 428,16	1 062 837,42	20,53
36	860 440,89	1 062 821,31	18,72
37	860 458,18	1 062 814,13	10,23
38	860 466,88	1 062 808,74	15,07
39	860 474,76	1 062 795,89	8,46
40	860 477,35	1 062 787,83	11,95
41	860 477,90	1 062 775,90	38,38
42	860 502,57	1 062 746,49	50,76
43	860 534,09	1 062 706,71	56,58
44	860 569,59	1 062 662,66	9,02
45	860 575,48	1 062 655,83	11,20
46	860 584,25	1 062 662,80	10,33
47	860 594,11	1 062 665,86	15,37
48	860 609,40	1 062 667,51	21,97
49	860 631,32	1 062 668,97	20,31
50	860 651,61	1 062 669,93	10,98
51	860 662,57	1 062 670,72	11,01
52	860 673,37	1 062 672,84	11,07
53	860 683,93	1 062 676,14	18,74
54	860 701,33	1 062 683,09	7,38
55	860 708,71	1 062 683,13	2,81
56	860 708,73	1 062 680,31	6,99
57	860 715,69	1 062 680,90	29,74
58	860 745,43	1 062 681,57	39,98
59	860 785,42	1 062 681,59	30,12
60	860 815,52	1 062 682,39	33,51
61	860 849,03	1 062 682,85	41,93
1	860 850,11	1 062 724,77	
ÁREA REQUERIDA = 24012,92 m²			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA 2			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
63	860 668,45	1 062 499,77	35,24
64	860 646,87	1 062 527,63	31,88
65	860 623,06	1 062 548,82	28,87
66	860 604,48	1 062 570,92	16,81
67	860 589,20	1 062 577,93	14,17
68	860 576,46	1 062 584,14	9,31
69	860 569,08	1 062 589,82	11,90
70	860 561,88	1 062 599,29	15,24
71	860 557,12	1 062 613,77	14,15
72	860 557,16	1 062 627,92	67,76
73	860 514,63	1 062 680,67	46,69
74	860 485,53	1 062 717,18	37,43
75	860 461,75	1 062 746,09	12,37
76	860 450,98	1 062 740,00	15,29
77	860 436,17	1 062 736,22	9,71
78	860 426,48	1 062 735,70	20,14
79	860 406,39	1 062 734,19	19,95
80	860 386,50	1 062 732,59	19,75
81	860 366,76	1 062 732,19	30,02
82	860 336,74	1 062 732,49	20,41
83	860 316,33	1 062 732,12	10,63
84	860 305,76	1 062 731,05	20,66
85	860 285,45	1 062 727,27	19,38
86	860 266,24	1 062 724,69	9,66
87	860 256,59	1 062 724,33	19,65
88	860 237,01	1 062 722,62	29,84
89	860 207,19	1 062 721,72	43,64
90	860 163,55	1 062 721,30	40,02
91	860 123,53	1 062 721,23	55,40
92	860 068,14	1 062 722,37	19,24
93	860 067,17	1 062 703,15	14,35
94	860 065,68	1 062 688,87	12,12
95	860 064,94	1 062 676,78	10,52
96	860 075,46	1 062 676,64	30,11
97	860 105,56	1 062 677,80	29,82
98	860 135,37	1 062 677,86	50,01
99	860 185,38	1 062 677,94	50,31
100	860 235,69	1 062 678,60	9,82
101	860 245,49	1 062 679,09	39,99
102	860 285,48	1 062 678,98	33,23
103	860 318,71	1 062 678,51	7,90
104	860 326,57	1 062 679,26	11,78
105	860 337,67	1 062 675,33	10,85
106	860 348,23	1 062 672,84	10,83
107	860 358,93	1 062 671,17	10,67
108	860 369,58	1 062 670,56	22,92
109	860 392,49	1 062 669,93	17,51
110	860 410,00	1 062 669,58	10,16
111	860 420,15	1 062 670,05	9,71
112	860 429,87	1 062 670,12	10,14
113	860 439,98	1 062 669,43	9,66
114	860 449,63	1 062 669,94	8,07
115	860 457,61	1 062 668,75	13,18
116	860 469,79	1 062 663,72	11,21
117	860 479,44	1 062 658,00	6,02
118	860 484,08	1 062 654,16	6,73
119	860 489,73	1 062 650,52	8,13
120	860 497,12	1 062 647,14	3,44
121	860 499,75	1 062 644,91	9,93
122	860 506,01	1 062 637,21	7,60
123	860 509,43	1 062 630,42	7,60
124	860 511,61	1 062 623,13	13,71
125	860 514,33	1 062 609,69	15,21
126	860 519,72	1 062 595,47	8,67
127	860 524,02	1 062 587,95	10,65
128	860 530,66	1 062 579,62	8,22
129	860 536,35	1 062 573,68	6,23
130	860 541,06	1 062 569,62	8,56
131	860 547,87	1 062 564,44	12,51
132	860 558,74	1 062 558,24	15,36
133	860 572,80	1 062 552,06	19,80
134	860 591,04	1 062 544,35	19,95
135	860 609,38	1 062 536,48	19,12
136	860 626,64	1 062 523,27	9,35
137	860 634,84	1 062 523,76	8,37
138	860 641,82	1 062 519,14	10,31
139	860 649,77	1 062 512,58	5,43
140	860 654,11	1 062 509,32	17,09
141	860 668,03	1 062 499,39	0,57
63	860 668,45	1 062 499,77	
ÁREA REQUERIDA = 29740,74 m²			

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REMANENTE			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
66	860 604,48	1 062 570,92	40,58
150	860 578,45	1 062 602,05	33,50
72	860 557,16	1 062 627,92	14,15
71	860 557,12	1 062 613,77	15,24
70	860 561,88	1 062 599,29	11,90
69	860 569,08	1 062 589,82	9,31
68	860 576,46	1 062 584,14	14,17
67	860 589,20	1 062 577,93	16,81
66	860 604,48	1 062 570,92	
ÁREA REMANENTE = 719,03 m²			

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN		CONVENCIONES	
DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE		PROPIETARIO: INGENIO MARIA LUISA S.A.			
CUADRO DE ÁREAS (m²):		FECHA ELABORACIÓN: 23 - 11 - 2023		UNIDAD FUNCIONAL : 3	
ÁREA REQUERIDA: 5Ha 3.753,66 m²	ÁREA TOTAL: 17Ha 3.600 m²	ÁREA CONSTR: 0,00 m²	ÁREA REMANENTE N.D: 719,03 m²	ÁREA SOBRANTE: 441Ha 9.127,31 m²	ESCALA: NO APLICA
				ESCALA: NO APLICA	
				N° CATASTRAL : 760010000520000030046000000000	
				PLANO PREDIAL N° : NMVVCACP_UF3_030 5 de 5	

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

12-12-2023

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0.43 DE 2021
(JUNIO 11)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ORDENA LA ANOTACIÓN EN UNOS FOLIOS DE
MATRICULA INMOBILIARIA”

El DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION de la Alcaldía de Santiago de Cali, en ejercicio de sus atribuciones legales y en especial las conferidas en Decreto Extraordinario 411.0.20.0516 de 28 de septiembre de 2016, y de conformidad con el Decreto 763 de 2009 por medio del cual se reglamentan parcialmente las Leyes 814 de 2003 y 397 de 1997 modificada por medio de la Ley 1185 de 2008, en lo correspondiente al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material y demás normas concordantes.

CONSIDERANDO:

El Departamento Administrativo de Planeación es el organismo encargado de liderar la planificación para el desarrollo integral y sostenible del Distrito de Santiago de Cali, en el corto, mediano y largo plazo, de manera articulada y ordenada, en coordinación con los diferentes actores.

El artículo 79 del Decreto extraordinario No. 411.0.20.0516 de 2016 describe las funciones del Departamento Administrativo de Planeación dentro de las cuales está el dirigir la formulación, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo, y los demás instrumentos de planificación del Municipio de Santiago de Cali, impartir lineamientos para la protección y manejo del Espacio Público, como también impartir lineamientos para la protección y manejo de los Bienes de Interés Cultural.

Que el Departamento Administrativo de Planeación, a través de la Subdirección de Planificación del Territorio está encargado de adelantar los estudios a nivel territorial para la identificación de los bienes de interés Patrimonial así como elaborar y mantener actualizadas las fichas del patrimonio arquitectónico

Que en el numeral 12 *Régimen Especial de Protección de BIC* del Artículo 2 del Decreto 2358 de 2019, preceptúa “(...) Informar a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que ésta incorpore la anotación en el folio de matrícula Inmobiliaria respecto de los BIC Inmuebles que declare, o los declarados con anterioridad a la expedición de la Ley 1185 de 2008 en el ámbito nacional, así como sobre la existencia del PEMP aplicable al inmueble, si dicho plan fuese requerido. Igualmente, informar sobre la revocatoria de tales declaratorias (...)”.

Que de acuerdo al artículo 108 en su párrafo, del Acuerdo 0373 de 2014, “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE CONTENIDO DE LARGO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI”. El Patrimonio Cultural de Santiago de Cali se rige por lo dispuesto en el Acuerdo 0373 de 2014, en la Ley 397 de 1997, la ley 1185 de 2008 el decreto nacional 763 de 2009 y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan

El Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, informa a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, el listado de los bienes sobre los cuales se debe realizar la anotación de Bienes de Interés Cultural (BIC) del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali.

Que el propósito de la anotación es informar a terceros y a sus propietarios o tenedores de los bienes que poseen la declaratoria como Bien de Interés Cultural (BIC) de Santiago de Cali

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0.43 DE 2021
(JUNIO 11)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ORDENA LA ANOTACIÓN EN UNOS FOLIOS DE
MATRICULA INMOBILIARIA”

Que de conformidad con las normas transcritas y en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Informar al Señor Registrador de Instrumentos Públicos del Circulo de Cali, el siguiente listado que corresponde a algunos de los Bienes de Interés Cultural (BIC) de Santiago de Cali.

No.	MATRICULA	PROPIETARIO	DIRECCION	NOMBRE DEL BIEN	CODIGO BIEN	BARRIO	NUMERO PREDIAL
1	370-939152	Comunidad franciscana provincia de la Santa Fe	Calle 9 # 6 -17	Capilla de La Inmaculada, antigua Iglesia de San Francisco	BIC N-2	San Pedro	A023500040000
2	370-151835	Piedra grande LTDA	El hormiguero vda valle del Lili K 2B W 7 70	Casa de la Hacienda Piedragrande	BIC N-4		Z000302420000
3	370-939149	Comunidad franciscana provincia de la Santa Fe	Calle 9 # 5 - 59	Convento de San Joaquín	BIC N-9	San Pedro	A023500010000
4	370-17329	Corp. Club Campestre de Cali	C 5 100/frente a Unicentro	Club Campestre, edificaciones de 1955 Edificio principal y de oficinas. Zonas húmedas piscina, damas y caballeros. Hotel	BIC N-10	S. Club campestre	F026600010000
5	370-236631	ER Squibb and Corporation	Avenida 5A 26Norte - 80	Edificio Laboratorios Squibb	BIC N-11	San Vicente	B031500010000
6	370-621490	Metro Cali S.A	Avenida 2 N # 23 -47 1 L	Estación del Ferrocarril	BIC N-14	Prados del Norte	B028900020901
7	370-77849	EMSIRVA	Carrera 29b 23-25	Galería Santa Elena	BIC N-16	Santa Elena	I011800010000
8	370-20876	Hospital Departamental Universitario del Valle Evaristo García	Calle 4B # 36 -1	Hospital Universitario Evaristo García	BIC N-18	San Fernando Viejo	G009400060001
9	370-907038	Vice parroquia de San Antonio	Carrera 2 Oeste 10 C	Iglesia de San Antonio	BIC N-20	San Antonio	A074900250000
10	370-939151	Comunidad franciscana provincia de la Santa Fe	carrera 6 # 9 - 61	Iglesia de San Francisco	BIC N-21	San Pedro	A023500030000
11	370-907046	Comunidad de hermanas misioneras agustinas recoletas	Carrera 3 # 6 - 62	Iglesia y Convento de La Merced	BIC N-23	La Merced	A022000030000
12	370-49946	Municipio de Cali	Carrera 5 # 6 - 56	Teatro Municipal	BIC N-30	San Pedro	A022200040000
13	370-939152	Comunidad franciscana provincia de la Santa Fe	Calle 9 # 6 -17	Torre Mudéjar	BIC N-31	San Pedro	A023500040000

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0.43 DE 2021
(JUNIO 11)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ORDENA LA ANOTACIÓN EN UNOS FOLIOS DE
MATRICULA INMOBILIARIA”

No.	MATRICULA	PROPIETARIO	DIRECCION	NOMBRE DEL BIEN	CODIGO BIEN	BARRIO	NUMERO PREDIAL
14	370-43479	F Aljure & Cia S. en C.	Cgto Felidia Vda la Ascensión	Casa de la Hacienda Las Nieves	BIC-M1-11	Vereda las Nieves	Y000800090000
15	370-241485	Municipio de Santiago de Cali	Carrera 5 7-02	Casa Proartes	BIC-M1-12	La Merced	A022500010000
16	370-439702	Fundación Casa Santa María de los Farallones	Carrera 37 1 Oeste - 84	Casa Santa María de los Farallones	BIC-M1-13	Santa Isabel	G095900020000
17	370-470735	Comunidad Padres Salesianos	Calle 8 14 - 75	Colegio Instituto Técnico Industrial San Juan Bosco	BIC-M1-21	San Juan Bosco	A015000090000
18	370-58449	Hilda Villegas Cia S En C	Carrera 1 20 - 02	Edificio Cudecom, Carrera 1 #20-76 a la Calle 20 No. 1-38	BIC-M1-28	El Hoyo	A047400250000
19	370-20876	Hospital Departamental Evaristo	C 5 36 08	Escuela de Enfermería Universidad del Valle	BIC-M1-41	San Fernando Viejo	G009400060001
20	370 - 292088	Arquidiócesis de Cali	A 5 A N 21 34	Iglesia de Santa Filomena	BIC-M1-53	Versalles	B024200010000
21	370-387737	Congregación de Jesús y María Padres Eudistas	A 6 B N 26 N 55	Iglesia de Santa Mónica	BIC-M1-54	Santa Mónica	B021000010000
22	370-302381	Municipio Santiago de Cali	K 33 A 12 60	Normal de Varones	BIC-M1-63	Colseguros Andes	I055400610000
23	370-77851	Empresa de Servicios Varios Municipales de Cali - EMSIRVA en liquidación	Cra 52 1-99	Plaza de Mercado de Siloé	BIC-M1-64	El Lido	G042000020000
24	370-199488	Servicio Nacional de Aprendizaje SENA	Calle 52 2bis-15	Sena-Salomia	BIC-M1-72	El Sena	W002500010000
25	370-236156	Fundación Teatro Calima S A S	Calle 12 Norte 4 - 20	Teatro Calima, Calle 12N #4N-20	BIC-M1-74	Granada	B012900140000
26	370-723008	Alberto Javier Vélez Mesa, José Alejandro Gutiérrez Becerra	Av. 9 A norte · 10N-85	Casa Barrio Juanambú, Edif. El Vigía, Av. 9N #10N-85	BIC-M2-4	Juanambú	B010203600906
27	370-927693	María Elvira Valencia Tejada	Calle 4B #35-61	Casa Barrio San Fernando, Calle 4B #35-61	BIC-M2-45	San Fernando	G007800490000
28	370-217176	Casa Alegra S.A.	Carrera 2 1 -27/37 Oeste	Casa Barrio El Peñón, Carrera 2 #1 Oeste -27 /37	BIC-M2-72	El Peñón	A012800210000
29	370-237069	María Eugenia Velásquez	Calle 16A 122 - 70	Casa Lago Verde	BIC-M2-79	Ciudad Jardín	F080900040000
30	370-106725	K.F. Jensen y CIA LTDA	A 4 N 4 46	Casa Centenario, Avenida 4 Norte #4N-46	BIC-M2-83	Centenario	B011000090000

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0.43 DE 2021
(JUNIO 11)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ORDENA LA ANOTACIÓN EN UNOS FOLIOS DE
MATRICULA INMOBILIARIA”

No.	MATRICULA	PROPIETARIO	DIRECCION	NOMBRE DEL BIEN	CODIGO BIEN	BARRIO	NUMERO PREDIAL
31	370-714909	Eder Caicedo Henry James, Giovannelli Eder Sandra, Roux Rengifo Antonio	A 5 A N 21 N 58	Casa de la Hacienda Menga	BIC- PAP- 1	Menga	J038900050000
32	370-684780	Sociedad Agroindustrias Mejía A. \$ CIA. S. EN C.	CGTO LOS ANDES VDA LA REFORMA LAS PILAS	Casa de la Hacienda Las Pilas	BIC- PAP- 2		Y000501030000
33	370-157297	Juan José Borrero B. Sucesores & CIA LTDA	CGTO PANCE VDA PANCE BAJO HACIENDA QUESADAS	Casa de la Hacienda Quesadas	BIC- PAP- 5		Y000100210000
34	370-817136	Pilar Vélez Gonzales	CGTO PANCE VDA PANCE BAJO ZONA C CLUB RINCON DE FATIMA	Casa de la Hacienda El Rincón	BIC- PAP- 6		Y000112980901
35	370-629127	Hernán Martínez Satizabal	CGTO PANCE VDA LA VIGA	Casa de la Hacienda Pance	BIC- PAP- 8		Z000108950000
36	370-456219	Fondo para la Rehabilitación Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado	CGTO EL HORMIGUERO VDA CASCAJAL HDA LA GLORIA	Casa de la Hacienda La Gloria	BIC- PAP- 10		Z000306700000
37	370-693969	Jaime Sardi G y CIA SCS	CGTO EL HORMIGUERO VDA CASCAJA	Casa de la Hacienda El Castillo	BIC- PAP- 11		Z000301190000
38	370-492964	Sociedad Miguel Ángel Abadía y CIA. Sociedad en Comandita por Acciones	CGTO EL HORMIGUERO VDA CASCAJAL L N 8	Casa de la Hacienda El Asombro	BIC- PAP- 13		Z000308950000
39	370-748621	Sociedad Dario Aristizabal e Hijos SCS	CGTO EL HORMIGUERO VDA CASCAJAL HDA LA GLORIA	Casa de la Hacienda El Asombrito	BIC- PAP- 14		Z000310190000
40	370-20817	Alejandro Sardi Arana, Negocios Sardi Libreros & CIAS EN C	CORREGIMIENTO DE EL HORMIGUERO VEREDA CASCAJAL LAS DELICIAS	Casa de la Hacienda Las Delicias	BIC- PAP- 15		Z000301160000
412	370-694081	Juan Carlos Sardi Plata	CGTO EL HORMIGUERO VDA CASCAJA	Casa de la Hacienda El Oasis	BIC- PAP- 16		Z000309810000
42	370-250093	Alianza Fiduciaria S.A.	CGTO EL HORMIGUERO VDA CASCAJAL	Casa de la Hacienda Marañón Alto	BIC- PAP- 17		Z000304700000
43	370-638767	Sebastián Londoño Garcés	Vereda Cascajal - Lote 7	Casa de la Hacienda El Carmen	BIC- PAP- 18		Z000309480000
44	370-565899	Alianza fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso El Capricho	Lote terreno 1. Región Pance - Hormiguero	Casa de la Hacienda El Capricho	BIC- PAP- 20		Z000302690000

RESOLUCIÓN No. 4132.010.21.0.43 DE 2021
(JUNIO 11)

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ORDENA LA ANOTACIÓN EN UNOS FOLIOS DE
MATRICULA INMOBILIARIA”**

No.	MATRICULA	PROPIETARIO	DIRECCION	NOMBRE DEL BIEN	CODIGO BIEN	BARRIO	NUMERO PREDIAL
45	370-638204	MAC S.A. B. URIBE L. Y CIA ECS, INVERSIONES EL CASCAJAL LTDA, ALVARO NAVIA PRADO Y CIA	CGTO EL HORMIGUERO VDA VALLE DEL LILI JAUJA ANDALUCIA L N 2	Casa de la Hacienda Jauja	BIC-PAP- 21		Z000302640000
46	370-158415	Ingenio María Luisa S.A	CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO HACIENDA EL MARAÑON	Casa de la Hacienda El Marañón	BIC-PAP- 22		Z000376220000
47	370-108747	Agroindustria del Cauca S.A	CGTO EL HORMIGUERO VDA MORGAN HAD. LAS PALMAS	Casa de la Hacienda Las Palmas	BIC-PAP- 27		Z000300270000
48	370-816372	Agropecuaria Morgan Fernández y CIA S. EN C.	CGTO EL HORMIGUERO VDA MORGAN HADACIENDA SANTA GERTRUDIZ	Casa de la Hacienda Santa Gertrudis	BIC-PAP- 28		Z000311240000
49	370-629484	Ángel de Escobar María Constanza, Ángel de Sánchez Martha Lucia	CGTO EL HORMIGUERO VDA LA PAILA LA NENA L N 1	Casa de la Hacienda La Nena	BIC-PAP- 29		Z000304060000
50	370-325197	Arango Reyes Juan Ramón	CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO	Casa de la Hacienda El Recreo	BIC-PAP- 31		Z000300360000
51	370-428125	Angélica María Navia Muñoz	CGTO PANCE VDA LA VIGA	Casa de la Hacienda La Viga	BIC-PAP- 32		Z000102150000
52	370-695366	Siagro S.A.S	CGTO EL HORMIGUERO VDA MORGAN LA ILUSION	Casa de la Hacienda La Ilusión	BIC-PAP- 35		Z000300300000

ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitar Señor Registrador de Instrumentos Públicos del Circulo de Cali, realice la respectiva anotación de bienes de interés cultural, en cada uno de los folios de matrícula antes enlistados.

ARTÍCULO TERCERO: Comuníquese y hágase saber del contenido del presente acto al señor registrador por el medio más idóneo.

ARTICULO CUARTO: Contra la presente resolución no procede el agotamiento de los recursos de reposición y apelación.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los quince (15) días del mes de junio de 2021 .


ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTES
 Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal

Proyectó: Pedro José Miguel Robayo Castillo – Prestador de Servicios
 Elaboró: Pedro José Miguel Robayo Castillo – Prestador de Servicios
 Revisó: Jean Paul Archer Bernal – Subdirector de Planificación del Territorio