

Palmira, 6 de noviembre de 2024
CS-RDV-007886
Al responder citar este radicado

Señores

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

Ciudad

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

Asunto: Aviso de comunicación de Intención del Estado de adelantar el Saneamiento Automático del predio NMVVCACP_UF3_051 – Matrícula Inmobiliaria No. 3370-600831 (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 de 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 de 8 de septiembre de 2020, y que hacen parte del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de conformidad con lo cual se encuentra facultada para adelantar el Saneamiento Automático de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado por el Decreto 737 de 2014 y Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2 expedido por el Ministerio de Transporte, se permite informar que se requiere adquirir una área de terreno que se codifica con la Ficha Predial No. NMVVCACP_UF3_051 que hace parte del predio de mayor extensión ubicado en el predio denominado Estancia Lote 11, vereda El Cascajal, corregimiento de 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 **760010000520000060202000000000** y matrícula inmobiliaria número **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, matrícula inmobiliaria en el cual se identificó que dicho predio se encuentra afectado por las siguientes servidumbres: (i) Servidumbre de tránsito pasiva constituida mediante escritura pública No. 8145 de 25 de octubre de 1988 de la notaría 10 de Cali, De: Meimberg Aristizábal y Cía Ltda, A: Darío Aristizábal Giraldo; y (ii) Servidumbre activa de conducción telefónica, constituida mediante escritura pública No. 8145 de 25 de octubre de 1988 de la notaría 10 de Cali, De: María del



Concesionaria

Rutas del Valle

Rosario Henao de Santiago y Victoriano Santiago Marín, A: Meimberg Aristizábal y Cía Ltda, registradas en la anotaciones No. 002 y 003 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** 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 Palmira la inscripción en la Columna 09 OTROS de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** la intención de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** de dar aplicación a la figura del saneamiento automático de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado por el Decreto 737 de 2014 y Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2 expedido por el Ministerio de Transporte.

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



Concesionaria
Rutas del Valle

Palmira, 21 de agosto de 2024
CS-RDV-006468
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
ofiregistracali@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 051 - Matrícula Inmobiliaria No. 370-600831 (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: "(...) ARTICULO 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política (...)".



VIGILADO
SuperTransporte

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

Página 1 de 3

Imagen 1. Tomada del Oficio No. CS-RDV-006468 de 21 de agosto 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 2 de 5



Concesionaria

Rutas del Valle



Concesionaria

Rutas del Valle

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

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

Para la ejecución del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, la Agencia Nacional de Infraestructura a través de su delegataria CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE SAS requiere adquirir un área de terreno que se codifica con la Ficha Predial No. NMVVCACP_UF3_051 y que hace parte del predio de mayor extensión ubicado en el predio denominado Estancia Lote 11, vereda El Cascajal, corregimiento de 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 760010000520000060202000000000 y matrícula inmobiliaria número 370-600831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, matrícula inmobiliaria en el cual se identificó que dicho predio se encuentra afectado por las siguientes servidumbres: (i) Servidumbre de tránsito pasiva constituida mediante escritura pública No. 8145 del 25 de octubre de 1988 de la notaría 10 de Cali, De: Meimberg Aristizábal y Cía Ltda, A: Darío Aristizábal Giraldo; y (ii) Servidumbre activa de conducción telefónica, constituida mediante escritura pública No. 8145 del 25 de octubre de 1988 de la notaría 10 de Cali, De: María del Rosario Henao de Santiago y Victoriano Santiago Marín, A: Meimberg Aristizábal y Cía Ltda, registradas en la anotaciones No. 002 y 003 la Matrícula Inmobiliaria No. 370-600831 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 con lo preceptuado en el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado por el Decreto 737 de 2014 y Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2 expedido por el Ministerio de Transporte, así como la Circular 914 del 29 de mayo de 2014, expedida por la Superintendencia Delegada para el Registro, y la Resolución No. 00516 del 28 de diciembre de 2018, emitida por la Superintendencia de Notariado y el concepto SNR2020EE060902 de fecha 11 de noviembre de 2020, la adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en la Ley gozarán en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente, es por



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-006468 de 21 de agosto 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 5



Concesionaria

Rutas del Valle



Concesionaria
Rutas del Valle

ello que se solicita la inscripción de la presente intención del Estado de adelantar saneamiento automático, con el propósito que no se trasladen las referidas limitaciones al dominio al folio de matrícula inmobiliaria que se abra con el área de terreno requerida para la ejecución del proyecto vial.

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 Matrícula Inmobiliaria No. 370-600831 la intención de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** de dar aplicación a la figura del Saneamiento Automático.

Dirección: Inmueble identificado como ESTANCIA LOTE 11, ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali

Matrícula inmobiliaria No.

370-600831

Predio No.

NMVVCACP_UF3_051

Propietarios:

LIBRERÍA NACIONAL S.A. – NIT 890301951-0
GOMCAL S.A.S. – NIT. 900430320-1
GOCROW S.A.S. – NIT. 900578474-3
COGON S.A.S. – NIT. 900577889-1
GOVAPEC S.A.S. – NIT. 900578118-6
VICRIPA S.A.S. – NIT. 900248917-9
LUCIANO GOMEZ VALLECILLA – C.C. 16614121

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

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

Firmado digitalmente por
PAULO FRANCO
GAMBOA

Copia: N/A
Anexo: Estudio de títulos
Actualización de Estudio de Títulos
Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-600831
Avalúo Comercial Corporativo.
Ficha y Planos prediales.
Escritura Pública No. 8145 del 25 de octubre de 1988

Elaboró: FGL
Revisó: LMAL/AOI

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 3 de 3

Imagen 3. Tomada del Oficio No. CS-RDV-006468 del 21 de agosto de 2024.

CALI

LIQUID49
SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS
NIT 899.999.007-0

197033

OFICINA DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS CALI
DOCUMENTO ENTREGADO

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 11:28:58 a.m.
No. RADICACION: 2024-57143

NOMBRE SOLICITANTE: ANI
OFICIO No. CSRDV06468 del 21-08-2024 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI
de CALI
MATRICULAS 600831 CALI
ACTOS A REGISTRAR:
ACTO TRF VALOR DERECHOS CONS.DOC. (2/100)
777 VARIOS N 0 0 0

Total a Pagar: \$ 0

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



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 5



SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
la gente de la ley pública

Página 1

Impreso el 27 de Septiembre de 2024 a las 09:18:04 AM
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la última página

**FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Con el turno 2024-57143 se calificaron las siguientes matriculas:
600831

Nro Matricula: 600831

CIRCULO DE REGISTRO: 370 CALI No CATASTRO: 7800100005200000602020
MUNICIPIO: CALI DEPARTAMENTO: VALLE TIPO PREDIO: RURAL

DIRECCION DEL INMUEBLE
1) LOTE UBICADO EN LA VEREDA "EL CASCAJAL" #LOTE ESTANCIA # 11 CORREGIMIENTO DE "EL HORMIGUERO"

ANOTACION: Nro 22 Fecha: 23-08-2024 Radicación: 2024-57143 Valor Acto:
Documento: OFICIO CSRDV06468 DEL: 21-08-2024 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA DE CALI

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA.
DE: CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S

FIN DE ESTE DOCUMENTO
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
Documento Generado Electrónicamente - Radicación Electrónica
Fecha 27 de Septiembre de 2024 a las 09:18:04 AM
Funcionario Calificador ABCGA128
El Registrador - Firma
FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

Imagen 4. Constancia de Calificación del Oficio No. CS-RDV-006468 del 21 de agosto de 2024.

El aviso se difundirá por una vez en 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 7 de noviembre de 2024 hasta el día 14 de noviembre de 2024.**

Atentamente,
PAULO
FRANCO
GAMBOA
PAULO FRANCO GAMBOA
Gerente General

Firmado digitalmente por
PAULO FRANCO
GAMBOA

Copia: N.A

Anexo: Estudio de títulos
Actualización Estudio de títulos
Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-600831
Avalúo Comercial Corporativo.
Ficha y Planos prediales.
Escritura pública No. 8145 del 25 de octubre de 1988 de la notaría 10 de Cali

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_051

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_051

I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO:

TITULAR	IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	CAPACIDAD PARA CONTRATAR
LIBRERÍA NACIONAL S.A. Representante Legal: HERNANDO ORDÓÑEZ MARQUEZ C.C.14943616	NIT 890301951-0	50%	PLENA
GOMCAL S.A.S. Representante Legal: ANGELA MARIA DEL SOCORRO VALLEJO C.C.31278509	NIT 900430320-1	8,33%	PLENA
GOCROW S.A.S. Representante Legal: GUSTAVO FELIPE GOMEZ VALLECILLA C.C.16825682	NIT 900578474-3	8,33%	PLENA
COGON S.A.S Representante Legal: MARIA CRISTINA GOMEZ VALLECILLA C.C.51616372	NIT 900577889-1	8,33%	PLENA
GOVAPEC S.A.S. Representante Legal: JULIAN GOMEZ VALLECILLA C.C.16750329	NIT 900578118-6	8,33%	PLENA



VIGILADO
SuperTransporte

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

Página 1 de 20

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

VICRIPA S.A.S. Representante Legal: EDGAR POSADA HENAO C.C.16638400	NIT 900248917-9	8,33%	PLENA
LUCIANO GOMEZ VALLECILLA	C.C. 16614121	8,33%	PLENA

De la lectura del Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 03 de diciembre de 2022 de la Sociedad **LIBRERÍA NACIONAL S.A.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 08:58:37 pm:

- I. Se indica que el **gerente es el representante legal de la sociedad con facultades ilimitadas para ejecutar todos los actos y contratos que se relacionen directamente con el giro ordinario de los negocios sociales.** La sociedad tendrá dos (2) suplentes del gerente, pero podrá tener más si así lo determina la asamblea de accionistas, los cuales reemplazarán al gerente en sus faltas temporales o absolutas, en el orden que determine la asamblea de accionistas, elegidos por periodos de dos años.
- II. Asimismo, dentro de las funciones del gerente se establece: corresponde al gerente de la compañía: a) usar de la firma o razón social. b) ...; c) ...; d) ...; e) constituir apoderados para la defensa de los intereses de la sociedad. f) nombrar árbitro en desarrollo de la cláusula compromisoria. **Parágrafo: a pesar de la autorización ilimitada de las facultades al gerente, la asamblea de accionistas podrá reglamentar o limitar las facultades aquí concedidas.**

De la lectura del Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 03 de diciembre de 2022 de la Sociedad **GOMCAL S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 08:58:37 pm:

- I. Se indica que el **gerente es el representante legal de la sociedad, quien carece de limitaciones en sus atribuciones por lo que podrá actuar en todo momento sin el concurso y autorización de ningún otro órgano social.**
- II. Asimismo, dentro de las facultades y limitaciones del representante legal se establece: El gerente podrá celebrar y ejecutar todos los actos y contratos tendientes al cumplimiento del objeto social, y que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad, según las orientaciones de la asamblea de accionistas.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

El gerente principal y suplente de la sociedad, **no podrá enajenar los activos fijos de la compañía, ni asumir pasivos financieros, sino con autorización expresa de la asamblea de accionistas mediante voto favorable del setenta y cinco por ciento (75%) de las acciones suscritas.**

De la lectura del Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 03 de diciembre de 2022 de la Sociedad **GOCROW S.A.S**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 08:58:38 pm:

- I. Se indica que la representación legal de la sociedad estará a cargo de una persona natural, accionista o no, quien tendrá un suplente, que serán designados para periodos de dos (2) años por la Asamblea General De Accionistas renovable de manera automática salvo decisión en contrario.
- II. Asimismo, dentro de las facultades del representante legal se establece: **la sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante los accionistas y terceros por el representante legal, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre siempre y cuando ostente además la calidad de accionista.** por tanto, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad, salvo decisión de la asamblea de accionistas.

De la lectura del Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 03 de diciembre de 2022 de la Sociedad **COGON S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 08:58:38 pm:

- I. Se indica que la representación legal de la sociedad estará a cargo de una persona natural, accionista o no, quien tendrá un suplente, que serán designados para periodos de dos (2) años por la Asamblea General De Accionistas renovable de manera automática salvo decisión en contrario.
- II. Asimismo, dentro de las facultades del representante legal se establece: **la sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre.** Por tanto, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad.

De la lectura del Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 03 de diciembre de 2022 de la Sociedad **GOVAPEC S.A.S**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 08:58:38 pm:

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

- I. Se indica que la representación legal de la sociedad estará a cargo del gerente quien es una persona natural o jurídica, accionista o no, con facultades amplias, siempre que sea accionista de la compañía, designado para un término indefinido por la asamblea general de accionistas, si no se avisa en la cámara de comercio se deberá entender que es el mismo.
- II. Asimismo, dentro de las facultades del representante legal se establece: "(...)E) dentro de los límites de naturaleza y cuantía señalados en el objeto social y en armonía con lo establecido en estos estatutos, adquirir y enajenar, poseer y tener a cualquier título toda clase de bienes, gravarlos y limitar su dominio o entregarlos a título precario; alterar la forma de los bienes raíces por su naturaleza o destino."

De la lectura del Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 03 de diciembre de 2022 de la Sociedad **VICRIPA S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 08:58:39 pm:

- I. Se indica que la representación legal de la sociedad estará a cargo de los siguientes órganos sociales: a) la asamblea general de accionistas; b) la gerencia y subgerencia, c) revisoría fiscal.
- II. Asimismo, se señala que el gerente es representante legal de la compañía en juicio y fuera de juicio, y administrador de su patrimonio. le corresponde el gobierno y la administración directos de la misma.
- III. Por otra parte se señala que el gerente no requerirá autorización de la asamblea general de accionistas para celebrar actos o contratos.

II. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

a. Jurídica:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Títulos: Inmueble identificado como ESTANCIA LOTE 11, ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali Matrícula inmobiliaria: LOTE UBICADO EN LA VEREDA "EL CASCAJAL" #LOTE ESTANCIA # 11 CORREGIMIENTO DE "EL HORMIGUERO" Catastro/IGAC: CGTO EL HORMIGUERO VDA CASCAJAL LA ESTANCIA L N 11
MUNICIPIO	Cali
MATRÍCULA INMOBILIARIA	370-600831
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	Cali

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

CÉDULA CATASTRAL	760010000520000060202000000000
NUMERO FICHA PREDIAL	NMVVCACP_UF3_051
ÁREAS ACTUALES	
Catastral	71.439 m ²
Títulos	71.000 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	Las Escrituras Públicas No 181 del 26 enero de 2005, otorgada por la Notaría Once de Cali, No. 3526 del 21 de diciembre de 2012 de la notaría 13 de Cali, No. 3551 del 24 de diciembre de 2012 de la notaría 13 de Cali, No. 3554 del 24 de diciembre de 2012 de la notaría 13 de Cali, No. 3552 del 24 de diciembre de 2012 de la notaría 13 de Cali y No. 3553 del 24 de diciembre de 2012 de la notaría 13 de Cali, indican un área del predio de 71.000 m², la ficha catastral junto registro 1 y 2 señalan un área de 71.439 m²; pese a la diferencia entre las áreas señaladas, 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 o la norma que la modifique, sustituya derogue o adicione. Nota: El numeral 4.4, (c), (ii), (1) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión No. 01 de 2021 señala lo siguiente: <i>“(…) 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”.</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	Tomados de las Escrituras Públicas No 181 del 26 enero de 2005 de la Notaría Once de Cali, No. 3526 del 21 de diciembre de 2012 de la notaría 13 de Cali, No. 3551 del 24



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

	de diciembre de 2012 de la notaría 13 de Cali, No. 3554 del 24 de diciembre de 2012 de la notaría 13 de Cali, No. 3552 del 24 de diciembre de 2012 de la notaría 13 de Cali y No. 3553 del 24 de diciembre de 2012 de la notaría 13 de Cali, sus linderos son: "(...) <i>delimitado por el polígono 26-25-22-27, inmueble cuyos linderos son: NORTE, del punto 26 al punto 25 en extensión de 191 metros con predio que es o fue de los herederos de Aurelio Sardi y que hoy pertenece en parte a los herederos de Italo Sardi García, en parte a Octavio Sardi García, en parte a Sardi y Cia. Ltda. SUR, DEL punto 22 al 27 en extensión de 190 metros con predio que son o fueron de los señores Victoriano Santiago Marin y María Rosario Henao Santiago, Carrera secundaria de por medio, hoy denominada Hacienda La Gloria. ORIENTE, del punto 25 al punto 22 en extensión de 368 metros con predios de la exponente propietaria lote 10. OCCIDENTE, del punto 26 al 27 en extensión de 375 metros, con predios de la exponente propietaria quedando así delimitado en el polígono objeto de descripción (...)</i>"
--	--

b. Técnica:

FICHA PREDIAL	NMVVCACP_UF3_051 de fecha 16 de diciembre de 2022
Área Total Terreno	71.000 m ²
Área Requerida	8.010,25m ²
Área Remanente No Desarrollable	1.862,30 m ²
Área Sobrante	61.127,45 m ²
Área Total Requerida	9.872,55 m ²
TIPO DE PREDIO	Rural
LINDEROS ESPECÍFICOS	De acuerdo con la Ficha Predial NMVVCACP_UF3_051 de fecha 16 de diciembre de 2022, elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle SAS, los linderos específicos son los siguientes: Por el Norte: Linda con predio de MARTHA LUCÍA CARDOZO VEGA, ITALO SARDI GARCÍA Y OTROS (1-13), en longitud 163,52 m. Por el Sur: Linda con LIBRERIA NACIONAL S.A., en longitud 0,00m. Por el Oriente: Linda con predio de LIBRERIA NACIONAL S.A. (13-8), en longitud 100,93 m. Por el Occidente: Linda con MISMO PREDIO (ÁREA SOBRANTE) (8-1), en longitud 200,01m.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

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. 370-600831:** RURAL
- **Ficha Digital Catastral:** No registra información
- **Concepto de Uso de Suelo:** RURAL

III. SITUACIÓN JURIDICA DEL INMUEBLE:

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

Los titulares en común y proindiviso del Derecho Real de Dominio del predio que figura inscrito en la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, son:

Persona Natural o Jurídica	Representada Legalmente por	Titulo obtenido a través de	% Participación sobre el predio
LIBRERÍA NACIONAL S.A.	HERNANDO ORDOÑEZ MARQUEZ C.C.14943616	Escritura Pública No 181 del 26 enero de 2005, otorgada por la Notaría Once de Cali.	50%
GOMCAL S.A.S.	ANGELA MARIA DEL SOCORRO VALLEJO C.C.31278509	Escritura Pública No 3526 del 21 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%
GOCROW S.A.S.	GUSTAVO FELIPE GOMEZ VALLECILLA 16825682	Escritura Pública No 3551 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%
COGON S.A.S	MARIA CRISTINA GOMEZ VALLECILLA C.C.51616372	Escritura Pública No 3554 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%
GOVAPEC S.A.S.	JULIAN GOMEZ VALLECILLA C.C.16750329	Escritura Pública No 3552 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

VICRIPA S.A.S.	EDGAR POSADA HENAO C.C.16638400	Escritura Pública No 3553 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%
LUCIANO GOMEZ VALLECILLA	C.C. 16614121	Escritura Pública No 3526 del 21 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%

Quienes podrán 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 y disponer del predio objeto de negociación.

En lo que respecta al señor **LUCIANO GOMEZ VALLECILLA**, debe señalarse que, de los documentos analizados, no existe evidencia que el copropietario inscrito vivos (o del cual se conozca se encuentra fallecido) haya sido declarado en interdicción, o presente alguna incapacidad que le impida realizar negocios jurídicos; por lo tanto, es, de presumir que tiene plena capacidad jurídica y legal para disponer de su bien.

b. Tradiciones:

Última tradición:

Las personas jurídicas y/o naturales que se relacionaran a continuación adquirieron el derecho real de dominio y posesión material sobre el bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:

Persona Natural o Jurídica	Representada Legalmente por	Título obtenido a través de	% Participación sobre el predio
LIBRERÍA NACIONAL S.A.	HERNANDO ORDOÑEZ MARQUEZ C.C.14943616	Escritura Pública No 181 del 26 enero de 2005, otorgada por la Notaría Once de Cali.	50%
GOMCAL S.A.S.	ANGELA MARIA DEL SOCORRO VALLEJO C.C.31278509	Escritura Pública No 3526 del 21 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%
GOCROW S.A.S.	GUSTAVO FELIPE GOMEZ VALLECILLA 16825682	Escritura Pública No 3551 del 24 de diciembre de 2012,	8,33%

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

		otorgada por la Notaría Trece de Cali	
COGON S.A.S	MARIA CRISTINA GOMEZ VALLECILLA C.C.51616372	Escritura Pública No 3554 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%
GOVAPEC S.A.S.	JULIAN GOMEZ VALLECILLA C.C.16750329	Escritura Pública No 3552 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%
VICRIPA S.A.S.	EDGAR POSADA HENAO C.C.16638400	Escritura Pública No 3553 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%
LUCIANO GOMEZ VALLECILLA	C.C. 16614121	Escritura Pública No 3526 del 21 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%

De acuerdo con lo anterior, los propietarios adquirieron el predio con el lleno de los requisitos de la tradición.

Anteriores Tradiciones:

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 Mayor Extensión No. **370-228174** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:

- i. Que con la Escritura Pública No 2214 del 27 de mayo de 1998, otorgada por la Notaría Once de Cali, registrada en la **Anotación No. 017** de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-228174** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la sociedad **MEIMBERG ARISTIZABAL & CIA. S.C.S:**
 - a. **MANIFESTÓ**, que es propietaria de un predio denominado La Estancia, situado en la vereda el Cascajal, corregimiento El Hormiguero, municipio de Cali, el cual fue adquirido mediante Escritura Pública No 655 del 31 de marzo de 1986, otorgada por la Notaría Sexta de Cali con una extensión inicial de **567.103,74 metros cuadrados**. Así las cosas, el predio descrito antes, tiene actualmente una extensión de **264.200 metros cuadrados**, debido a segregaciones y ventas que anteriormente se han efectuados.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

- b. **SEGREGÓ** del predio antes descrito, un lote de terreno, denominado **ESTANCIA LOTE 11**, ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali, con una extensión superficial de **71.000 metros cuadrados**.
 - c. Que, con ocasión de la segregación anterior, el predio matriz denominado **ESTANCIA** queda con un área de **193.200 metros cuadrados**.
 - d. Con ocasión de la segregación anterior, solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y a la Oficina de Catastro se le asignara matrícula inmobiliaria y número catastral independiente al lote segregado, por lo que virtud de lo anterior, nació a la vida jurídica la Matrícula Inmobiliaria **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- ii. Que con la Escritura Pública No 742 del 18 de febrero de 1999, otorgada por la Notaría Décima de Cali, registrada en la **Anotación No. 007** de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la sociedad **MEIMBERG ARISTIZABAL & CIA. S.C.S., TRANSFIERE** a título de venta real y material, en favor de la sociedad **ARISTIZABAL RIVERA Y CIA. S. EN C.**, todos los derechos de dominio y posesión material que tiene y ejerce, junto con todas sus mejoras y anexidades sobre un lote de terreno, que hizo parte de otro de mayor extensión, identificado como **ESTANCIA LOTE 11**, ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali, con una extensión superficial de **71.000 metros cuadrados**.
- iii. Que con la Escritura Pública No 548 del 19 febrero de 2003, otorgada por la Notaría Once de Cali, registrada en las **Anotaciones No. 010 011** de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:
 - a. La sociedad **ARISTIZABAL RIVERA Y COMPAÑÍA S.C.S., TRANSFIERE** a título de venta en favor de la sociedad **MEIMBERG ARISTIZABAL & COMPAÑÍA S.C.S.**, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble identificado como **ESTANCIA LOTE 11**, ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali, con una extensión superficial de **71.000 metros cuadrados**.
 - b. La sociedad **MEIMBERG ARISTIZABAL & COMPAÑÍA S.C.S., TRANSFIERE** a título de dación en pago a favor de **EL BANCO DE BOGOTÁ**, como abono a las diversas obligaciones de plazo vencido por concepto de capital, intereses y cuentas por cobrar, los derechos de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble identificado como **ESTANCIA LOTE 11**, ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali, con una extensión superficial de **71.000 metros cuadrados**.
- iv. Que con la Escritura Pública No 181 del 26 enero de 2005, otorgada por la Notaría Once de Cali, registrada en la **Anotación No. 012** de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, **EL**

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

BANCO DE BOGOTÁ, TRANSFIERE a título de venta y enajenación perpetua a favor de las sociedades **LIBRERÍA NACIONAL S.A.** y **VALLECILLA Y GOMEZ F. CIA. S.C.A.**, en común y proindiviso los derechos de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble identificado como **ESTANCIA LOTE 11**, ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali, con una extensión superficial de **71.000 metros cuadrados**.

- v. Que con la Escritura Pública No 3526 del 21 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali, registrada en la **Anotación No. 016** de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:
 - a. La sociedad **INGOVANDES S.A.S. EN LIQUIDACION**, (antes sociedad **VALLECILLA Y GOMEZ F Y CIA S.C.A.**), eleva a escritura pública la liquidación de la sociedad **INGOVANDES S.A.S. EN LIQUIDACION**.
 - b. Adjudican en común y proindiviso a los accionistas con ocasión de la liquidación antes mencionada, el **50%** de los derechos de dominio y posesión sobre el inmueble identificado como **ESTANCIA LOTE 11**, ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali, con una extensión superficial de **71.000 metros cuadrados**, los accionistas antes señalados son:
 - GUSTAVO FELIPE GOMEZ VALLECILLA, identificado con cédula de ciudadanía No. 16825682.
 - MARIA CRISTINA GOMEZ VALLECILLA, identificada con cédula de ciudadanía No. 51616372.
 - JULIAN GOMEZ VALLECILLA, identificado con cédula de ciudadanía No. 16750329.
 - ROXANNA GOMEZ VALLECILLA, identificada con cédula de ciudadanía No. 51616373.
 - LUCIANO GOMEZ VALLECILLA, identificado con cédula de ciudadanía No. 16614121.
 - GOMCAL S.A.S.
- vi. Que con la Escritura Pública No 3551 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali, registrada en la **Anotación No. 017** de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el señor **GUSTAVO FELIPE GOMEZ VALLECILLA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 16825682, **TRANSFIERE** a título de aporte a la sociedad **GOCROW S.A.S** identificada con el NIT No. 90057843, los derechos de dominio y posesión que tiene sobre 1/6 parte del 50% del inmueble identificado como **ESTANCIA LOTE 11**, ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali, con una extensión superficial de **71.000 metros cuadrados**.
- vii. Que con la Escritura Pública No 3554 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali, registrada en la **Anotación No. 018** de la Matrícula



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali la señora **MARIA CRISTINA GOMEZ VALLECILLA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51616372, **TRANSFIERE** a título de aporte a la sociedad **COGON S.A.S** identificada con el NIT No. 9005778891, los derechos de dominio y posesión que tiene sobre 1/6 parte del 50% del inmueble identificado como **ESTANCIA LOTE 11**, ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali, con una extensión superficial de **71.000 metros cuadrados**.

- viii. Que con la Escritura Pública No 3552 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali, registrada en la **Anotación No. 019** de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el señor **JULIAN GOMEZ VALLECILLA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 16750329, **TRANSFIERE** a título de aporte a la sociedad **GOVAPEC S.A.S.** identificada con el NIT No. 9005781186, los derechos de dominio y posesión que tiene sobre 1/6 parte del 50% del inmueble identificado como **ESTANCIA LOTE 11**, ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali, con una extensión superficial de **71.000 metros cuadrados**.
- ix. Que con la Escritura Pública No 3553 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali, registrada en la **Anotación No. 020** de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali la señora **ROXANNA GOMEZ VALLECILLA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 51616373, **TRANSFIERE** a título de aporte a la sociedad **VICRIPA & CIA. S. EN C.A. (hoy en día VICRIPA S.A.S.)** identificada con el NIT No. 9002489179, los derechos de dominio y posesión que tiene sobre 1/6 parte del 50% del inmueble identificado como **ESTANCIA LOTE 11**, ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali, con una extensión superficial de **71.000 metros cuadrados**.

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

c. Secuencia de Áreas:

De acuerdo con la información extraída del folio de matrícula inmobiliaria y de los títulos que reposan en este expediente se deduce:

AÑO	ÁREA	DENOMINACIÓN	ESCRITURA PÚBLICA
1998	71.000 metros cuadrados. (370-228174)	Lote de terreno, denominado ESTANCIA LOTE 11 , ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El	Escritura Pública No 2214 del 27 de mayo de 1998, otorgada por la Notaría Once de Cali

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

		Hormiguero, municipio de Cali	
1999	71.000 metros cuadrados. (370-600831)	Lote de terreno, denominado ESTANCIA LOTE 11 , ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali	Escritura Pública No 742 del 18 de febrero de 1999, otorgada por la Notaría Décima de Cali
2003	71.000 metros cuadrados. (370-600831)	Lote de terreno, denominado ESTANCIA LOTE 11 , ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali	Escritura Pública No 548 del 19 febrero de 2003, otorgada por la Notaría Once de Cali
2005	71.000 metros cuadrados. (370-600831)	Lote de terreno, denominado ESTANCIA LOTE 11 , ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali	Escritura Pública No 181 del 26 enero de 2005, otorgada por la Notaría Once de Cali
2012	71.000 metros cuadrados. (370-600831)	Lote de terreno, denominado ESTANCIA LOTE 11 , ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali	Escritura Pública No 3526 del 21 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali

d. Ventas Parciales:

El predio objeto de estudio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, no fue objeto de ventas parciales, conforme al tracto sucesivo estudiado.

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 **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Cali, se puede evidenciar la inscripción de los siguientes gravámenes, los cuales se encuentran vigentes:

- i. 999(Servidumbre) **SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA SOBRE UN LOTE DETERMINADO POR SUS LINDEROS**, de acuerdo con la



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 13 de 20

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

Sentencia 267 del 28 de noviembre de 1985, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, registrada en la **anotación No. 001** de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

- ii. 323(Servidumbre) **SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA**, de acuerdo con la Escritura Pública No 8145 del 25 octubre de 1988, otorgada por la Notaría Décima de Cali, registrada en la **anotación No. 002** de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- iii. 999(Servidumbre) **SERVIDUMBRE ACTIVA DE CONDUCCION TELEFONICA**, de acuerdo con la Escritura Pública No 8145 del 25 octubre de 1988, otorgada por la Notaría Décima de Cali, registrada en la **anotación No. 003** de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

IV. CONCEPTO JURÍDICO:

Conforme a la información registrada y a los documentos aportados para este estudio de títulos ya descrito en los párrafos anteriores de la tradición del predio, se pudo establecer que los propietarios del derecho real de dominio y posesión material sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, son:

Persona Natural o Jurídica	Representada Legalmente por	Título obtenido a través de	% Participación sobre el predio
LIBRERÍA NACIONAL S.A.	HERNANDO ORDOÑEZ MARQUEZ C.C.14943616	Escritura Pública No 181 del 26 enero de 2005, otorgada por la Notaría Once de Cali.	50%
GOMCAL S.A.S.	ANGELA MARIA DEL SOCORRO VALLEJO C.C.31278509	Escritura Pública No 3526 del 21 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%
GOCROW S.A.S.	GUSTAVO FELIPE GOMEZ VALLECILLA 16825682	Escritura Pública No 3551 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%
COGON S.A.S	MARIA CRISTINA GOMEZ VALLECILLA C.C.51616372	Escritura Pública No 3554 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

GOVAPEC S.A.S.	JULIAN GOMEZ VALLECILLA C.C.16750329	Escritura Pública No 3552 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%
VICRIPA S.A.S.	EDGAR POSADA HENAO C.C.16638400	Escritura Pública No 3553 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%
LUCIANO GOMEZ VALLECILLA	C.C. 16614121	Escritura Pública No 3526 del 21 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali	8,33%

Las anteriores personas (naturales y/o jurídicas) podrán 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 y disponer del predio objeto de negociación.

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 **DTVC2-202200609 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 los términos de la Ley 387 de 1997 y el Decreto 2007 de 2001 o proceso judicial de restitución en curso.

En cuanto a los Gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares registrados en la Matrícula Inmobiliaria No. 370-600831, se tiene lo siguiente:

a. En relación con las Servidumbres:

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

Como se indicó en un apartado anterior, en la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se encuentran registradas diferentes servidumbres:

- i. 999(Servidumbre) **SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA SOBRE UN LOTE DETERMINADO POR SUS LINDEROS**, de acuerdo con la Sentencia 267 del 28 de noviembre de 1985, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, registrada en la **anotación No. 001** de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- ii. 323(Servidumbre) **SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA**, de acuerdo con la Escritura Pública No 8145 del 25 octubre de 1988, otorgada por la Notaría Décima de Cali, registrada en la **anotación No. 002** de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- iii. 999(Servidumbre) **SERVIDUMBRE ACTIVA DE CONDUCCION TELEFONICA**, de acuerdo con la Escritura Pública No 8145 del 25 octubre de 1988, otorgada por la Notaría Décima de Cali, registrada en la **anotación No. 003** de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Nota: Se le solicitó **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** copia de la Sentencia 267 del 28 de noviembre de 1985, no obstante, lo anterior, a la fecha de elaboración del presente estudio de títulos, no ha obtenido pronunciamiento alguno por parte de dicha Entidad.

Ahora bien, y conforme al informe técnico debe precisarse que las siguientes servidumbres no se localizan dentro del área de terreno requerida para el proyecto vial:

- i. **SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA**, de acuerdo con la Sentencia 267 del 28 de noviembre de 1985.
- ii. **SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA**, de acuerdo con la Escritura Pública No 8145 del 25 octubre de 1988, otorgada por la Notaría Décima de Cali.
- iii. **SERVIDUMBRE ACTIVA DE CONDUCCION TELEFONICA**, de acuerdo con la Escritura Pública No 8145 del 25 octubre de 1988, otorgada por la Notaría Décima de Cali.

En este orden de ideas, se recomienda:

- i. 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.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

- ii. Solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no trasladar la servidumbre precitada, al Folio de Matricula que se apertura con ocasión de la franja de terreno requerida para el proyecto vial.
- 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.

Finalmente, a la fecha del presente Estudio de Títulos, no se cuenta con copia de la cédula de ciudadanía de los representantes legales de las sociedades **LIBRERÍA NACIONAL S.A., GOMCAL S.A.S., GOCROW S.A.S., COGON S.A.S, GOVAPEC S.A.S., VICRIPA S.A.S.** y del señor **LUCIANO GOMEZ VALLECILLA**, en tal razón y en consecuencia de lo preceptuado en el numeral 4.4, (c),(i)(4) del Apéndice Técnico 7 se le solicitará el aporte de la misma en el momento de la notificación de la Oferta:

*“Como parte del estudio de títulos el Concesionario deberá determinar quién es el propietario del bien a quien debe destinarse la Oferta Formal de Compra. Como parte del estudio de títulos se anexará copia de la cédula o certificado de existencia y representación legal del destinatario de la Oferta. En el caso de las sociedades, se incluirá además copia de la cédula del representante legal. **Cuando no sea posible obtener copia de las cédulas de ciudadanía, se dejará constancia en el estudio de títulos y deberán aportarse en el momento de la notificación de la Oferta Formal de Compra. (...)**”*

En cuanto al área remanente no desarrollable:

Sobre este particular, remitirse al Informe Técnico Jurídico de diciembre de 2022, en el cual se analiza la viabilidad de adquisición del área remanente.

En cuanto a la verificación de listas cautelares:

Se efectuó el día **04 de diciembre 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 las sociedades **LIBRERÍA NACIONAL S.A., GOMCAL S.A.S., GOCROW S.A.S., COGON S.A.S, GOVAPEC S.A.S., VICRIPA S.A.S.** y del señor **LUCIANO GOMEZ VALLECILLA**, como titulares 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.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

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 zona de terreno requerida para el Proyecto Vial, y que se localiza en el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, es **FAVORABLE**. 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.

V. DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

1. Certificado Catastral No. 35733, expedido por Catastro Cali, de fecha 18 de noviembre 2022 a las 15:57p.m.
2. Ficha Predial NMVVCACP_UF3_051 de fecha 16 de diciembre de 2022 elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.
3. Registros 1 y 2
4. Matrícula Inmobiliaria No. 370-600831, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 28 de noviembre de 2022 a las 02:18:25 pm.
5. Matrícula Inmobiliaria No. 370-228174, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 28 de noviembre de 2022 a las 02:18:24 pm.
6. Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 03 de diciembre de 2022 de la Sociedad **LIBRERÍA NACIONAL S.A.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 08:58:37 pm
7. Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 03 de diciembre de 2022 de la Sociedad **GOMCAL S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 08:58:37 pm
8. Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 03 de diciembre de 2022 de la Sociedad **GOCROW S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 08:58:38 pm
9. Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 03 de diciembre de 2022 de la Sociedad **COGON S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 08:58:38 pm
10. Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 03 de diciembre de 2022 de la Sociedad **GOVAPEC S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 08:58:38 pm
11. Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 03 de diciembre de 2022 de la Sociedad **VICRIPA S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 08:58:39 pm
12. Listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC), **LIBRERÍA NACIONAL S.A.**
13. Lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, **LIBRERÍA NACIONAL S.A.**
14. Listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC), **GOMCAL S.A.S.**

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

15. Lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, GOMCAL S.A.S.
16. Listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC), GOCROW S.A.S.
17. Lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, GOCROW S.A.S.
18. Listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC), COGON S.A.S.
19. Lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, COGON S.A.S.
20. Listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC), GOVAPEC S.A.S.
21. Lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, GOVAPEC S.A.S.
22. Listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC), VICRIPA S.A.S.
23. Lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, VICRIPA S.A.S.
24. Listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC), LUCIANO GOMEZ VALLECILLA.
25. Lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, LUCIANO GOMEZ VALLECILLA.
26. Oficio RDV-110222-002, consulta Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.
27. Oficio DTVC2-202200609, respuesta Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.
28. Concepto Uso de Suelo.
29. Solicitud Sentencia 267 del 28 de noviembre de 1985, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali.
30. Escritura Pública No 8145 del 25 octubre de 1988, otorgada por la Notaría Décima de Cali.
31. Escritura Pública No 2214 del 27 de mayo de 1998, otorgada por la Notaría Once de Cali.
32. Escritura Pública No 742 del 18 de febrero de 1999, otorgada por la Notaría Décima de Cali.
33. la Escritura Pública No 548 del 19 febrero de 2003, otorgada por la Notaría Once de Cali.
34. Escritura Pública No 181 del 26 enero de 2005, otorgada por la Notaría Once de Cali.
35. Escritura Pública No 3526 del 21 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali.
36. Escritura Pública No 3551 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali.
37. Escritura Pública No 3554 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali.
38. Escritura Pública No 3552 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali.
39. Escritura Pública No 3553 del 24 de diciembre de 2012, otorgada por la Notaría Trece de Cali.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

Fecha de elaboración: 16 de diciembre 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_051

ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE TÍTULOS
Del 16 de diciembre 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_051

Por medio del presente documento se actualiza el Estudio de Títulos del predio codificado internamente como **NMVVCACP_UF3_051 de fecha 16 de diciembre de 2022** e identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; lo anterior por cuanto, dentro del trámite administrativo de solicitud de Licencia Ambiental que se adelanta para la Unidad Funcional 3, la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, en el marco de la reunión de información adicional efectuó el siguiente requerimiento:

“Analizar, revisar y, si es el caso, proponer una alternativa para evitar la intervención y/o fragmentación de los ecosistemas de guadual y con ello realizar los ajustes correspondientes (...)”

Por lo que, en ese sentido, fue necesario efectuar la modificación del trazado, lo que conllevó a que **las áreas requeridas** para la ejecución del proyecto vial de algunos predios cambiasen, entre ellos el predio codificado internamente como **NMVVCACP_UF3_051** e identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Por otro lado, y con el propósito de validar si se ha generado algún cambio en la tradición del predio, se actualizó la Matrícula Inmobiliaria No. **370-600831** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, evidenciando que no se ha generado una nueva anotación respecto de las que existían cuando se elaboró el Estudio de Títulos de **fecha 16 de diciembre de 2022**, por lo que en tal sentido los propietarios del predio siguen siendo:

Persona Natural o Jurídica	Representada Legalmente por
LIBRERÍA NACIONAL S.A.	HERNANDO ORDÓÑEZ MARQUEZ C.C.14943616
GOMCAL S.A.S.	ANGELA MARIA DEL SOCORRO VALLEJO C.C.31278509
GOCROW S.A.S.	GUSTAVO FELIPE GOMEZ VALLECILLA 16825682
COGON S.A.S	MARIA CRISTINA GOMEZ VALLECILLA C.C.51616372
GOVAPEC S.A.S.	JULIAN GOMEZ VALLECILLA C.C.16750329
VICRIPA S.A.S.	EDGAR POSADA HENAO C.C.16638400

 Concesionaria Rutas del Valle	ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

LUCIANO GOMEZ VALLECILLA	C.C. 16614121
---------------------------------	----------------------

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 16 de diciembre de 2022**, en los siguientes apartados, conservando plena validez las que no son modificadas en este documento:

II. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

a. Jurídica:(...)

b. Técnica:

FICHA PREDIAL	NMVVCACP_UF3_051 de fecha 06 de octubre de 2023
Área Total Terreno	71.000 m ²
Área Requerida	8.374,47m ²
Área Remanente No Desarrollable	2.107,67m ²
Área Sobrante	60.517,86m ²
Área Total Requerida	10.482,14m ²
TIPO DE PREDIO	Rural
LINDEROS ESPECÍFICOS	De acuerdo con la Ficha Predial NMVVCACP_UF3_051 de fecha 06 de octubre de 2023, elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle SAS, los linderos específicos son los siguientes: Por el Norte: Linda con predio de MARTHA LUCÍA CARDOZO VEGA, ITALO SARDI GARCÍA Y OTROS. (1-10), en longitud 170,44m. Por el Sur: Linda con LIBRERÍA NACIONAL (5), en longitud 0,00m. Por el Oriente: Linda con predio de LIBRERÍA NACIONAL S.A. (10-5), en longitud 102,09 m. Por el Occidente: Linda con LIBRERÍA NACIONAL S.A. Y OTROS. (MISMO PREDIO) (5-1), en longitud 206,76m.

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:

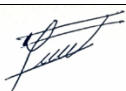
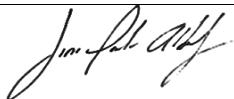
- **Matrícula Inmobiliaria No. 370-600831:** RURAL
- **Ficha Digital Catastral:** No registra información
- **Concepto de Uso de Suelo:** RURAL

 Concesionaria Rutas del Valle	ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE TÍTULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_051

ANEXOS DEL ESTUDIO DE TÍTULOS ACTUALIZADO:

1. Ficha Predial NMVVCACP_UF3_051 de fecha 04 de agosto de 2023, elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.
2. Matrícula Inmobiliaria No. 370-600831, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 19 de septiembre de 2023 a las 04:06:04 pm.
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 02 de octubre de 2023 de la Sociedad **LIBRERÍA NACIONAL S.A.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 12:11:37 pm.
4. Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 02 de octubre de 2023 de la Sociedad **GOMCAL S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 12:11:37 pm.
5. Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 02 de octubre de 2023 de la Sociedad **GOCROW S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 12:11:37 pm.
6. Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 02 de octubre de 2023 de la Sociedad **COGON S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 12:11:38 pm.
7. Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 02 de octubre de 2023 de la Sociedad **GOVAPEC S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 12:11:36 pm.
8. Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 02 de octubre de 2023 de la Sociedad **VICRIPA S.A.S.**, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 12:11:36 pm.

Fecha de actualización de Estudio de Títulos: 06 de octubre 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: 240822482799439738

Nro Matrícula: 370-600831

Pagina 1 TURNO: 2024-350136

Impreso el 22 de Agosto de 2024 a las 05:15:18 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: CASCAJAL

FECHA APERTURA: 10-06-1998 RADICACIÓN: 1998-44244 CON: ESCRITURA DE: 05-06-1998

CODIGO CATASTRAL: 760010000520000060202000000000 COD CATASTRAL ANT: 760010000520000010394000000394

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 2214 de fecha 27-05-98 en NOTARIA 11 de CALI ESTANCIA LOTE # 11 con area de 71.000 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD "MEIMBERG ARISTIZABAL & CIA.S.C.S.", ADQUIRIO POR COMPRA A CONSUELO DE SARDI & CIA.LTDA. Y MARIO SARDI GARCES & CIA.S.EN C.S., POR ESC.#655 DEL 31-03-86, NOT.6.CALI, REGISTRADA EL 11-04-86. VERIFICO ENGLOBE POR MEDIO DE LA ESC. #655 DEL 31-03-86, REGISTRADA EL MISMO A/O. LA SOCIEDAD CONSUELO DE SARDI & CIA., ADQUIRIO POR APORTE QUE LE HIZO MARIO SARDI GARCES, POR ESC. #1642 DEL 28-09-60, NOT.4.CALI, REGISTRADA EL 05-10-60. TRANSFORMADA POR ESC.#7550 DEL 08-11-74, NOT.2.CALI, REGISTRADA EL 20-12-74, EN CONSUELO DE SARDI & CIA.LTDA. ACLARADA POR ESC.#8284 DEL 05-12-74, NOT.2.CALI, REGISTRADA EL 24-12-74. LA SOCIEDAD EN COMANDITA MARIO SARDI GARCES Y CIA., ADQUIRIO POR COMPRA A MARIO SARDI GARCES, POR ESC.#3715 DEL 24-07-67, NOT.2.CALI, REGISTRADA EL 28-07-67.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE UBICADO EN LA VEREDA "EL CASCAJAL" #LOTE ESTANCIA # 11 CORREGIMIENTO DE "EL HORMIGUERO"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 228174

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-01-1986 Radicación:

Doc: SENTENCIA 267 del 28-11-1985 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA SOBRE UN LOTE DETERMINADO POR SUS LINDEROS

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

DE: CONSUELO DE SARDI & CIA. LTDA

A: INSTITUTO COLOMBIANO DE ENERGIA ELECTRICA "ICEL"

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 26-10-1988 Radicación: 63278



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

Certificado generado con el Pin No: 240822482799439738

Nro Matrícula: 370-600831

Pagina 2 TURNO: 2024-350136

Impreso el 22 de Agosto de 2024 a las 05:15:18 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

Doc: ESCRITURA 8145 del 25-10-1988 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 323 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA

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

DE: MEIMBERG ARISTIZABAL Y CIA .LTDA

X

A: ARISTIZABAL GIRALDO DARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-10-1988 Radicación:

Doc: ESCRITURA 8145 del 25-10-1988 NOTARIA 10 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 SERVIDUMBRE ACTIVA DE CONDUCCION TELEFONICA

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

DE: HENAO DE SANTIAGO MARIA DEL ROSARIO

DE: SANTIAGO MARTIN VICTORIANO

A: MEIMBERG ARISTIZABAL Y CIA .LTDA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-06-1998 Radicación: 1998-44244

Doc: ESCRITURA 2214 del 27-05-1998 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 SEGREGACION

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

A: SOCIEDAD "MEIMBERG ARISTIZABAL & CIA. S.C.S."

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-06-1998 Radicación: 1998-44244

Doc: ESCRITURA 2214 del 27-05-1998 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$1,065,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA (GRAVAMEN,2 COLUMNA) B.F. #1319679

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

DE: SOCIEDAD "MEIMBERG ARISTIZABAL & CIA. S.C.S."

X

A: BANCO DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-12-1998 Radicación: 1998-90002

Doc: ESCRITURA 4686 del 06-11-1998 NOTARIA ONCE de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACLARACION A LA HIPOTECA CONSTITUIDA EN LA ESCRITURA # 2214 DE 27-05-98 NOTARIA ONCE DE CALI EN EL SENTIDO DE INDICAR EL TEXTO CORRECTO DE LAS CLAUSULAS SEGUNDA Y TERCERA DE LA CITADA ESCRITURA. BTA. FISCAL # 1369317

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

DE: MEIMBERG ARISTIZABAL & CIA S.C.S.

A: BANCO DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-02-1999 Radicación: 1999-12722



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

Certificado generado con el Pin No: 240822482799439738

Nro Matrícula: 370-600831

Pagina 3 TURNO: 2024-350136

Impreso el 22 de Agosto de 2024 a las 05:15:18 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

Doc: ESCRITURA 742 del 18-02-1999 NOTARIA DECIMA de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$13,179,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA (PRIMERA COLUMNA-MODO DE ADQUIRIR)BOLETA F.1403094.

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

DE: MEIMBERG ARISTIZABAL & CIA. S.C.S.

NIT# 890311272

A: SOCIEDAD ARISTIZABAL RIVERA Y CIA.S.EN C.

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-06-2000 Radicación: 2000-40971

Doc: OFICIO 1.957 del 26-05-2000 JDO. 2 C. DEL CTO. DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO PROCESO ORDINARIO-MEDIDA CAUTELAR 4A COLUMNA.-

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

DE: LIBRERIA NACIONAL LTDA.

A: ARISTIZABAL RIVERA Y CIA. S.C.S.

X

A: SOC.MEIMBERG ARISTIZABAL & CIA.S.C.S.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-08-2001 Radicación: 2001-55041

Doc: OFICIO 1424 del 06-08-2001 JDO.2 C.CTO. de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 800 CANCELACION DEMANDA SOBRE CUERPO CIERTO OFICIO #1957/2000.

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

DE: LIBRERIA NACIONAL LTDA.

A: ARISTIZABAL RIVERA & CIA. S. C.S.

X

A: MEIMBERG ARISTIZABAL & CIA. S.C.S.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-02-2003 Radicación: 2003-16042

Doc: ESCRITURA 548 del 19-02-2003 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$11,214,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA B.F.-20033656 DEL 28-02-2003

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

DE: ARISTIZABAL RIVERA Y CIA. S.C.S.

NIT# 8050123440

A: MEIMBERG ARISTIZABAL Y COMPAIIA S.C.S.

X Nit. 890.311.344-0

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-02-2003 Radicación: 2003-16042

Doc: ESCRITURA 548 del 19-02-2003 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$816,500,000

ESPECIFICACION: DACION EN PAGO: 0129 DACION EN PAGO B.F.-20033656 DEL 28-02-2003

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

DE: MEIMBERG ARISTIZABAL Y COMPAIIA S.C.S.

CC# 8903112720

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644X



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

Certificado generado con el Pin No: 240822482799439738

Nro Matrícula: 370-600831

Pagina 4 TURNO: 2024-350136

Impreso el 22 de Agosto de 2024 a las 05:15:18 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 012 Fecha: 28-01-2005 Radicación: 2005-6773

Doc: ESCRITURA 181 del 26-01-2005 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$639,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA - BOLETA FISCAL # 10246168 DE 28-01-2005- PRIMERA COLUMNA.

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

DE: BANCO DE BOGOTA S.A.

NIT# 8600029644

A: LIBRERIA NACIONAL S.A.

X NIT. # 890.301.951.0

A: VALLECILLA Y GOMEZ F. CIA. S.C.A.

NIT# 8050184865 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-02-2005 Radicación: 2005-10375

Doc: CERTIFICADO 103 del 26-01-2005 NOTARIA 11 de CALI

VALOR ACTO: \$1,065,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA ABIERTA: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA ESCR.# 2214, ACLARADA POR ESCR. # 4686, CON BASE EN LA ESCR.# 182 DEL 26-01-2005 B.F.10246108

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

DE: BANCO DE BOGOTA

A: SOCIEDAD MEIMBERG ARISTIZABAL & COMPAÑIA S.C.S.

ANOTACION: Nro 014 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 015 Fecha: 05-03-2013 Radicación: 2013-17170

Doc: CERTIFICADO 31441292 del 01-03-2013 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION, INSCRITA POR 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: MUNICIPIO DE CALI SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

NIT# 202020

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 05-03-2013 Radicación: 2013-17175

Doc: ESCRITURA 3526 del 21-12-2012 NOTARIA TRECE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL: 0111 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL DERECHO DEL 50%, ESTE Y OTRO, B.F.#001-12-1000325705 DEL 26-12-2012



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

Certificado generado con el Pin No: 240822482799439738

Nro Matrícula: 370-600831

Pagina 5 TURNO: 2024-350136

Impreso el 22 de Agosto de 2024 a las 05:15:18 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: INGOVANDES S.A.S. EN LIQUIDACION, ANTES SOCIEDAD VALLECILLA Y GOMEZ F Y CIA S.C.A.

NIT#805018486-5

A: GOMCAL S.A.S.

X

A: GOMEZ VALLECILLA GUSTAVO FELIPE

CC# 16825682

X

A: GOMEZ VALLECILLA JULIAN

CC# 16750329

X

A: GOMEZ VALLECILLA LUCIANO

CC# 16614121

X

A: GOMEZ VALLECILLA MARIA CRISTINA

CC# 51616372

X

A: GOMEZ VALLECILLA ROXANNA

CC# 51616373

X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 05-03-2013 Radicación: 2013-17177

Doc: ESCRITURA 3551 del 24-12-2012 NOTARIA TRECE de CALI

VALOR ACTO: \$118,082,638

ESPECIFICACION: APOORTE A SOCIEDAD: 0118 APOORTE A SOCIEDAD ESTE Y OTRO, SOBRE SUS DERECHOS DE 1/6 PARTE, B.F.#001-02-1000339395
DEL 13-02-2013

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

DE: GOMEZ VALLECILLA GUSTAVO FELIPE

CC# 16825682

A: SOCIEDAD GOCROW S.A.S.

NIT# 90057843

X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 05-03-2013 Radicación: 2013-17179

Doc: ESCRITURA 3554 del 24-12-2012 NOTARIA TRECE de CALI

VALOR ACTO: \$118,082,638

ESPECIFICACION: APOORTE A SOCIEDAD: 0118 APOORTE A SOCIEDAD SOBRE DERECHOS DE 1/6 PARTE, ESTE Y OTRO,B.F.#001-02-1000339401 DEL
13-02-2013

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

DE: GOMEZ VALLECILLA MARIA CRISTINA

CC# 51616372

A: SOCIEDAD COGON S.A.S.

NIT# 9005778891

X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 05-03-2013 Radicación: 2013-17181

Doc: ESCRITURA 3552 del 24-12-2012 NOTARIA TRECE de CALI

VALOR ACTO: \$118,082,631

ESPECIFICACION: APOORTE A SOCIEDAD: 0118 APOORTE A SOCIEDAD ESTE Y OTRO, SOBRE SUS DERECHOS DE 1/6 PARTE, B.F.#001-02-1000339462
DEL 13-02-2013

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

DE: GOMEZ VALLECILLA JULIAN

CC# 16750329

A: SOCIEDAD GOVAPEC S.A.S.

NIT# 9005781186

X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 05-03-2013 Radicación: 2013-17183

Doc: ESCRITURA 3553 del 24-12-2012 NOTARIA TRECE de CALI

VALOR ACTO: \$118,082,638

ESPECIFICACION: APOORTE A SOCIEDAD: 0118 APOORTE A SOCIEDAD ESTE Y OTRO, SOBRE SUS DERECHOS DE 1/6 PARTE, B.F.#001-02-1000339394



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

Certificado generado con el Pin No: 240822482799439738

Nro Matrícula: 370-600831

Pagina 7 TURNO: 2024-350136

Impreso el 22 de Agosto de 2024 a las 05:15:18 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: 2024-350136

FECHA: 22-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO



SOLICITANTE:

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

TIPO DE INMUEBLE:

LOTE DE TERRENO CON CULTIVO INTENSIVO DE ARROZ Y USO DE SUELO AGROPECUARIO, CLASIFICADO COMO SUELO RURAL

CÓDIGO DEL PREDIO:

NMVCACP-UF3-051

DIRECCIÓN:

INMUEBLE IDENTIFICADO COMO ESTANCIA LOTE 11, UBICADO EN LA VEREDA EL CASCAJAL, CORREGIMIENTO DE EL HORMIGUERO, MUNICIPIO DE CALI – ACTUALMENTE DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI.

PROPIETARIOS:

LIBRERÍA NACIONAL S.A., GOMCAL S.A.S., GOCROW S.A.S., COGON S.A.S., GOVAPEC S.A.S., VICRIPA S.A.S Y LUCIANO GOMEZ VALLECILLA

FECHA DEL ESTUDIO:

NOVIEMBRE DE 2023

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 1 de 204

ESTE INFORME CUMPLE INTEGRALMENTE CON EL PROTOCOLO PARA AVAŁUOS RURALES EN PROYECTOS 5G ELABORADO POR EL DEPARTAMENTO DE GESTI3N CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA ANI – C3DIGO GCSP-I-027 – VERSI3N 001 DE FECHA 05/04/22.

CAPITULO 1
VALORACI3N COMERCIAL DE TERRENO
CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 2 de 204

1. INFORMACI3N 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 ańo dos mil veintid3s (2022). Igualmente, el contratante designa como supervisor del presente contrato a la doctora Lina Marcela Albarracín Lozano, quíen se desempeńa como Directora Predial de la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S., o quien haga sus veces, quíen representa en todos los asuntos que se susciten en la ejecuci3n del contrato y con plena atribuci3n para actuar y hacer el seguimiento permanente al mismo.
Fecha de solitud del avalúo: 01 de noviembre de 2023.

1.2. Tipo de inmueble:

Lote de terreno con cultivo intensivo de arroz y uso de suelo agropecuario, clasificado como suelo rural.

1.3. Tipo de avalúo:

Avalúo comercial Corporativo.

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. Vereda o corregimiento:

Corregimiento El Hormiguero, vereda Cascajal.

1.7. Direcci3n del inmueble:

Inmueble identificado como ESTANCIA LOTE 11, ubicado en la vereda El Cascajal, corregimiento de El Hormiguero, municipio de Cali – actualmente Distrito especial, Deportivo Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 3 de 204

1.8. Abscisado o coordenadas de 3rea requerida:

Abcisado Inicial Derecha:	06+606,11 Km
Abcisado Final Derecha:	06+774,77 Km
Longitud Efectiva Derecha:	168,66
Margen:	Derecha

Abcisado Inicial Izquierda:	06+616,42 Km
Abcisado Final Izquierda:	06+756,69 Km
Longitud Efectiva Izquierda:	140,27
Margen:	Izquierda

1.9. Uso actual del inmueble:

Agrícola.

1.10. Uso por norma:

Según el acuerdo 0373 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali, actualmente Distrito especial, Deportivo Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali:

Clasificaci3n del Suelo:	Rural
Plan Parcial:	N. A
Estado de avance:	No construido.
	N. A
Unidad de Planificaci3n Rural UPR:	UPR 5 Río Cauca.
Tratamiento:	Zona Rural de Producci3n Sostenible
Otras declaratorias:	Ninguna.

1.11. Informaci3n catastral:

Avalúo Catastral vigencia 2023:	\$3.565.520.000
Número predial o cedula catastral:	760010000520000060202000000000

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 4 de 204

Área Terreno:	71.439 m ²
Área Construcción total:	0 m ²
Fuente: La información catastral suministrada por entidad competente a la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.	

1.12. Fecha de visita al predio:

Noviembre 07 de 2023.

1.13. Fecha del informe de avalúo:

Noviembre 23 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).	N/A
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.

1. INFORMACIÓN JURÍDICA:

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 5 de 204

3.1. Propietario(s):

Nombre(s):	Identificación
LIBRERÍA NACIONAL S.A.	NIT 890301951-0
GOMCAL S.A.S.	NIT 900430320-1
GOCROW S.A.S.	NIT 900578474-3
COGON S.A.S.	NIT 900577889-1
GOVAPEC S.A.S.	NIT 900578118-6
VICRIPA S.A.S.	NIT 900248917-9
LUCIANO GOMEZ VALLECILLA	C.C. 16614121
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.	Notaria	Círculo	Fecha
181	Once (11)	Cali	26/01/2005
3526	Trece (13)	Cali	21/12/2012
3551	Trece (13)	Cali	24/12/2012
3554	Trece (13)	Cali	24/12/2012
3552	Trece (13)	Cali	24/12/2012
3553	Trece (13)	Cali	24/12/2012
3526	Trece (13)	Cali	21/12/2012
Fuente: Información tomada del Estudio de Títulos suministrado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.			

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 6 de 204

3.3. Matricula(s) inmobiliaria (s):

Matricula Inmobiliaria	Círculo Registral
370-600831	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:

De acuerdo con el certificado de tradición del folio de Matricula Inmobiliaria 370-600831 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se puede evidenciar la inscripción de los siguientes gravámenes, los cuales se encuentran vigentes:

- ANOTACION: Nro 001** Fecha: 21-01-1986 Radicación:
Doc: SENTENCIA 267 del 28-11-1985 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
ESPECIFICACION: 999 SERVIDUMBRE DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA
SOBRE UN LOTE DETERMINADO POR SUS LINDEROS
- ANOTACION: Nro 002** Fecha: 26-10-1988 Radicación: 63278
Doc: ESCRITURA 8145 del 25-10-1988 NOTARIA 10 de CALI
ESPECIFICACION: 323 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA
- ANOTACION: Nro 003** Fecha: 26-10-1988 Radicación:
Doc: ESCRITURA 8145 del 25-10-1988 NOTARIA 10 de CALI
ESPECIFICACION: 999 SERVIDUMBRE ACTIVA DE CONDUCCION TELEFONICA

2. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

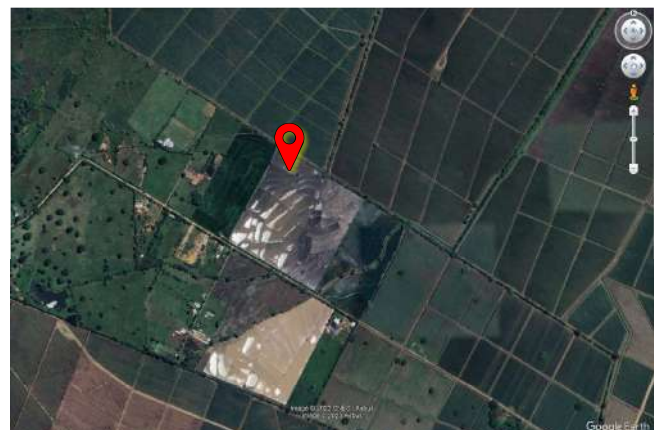
4.1. Delimitación del sector:

El corregimiento El Hormiguero 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:

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 7 de 204

Por el Norte:	Por el norte con el corregimiento de Navarro y área urbana.
Por el Sur:	Municipio de Jamundí.
Por el Oriente:	Corregimiento de Pance.
Por el Occidente:	Municipio vecino de Candelaria.



Fuente: Imagen extraída del aplicativo Google Earth.

4.2. Actividad predominante:

El sector se caracteriza por tener una actividad predominante de agricultura intensiva. Para comprender mejor el sector, a continuación se describe la normativa que aplica a la zona.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 8 de 204

Descripción y normatividad general del corregimiento El Hormiguero zona rural del Distrito de Santiago de Cali.

CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 24. Clases de Suelo. De conformidad con lo dispuesto en los Artículo s 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 N° 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 N° 0 68 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. No aplica.

Artículo 26. Suelo Rural. El suelo rural de Santiago de Cali se encuentra definido en el Anexo N° 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 N° 068 del 28 de enero de 2005.

Parágrafo. La delimitación del suelo rural se encuentra establecida en el Mapa No 2 "Clasificación del suelo" el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 27-29. No aplican.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 9 de 204

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:

- Áreas de amenaza y riesgo no mitigable.
- Áreas de conservación y protección ambiental (Estructura Ecológica Principal).
- Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
- Áreas e inmuebles, dentro del suelo rural, considerados patrimonio cultural.
- 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.

CAPÍTULO V NORMAS QUE REGULAN EL USO, OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL SUBCAPÍTULO I ÁREAS DE MANEJO

Artículo 389. Corregimientos que integran las Unidades de Planificación Rural. Los corregimientos que integran las unidades de planificación rural son:

Unidad de Planificación Rural	Corregimientos
-------------------------------	----------------

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 10 de 204

UPR 1 Rio Aguacatal	La Elvira La Castilla La Paz Golondrinas Montebello
UPR 2 Rio Cali	Saladito Felidia La Leonera Pichindé Los Andes
UPR 3 Rio Cañavalejo - Lili - Meléndez	Villacarmelo La Buitrera Los Andes
UPR 4 Rio Pance	Pance
UPR 5 Rio Cauca	Navarro El Hormiguero

TÍTULO V INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA Y DE GESTIÓN DEL SUELO CAPÍTULO I

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:

- Unidades de Planificación Urbana (UPU).
- Unidad de Planificación Rural (UPR).
- Planes de Ordenamiento Zonal.
- Planes Parciales.
- Esquemas de Implantación y Regularización.
- Planes de Manejo Ambiental.
- Planes Especiales de Manejo y Protección Municipal.
- Planes Maestros.
- Esquema básico.
- Línea de demarcación.
- Circulares con Carácter de Doctrina.

Artículo 506. No aplica.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 11 de 204

Artículo 507. Unidades de Planificación Rural - UPR. De acuerdo con lo establecido en los Artículo 22 y Artículo 23 del presente acto, las Unidades de Planificación Rural son un instrumento que permite desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedia, según lo dispuesto en el Artículo 6 del Decreto 3600 de 2007, y demás que le sustituyan, modifiquen o adicionen.

Para la formulación de las Unidades de Planificación Rural (UPR), se deberán tener en cuenta los contenidos establecidos en el Artículo 7 del Decreto 3600 de 2007 y los siguientes criterios:

- Integración de la comunidad existente en el área en el proceso de planificación.
- Manejo adecuado de los suelos de protección ambiental.
- Incorporación de las directrices establecidas en los modelos de ordenación de los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCAS) actualmente adoptados.
- Integración de las determinantes dadas por los planes de manejo formulados para los Ecoparques y las Áreas Protegidas.
- Consolidación de las áreas de manejo rural establecidas en el Artículo 385 del presente Acto, adoptando los usos del suelo definidos el Anexo No 5 "Matriz CIU de los Usos del Suelo Rural".

Parágrafo 1. Las Unidades de Planificación Rural se encuentran delimitadas en el Mapa N°50 "Unidades planificación rural", que hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal en un plazo no mayor a tres (3) años reglamentará las Unidades de Planificación Rural, las cuales serán adoptadas por medio de Acuerdo Municipal.

4.3. Vías importantes del sector:

La principal vía de acceso al sector es la Calle 25 o Av. Simón Bolívar la cual es categorizada como vía Interregional; para ingresar al predio la mejor manera es tomar la vía de la Hacienda La Gloria hasta llegar al predio (ampliación en 6.1. Ubicación).

4.4. Topografía:

Plana (0% a 7%).

4.5. Servicios públicos:

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

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 12 de 204

Otro:	No aplica.
-------	------------

Como quiera que se trata de un suelo rural, los servicios públicos se toman tal y como lo desarrolla el Acuerdo Nro. 0373 de 2014 – POT de Santiago de Cali:

CAPÍTULO I **SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y TIC EN EL SUELO RURAL**

Artículo 359. Infraestructura de Servicios Públicos. El diseño de la infraestructura debe permitir la posibilidad de conexión a los sistemas de acueducto, energía y el tratamiento y disposición de aguas residuales. En caso de parcelaciones destinadas a vivienda campestre o cualquier tipo de desarrollo en zona rural, se deberá garantizar el autoabastecimiento de agua potable y la disposición de las aguas servidas y el manejo de las aguas lluvias, de acuerdo con el concepto técnico de la autoridad ambiental competente y bajo el amparo de las autorizaciones y permisos a que haya lugar.

Artículo 360. Planificación del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC en Suelo Rural. La adecuada planificación del Sistema de servicios públicos en suelo rural se guiará por el Plan Maestro de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC nombrado en los Artículo 143 y Artículo 144 del componente urbano del presente Acto, el cual deberá contemplar también la zona rural del Municipio. La especificidad requerida para la adecuada prestación de este servicio se reglamentará a través de las Unidades de Planificación Rural (UPR). Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en coordinación con las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC, la adecuada planificación del Sistema, respetando los principios constitucionales y legales de universalidad, acceso, participación, equidad y solidaridad, oportunidad y calidad, como también la formulación del Plan Maestro de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC, y una vez adoptado, velar por su ejecución.

Artículo 361. Localización de Infraestructuras y Redes de Servicios Públicos. La localización de redes e infraestructuras de servicios públicos domiciliarios y TIC deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 146 del presente Acto, a excepción de lo establecido en el numeral 5.

Artículo 362. Abastecimiento de Agua Potable. Todos los sistemas colectivos de abastecimiento de agua potable deben contar con su respectiva planta de potabilización con el fin de garantizar los parámetros de calidad de agua establecidos en el Decreto Nacional 475 de 1998 y aquellos que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

En los proyectos de parcelaciones en suelo rural suburbano, centros poblados, parques industriales o tecnológicos entre otros, el abastecimiento de agua mediante pozos de aprovechamientos de aguas subterráneas será colectivo y no de uso individual.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 13 de 204

Las especificaciones técnicas para la construcción de dichos aprovechamientos se harán conforme a los Artículos 30, 31, 32 y 33 del Acuerdo C.D. 042 de 2010 de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) o aquellas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 1. En el Título IV de proyectos se priorizan las intervenciones por parte de la Administración Municipal en materia de adecuación de plantas de potabilización.

Parágrafo 2. Los pozos de abastecimiento deberán estar localizados a más de cincuenta metros (50 m) de cualquier fuente potencial de contaminación.

Artículo 363. Disposición y Tratamiento de Aguas Residuales. Toda edificación, concentración de edificaciones o desarrollo urbanístico, turístico, comercial o industrial localizado fuera del área de cobertura del sistema de alcantarillado público, deberá dotarse de sistemas de recolección y tratamiento de residuos líquidos y deberá contar con el respectivo permiso de vertimientos. Se prohíbe la construcción de pozos sépticos con campos de infiltración en terrenos con pendientes mayores al treinta y cinco por ciento (35%), así como en aquellas zonas que hacen parte de los suelos de protección por recarga de acuíferos. En zonas de vulnerabilidad alta y extrema de contaminación de las aguas subterráneas se condicionará la construcción de campos de infiltración según lo definido por el Acuerdo C.D. 042 de 2010 de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC). En los proyectos de parcelaciones en suelo rural suburbano, centros poblados, parques industriales o tecnológicos entre otros, la disposición y tratamiento de aguas residuales será colectivo y no individual.

Parágrafo 1. El municipio de Santiago de Cali acorde con lo establecido en la Resolución 1433 de 2004, deberá presentar ante la autoridad ambiental competente los Planes de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV) de los centros poblados.

Parágrafo 2. En el marco del Plan Maestro de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC, especialmente lo contemplado en el numeral 7 del Artículo 146 del presente Acuerdo, la Administración Municipal evaluará la pertinencia de construir unas plantas de tratamiento de aguas residuales para suelo rural, definiendo los métodos, instrumentos, determinantes, normas y/o condiciones de su financiación y operación.

Artículo 364. Gestión Integral de Residuos Sólidos en Suelo Rural. La gestión de residuos sólidos para la zona rural se regirá por la misma normativa dada para la zona Urbana en el subcapítulo V del capítulo I “Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios y Tecnologías de la Información y la Comunicación” del presente Acto.

Artículo 365. Provisión de Energía Eléctrica y TIC en Suelo Rural. La provisión de Energía Eléctrica y TIC para el suelo rural se regirá por la misma normativa dada para el suelo urbano en el subcapítulo VI del capítulo I “Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios y Tecnologías de la Información y la Comunicación” del presente Acto.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 14 de 204

4.6. 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).

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 15 de 204

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)									
LINEA	NOMBRE	TIPO DE	VARIANTE	SERVICIO	TIPO	FECHA INICIO	HORARIO	HORARIO	HORARIO
						SERVICIO	HAB.	SABADO	DOMINGO
A11	UNIVERSIDADES - UNIVERSIDAD JAVIERANA - LILI	HABIL	NORMAL	ALIMENTADOR	PADRON	16/02/2021	5:00-23:00	5:00-14:00	NO OPERA
A144	UNIVERSIDADES - UNIVERSIDAD SAN BERNABE	HABIL	NORMAL	ALIMENTADOR	PADRON	26/05/2021	5:00-23:00	5:00-14:00	NO OPERA
A145	UNIVERSIDADES - UNIVERSIDAD SAN BERNABE	SABADO DOMINGO	CORTA	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	10/10/2021	NO OPERA	5:00-23:00	8:00-22:00
A174	UNIVERSIDADES - UNIVERSIDAD AUTONOMA DE OCCIDENTE	HABIL	NORMAL	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	25/02/2022	5:00-23:00	5:00-14:00	NO OPERA
A175	UNIVERSIDADES - EL HORMIGUERO - SAGUAS	HABIL	NORMAL	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	10/10/2021	5:00-23:00	5:00-23:00	8:00-22:00
A17C	UNIVERSIDADES - COMFENALCO LILI - CLUB CAÑASGORDAS	SABADO DOMINGO	NORMAL	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	10/10/2021	NO OPERA	8:00-17:00	8:00-17:00
A17D	UNIVERSIDADES - CIUDAD PACIFICA	HABIL	NORMAL	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	10/10/2021	5:00-23:00	5:00-23:00	8:00-22:00
A17E	UNIVERSIDADES - CAMPESTRE	HABIL	NORMAL	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	10/10/2021	5:00-23:00	5:00-23:00	8:00-22:00
A18	UNIVERSIDADES - HACIENDA EL CASTILLO	HABIL	NORMAL	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	10/10/2021	5:00-23:00	5:00-23:00	8:00-22:00
A19	UNIVERSIDADES - COMFENALCO PANGE - HACIENDA EL CASTILLO	SABADO DOMINGO	NORMAL	ALIMENTADOR	COMPLEMENTARIO	10/10/2021	NO OPERA	5:00-23:00	8:00-22:00
P91	UNIVERSIDADES - P.O.J. - LILI - CIE	HABIL	NORMAL	METROCALI	PADRON	10/02/2021	5:00-23:00	5:00-6:00	NO OPERA

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 16 de 204

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, el inmueble objeto de avalúo se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

Clasificación del Suelo:	Rural
Plan Parcial:	N. A.
Estado de avance:	No construido.
	N. A.
Unidad de Planificación Rural UPR:	UPR 5 Río Cauca.
Tratamiento:	Zona Rural de Producción Sostenible.
Otras declaratorias:	Ninguna.

Contexto normativo (POT de Cali):

Artículo 394. Área de Manejo Zona Rural de Producción Sostenible. Corresponde a zonas que tienen como vocación la producción sostenible del suelo, correspondiendo a la zona plana de los corregimientos de El Hormiguero y Pance y en zona de ladera en área de influencia de río Meléndez y El Corregimiento de Navarro rural al costado occidental, a partir de cara seca jarillón río Cauca.

Artículo 399. Actividades del Suelo Rural. Las actividades permitidas en las áreas de manejo del suelo rural se relacionan directamente con los modelos de ordenación de los Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas Hidrográficas (POMCAS) de los ríos Cali y Jamundí ya adoptados por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) y son las establecidas en la siguiente tabla:

ÁREAS DE MANEJO	ACTIVIDAD			
	PRINCIPAL	COMPATIBLE O COMPLEMENTARIA	CONDICIONADA O RESTRINGIDA	PROHIBIDA
PNN Farallones de Cali.	Conservación.	Restauración.	Turística y Recreativa.	Residencial, Agrícola y Pecuaria, Comercial, Industrial, Servicios, Minería.
Reserva Forestal Nacional de Cali	Conservación y Restauración, Forestal protector.	Turística y Recreativa.	Residencial, Agrícola y Pecuaria, Comercial, Servicios, Minería.	Industrial.
Ecoparques.	Conservación y Restauración, Turística y Recreativa.	Forestal protector.	Residencial, Comercial, Servicios, Dotacional.	Agrícola y Pecuaria, Industrial.

ÁREAS DE MANEJO	ACTIVIDAD			
	PRINCIPAL	COMPATIBLE O COMPLEMENTARIA	CONDICIONADA O RESTRINGIDA	PROHIBIDA
Zona Rural de Regulación Hídrica.	Conservación y Restauración	Turística y Recreativa.	Residencial, Dotacional, Agrícola y Pecuaria.	-
	Forestal protector.		Industrial y Minería.	
Zona Rural de Producción Sostenible.	Conservación y Restauración, Turística y Recreativa, Agrícola y Pecuaria.	Residencial, Dotacional, Comercial, Servicios	Industrial.	-
	Forestal protector.		Minería.	
Áreas Sustraídas Reserva Forestal Nacional de Cali.	Conservación y Restauración	Turística y Recreativa.	Residencial, Dotacional, Agrícola y Pecuaria.	-
	Forestal protector.		Industrial y Minería.	
Centros Poblados.	Residencial.	Turística y Recreativa, Comercial, Servicios, Dotacional, Conservación y Restauración.	Agrícola y Pecuaria, Industrial, Minería.	-
Suelo Rural Suburbano	Residencial.	Comercial, Servicios, Dotacional, Conservación y Restauración.	Agrícola y Pecuaria.	-
		Forestal protector.	Minería.	
Corredor Interregional Suburbano Cali Jamundí.	Cali Jamundí, Comercial, Servicios, Dotacional.	Turística y Recreativa, Agrícola y Pecuaria, Conservación y Restauración.	Industrial, Forestal protector.	Residencial.

1. Actividad de conservación y restauración. Es la actividad relacionada con la conservación y recuperación del medio natural como se define en el Artículo 401 del presente Acto.
2. Actividad Productiva. Las actividades productivas de la zona rural se refieren a la actividad Turística y Recreativa, la actividad Agrícola y Pecuaria, la actividad forestal protectora, la actividad Comercial, la actividad Industrial, la actividad de Servicios y la Actividad de Minería. La reglamentación específica de estas actividades se encuentra en los Artículos s Artículo 402 a Artículo 408 del presente Acto.
3. Actividad Residencial. Es la actividad relacionada con la ocupación de la vivienda rural, la cual se diferencia en tres tipos: 1. La vivienda rural concentrada, 2. La vivienda rural dispersa, 3. La vivienda campestre. Esta actividad se define en el Artículo 414 del presente Acto.
4. Actividad Dotacional. Es la actividad relacionada con la ubicación de equipamientos colectivos y de servicios rurales básicos, como se define en el Artículo 415 del presente Acto.

Parágrafo 1. Cuando una determinada actividad no esté definida explícitamente como principal, compatible o complementaria y/o restringida o condicionada, se entenderá que dicha actividad está prohibida.

Parágrafo 2. Para la aplicación de las actividades permitidas en el suelo rural y los usos relacionados con éstas, se debe cumplir con los determinantes ambientales definidos en el Sistema Ambiental del presente Acto.

Parágrafo 3. Los establecimientos de comercio ubicados en los centros poblados de los corregimientos y que estén funcionando a la fecha de expedición del presente Acuerdo, que desarrollen actividades Turísticas y Recreativas, Comerciales, de Servicios, Dotacionales, al igual que actividades de prestación de servicios básicos, alojamientos, preparación y venta de comidas, venta y consumo de licores, entre otros; podrán solicitar el uso de suelo, siempre y cuando estén enmarcados en la tabla de los Usos del Suelo se encuentran en el anexo N°5 correspondiente a la "Matriz CIIU de los Usos del Suelo Rural" y que no generen impacto de ruido en la comunidad.

Artículo 425. Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en las Áreas de Manejo de Regulación Hídrica, Producción Sostenible y las Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali. Excluyendo los asentamientos identificados como centros poblados en el presente subcapítulo, las restricciones y aprovechamientos para la construcción en estas áreas de manejo serán los siguientes:

1. Densidad máxima de vivienda: Una (1) vivienda por cada dos (2) hectáreas brutas.
2. Área de lote mínimo: Veinte mil metros cuadrados (20.000 m²). Sólo se permitirá una (1) vivienda por lote.
3. Área máxima ocupada en primer piso: Doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²).
4. Altura máxima permitida: Dos (2) pisos.
5. Aislamientos mínimos: Diez (10) metros de aislamientos laterales, diez (10) metros de aislamiento frontal y diez (10) metros de aislamiento posterior.
6. Se permitirán construcciones adicionales destinadas a los usos diferentes a la vivienda, contemplados en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto, siempre y cuando la totalidad de las construcciones por lote no sobrepasen el área máxima permitida para ser ocupada en primer piso, más ciento veinte (120) m² adicionales. Las construcciones adicionales destinadas a usos diferentes a la vivienda deberán desarrollarse en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica.
7. Para todos los casos en que un predio solo se destine para actividades diferentes a la vivienda, las construcciones tendrán un máximo de doscientos cincuenta (250 m²) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso, tres metros y medio (3.5 m) de altura o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica.
8. En el área de manejo de Regulación Hídrica y el área de manejo de Producción Sostenible solo se permitirá subdivisión predial en los lotes matriz, los cuales podrán subdividirse hasta

en un máximo de cuatro (4) predios, en todo caso, los predios resultantes de dicha subdivisión no podrán ser inferiores a la Unidad Agrícola Familiar (UAF) establecida en la Ley 160 de 1994 y en la Resolución 041 de 1996 del INCORA, y aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. En el área de manejo de las áreas sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali está prohibida la subdivisión predial según la resolución 126 de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente.

9. En los predios con pendientes mayores al treinta y cinco por ciento (35%) solo se permitirá la construcción de las obras requeridas por el propietario para el cuidado y vigilancia del predio, que tendrán un máximo de ciento veinte (120 m²) metros cuadrados construidos, en una altura máxima de un (1) piso o tres metros y medio (3.5 m) de altura. En las viviendas existentes en estas áreas sólo se podrán llevar a cabo reparaciones locativas inherentes a su mantenimiento, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio. En todo caso no se podrá construir en suelos de protección por amenazas y riesgos no mitigables, ni en terrenos que coincidan con categorías de suelo de protección que así lo impidan.

Parágrafo 1. Todos los predios que fueron subdivididos o generados en los términos de la ley, que a la fecha de adopción del presente Acto no presentan construcciones y no cumplen con el área mínima de lote establecida en el presente Artículo, se aplicaran las siguientes normas:

1. Área de lote mínimo: Área existente.
2. Ocupación: Sólo se permitirá una (1) vivienda por lote.
3. Área máxima ocupada en primer piso: 10% del área bruta del lote, en todo caso ningún desarrollo podrá ocupar un área mayor a doscientos metros cuadrados (200 m²).
4. Altura máxima permitida: Dos (2) pisos.
5. Aislamientos mínimos: Mínimo cinco (5) metros de aislamientos laterales, cinco (5) metros de aislamiento frontal y cinco (5) metros de aislamiento posterior.
6. Se permitirán construcciones adicionales destinadas a los usos diferentes a la vivienda, contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto, en una altura máxima de un (1) piso o tres metros y medio (3.5 m) de altura y sin que en ningún caso haya lugar a un incremento en la ocupación del predio establecida anteriormente.

Parágrafo 2. Los predios y construcciones existentes a la fecha de adopción del presente Acto que no cumplen con las condiciones de área de lote mínimo y el área máxima ocupada en primer piso establecida en el presente Artículo, se regirán por la siguiente normativa:

1. Para todos los predios inferiores a dos (2) hectáreas o los predios que cuentan con construcciones existentes iguales o superiores a doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) ocupados en primer piso, sólo se podrán llevar a cabo reparaciones locativas inherentes

a su mantenimiento, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio.

2. Se permite el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda, contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto, sin que en ningún caso haya lugar a un incremento en la ocupación o al área construida del predio.

Parágrafo 3. Debido a sus condiciones ambientales y de amenazas por movimientos en masa, las áreas sustraídas de la reserva forestal y zonas rurales denominadas Saratoga y Patio Bonito - Terrón Colorado, serán destinadas a conformar el Ecoparque Aguacatal, razón por la cual les aplicarán los aprovechamientos establecidos en el Artículo 424 del presente Acto, denominado "Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de Manejo de los Ecoparques".

Parágrafo 4. En los predios que coincidan consuelos de protección por producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales, no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de las actividades establecidas en la tabla del Artículo 399 del presente Acto.

Nota: Una vez revisada la certificación de uso del suelo suministrada por Planeación Municipal de Calí, la cual a su vez fue suministrada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S. a la Lonja de Propiedad Raíz de Calí 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.

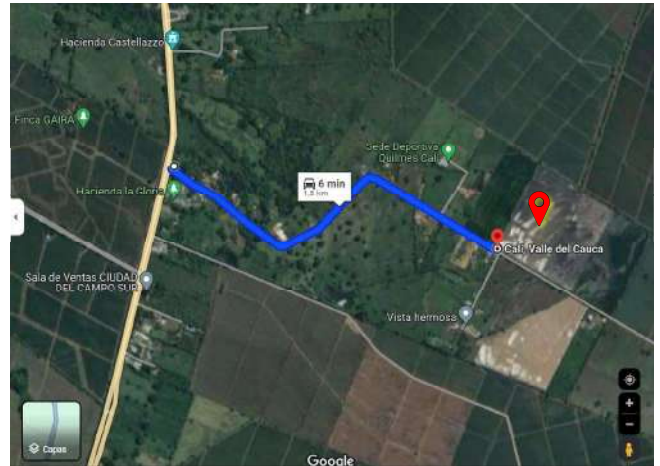
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1. Ubicación:

El predio se encuentra ubicado cercano a la Hacienda La Gloria y la Sede Deportiva Quilmes Calí, entre la vía principal Calle 25 (Vía Panamericana, Calí – Jamundi) y el río Cauca. Para llegar al predio objeto de estudio la mejor opción es tomar la Calle 25 sentido norte-sur, coger el retorno de la Constructora El Castillo – Sala de ventas y tomar la vía que queda justo después de la Hacienda La Gloria, a mano derecha de la vía. Una vez tomada la vía se deben recorrer 1.5 kilómetros aproximadamente hasta llegar al predio, el cual tiene frente sobre la vía mencionada.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 21 de 204



Fuente: Imagen extraída del aplicativo Google Maps.

6.2. Áreas del terreno:

Descripción	Cantidad
Área total del predio	71.000 m ²
Área requerida por diseño	8.374,47 m ²
Área remanente	2.107,67 m ²
Total, área requerida	10.482,14 m ²
Área sobrante	60.517,86 m ²
Predio requerido para:	Calzada nueva

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 22 de 204

Fuente: Información tomada de la Ficha Predial NMVVCAP_UF3_051 elaborada el 6/10/2023.

6.3. Linderos:

Longitud Norte:	170,44
Colindante Norte:	MARTHA LUCÍA CARDOZO VEGA, ITALO SARDI GARCÍA Y OTROS. (1- 10)
Longitud Sur:	0,00
Colindante Sur:	LIBRERÍA NACIONAL S.A. (5)
Longitud Oriente:	102,09
Colindante Oriente:	LIBRERÍA NACIONAL S.A. (10-5)
Longitud Occidente:	206,76
Colindante Occidente:	LIBRERÍA NACIONAL S.A. Y OTROS. (MISMO PREDIO) (5-1)

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

6.4. Vías de acceso al predio:

Vía principal de acceso al predio (sobre la cual posee frente)	
Nomenclatura:	Sin nomenclatura.
Tipo:	Camino o sendero de estado existente; una sola calzada con sentido de tráfico bidireccional.
Terminado:	No pavimentada.
Estado:	Regular.
Andenes:	No.
Sardineles:	No.
Separador:	No.
Iluminación:	Sí.

6.5. Servicios públicos:

Acueducto:	No aplica.
Alcantarillado:	No aplica.
Energía Eléctrica:	No aplica.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 23 de 204

Internet - TV – Telefonía:	No aplica.
Gas Natural:	No aplica.
Otro:	No aplica.

6.6. Unidades fisiográficas:

El polígono de terreno del área requerida del predio objeto de estudio, es una zona que tiene la misma topografía, normatividad e igualdad de condiciones intrínsecas de la zona, lo que la hace una zona homogénea en uso, normatividad y condiciones de predio, razón por la cual se confirma una (1) sola unidad fisiográfica.

6.7. Áreas construidas:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
Construcción Anexa M1	185,93	m.

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

6.8. Características constructivas:

Construcciones Principales
No existen construcciones en el área requerida.

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.

6.9. Construcciones anexas:

Construcción Anexa M1:
CANAL conformado en tierra de ancho promedio 2,30 m y profundidad promedio de 0,40 m

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.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 24 de 204

6.10. Cultivos - especies:

Descripción	Cantidad	Densidad	Unidad
GUACIMO (DAP (m): 0,50 - 1,20)	2,00		Un.
GUAMA (DAP: 0,30 m)	1,00		Un.
CULTIVO DE ARROZ	8.374,60		m²

Fuente: Información tomada de la Ficha Predial NMVVCACP_UF3_051 elaborada el 6/10/2023.

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

Para la determinación del valor de la componente lote de terreno del inmueble objeto de avalúo:

Con la finalidad de obtener el valor de la componente lote de terreno del inmueble objeto de avalúo, se decidió utilizar inicialmente, el Método de Comparación o de Mercado, el cual cuenta con la siguiente definición y aplicación, según lo estipulado en los Artículos 1° y 10° 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):

CAPÍTULO I DEFINICIONES:

Artículo 1° - Método de comparación o de mercado. 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.

CAPÍTULO II APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS:

Artículo 10° - Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.

Para dar cumplimiento a esta metodología, se procedió entonces a realizar la búsqueda de ofertas de mercado de inmuebles de características y condiciones similares a las que posee el inmueble objeto de avalúo, teniendo como referencia aspectos tales como topografía, características

climáticas, condiciones agrológicas, servicios públicos, servicios comunales, vías de acceso y transporte mencionadas en punto 4.0 de este informe de avalúo (Descripción del sector), más concretamente los numerales 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8 y 4.9; así como también, lo relacionado con la información sobre ubicación, vías de acceso al predio, servicios públicos, unidades fisiográficas y cultivos, referida en el punto 6.0 de este informe de avalúo (Descripción del inmueble), más concretamente los numerales 6.1, 6.4, 6.5, 6.6 y 6.10.

Sin embargo, como se verá más adelante, aunque se logró obtener una muestra conformada por cuatro (4) datos de mercado, en concepto del Comité Técnico de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, 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 generar estos predios está supeditada a este tipo de explotación, los valores exceden por mucho los valores comúnmente observados para predios que son explotados agrícola y comercialmente en el Valle del Cauca, dentro de los cuales se destaca por obvias razones el cultivo de la caña de azúcar, lo cual permite concluir que estos datos de mercado cuentan con una alta componente de especulación inmobiliaria. Para corroborar lo anterior, procedimos también a realizar un estudio de mercado referido especialmente a predios rurales de mayor extensión, los cuales presentan uso agrícola intensivo acondicionado para el cultivo tecnificado de caña de azúcar, con variedades ajustadas a los requerimientos de producción colombianos.

Como consecuencia de lo anterior, y como también veremos más adelante, el Comité Técnico de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, decidió considerar una alternativa a la metodología que se utilizó inicialmente, como es la Consulta a Expertos Avaluadores o Encuestas, la cual, según lo estipulado en el Artículo 9° 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), consigna en uno de sus apartes que: “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”. El texto completo del artículo mencionado es el siguiente:

CAPÍTULO I DEFINICIONES:

Artículo 9° - Consulta a expertos avaluadores 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 hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

- El perito avaluador 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 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 evaluar 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):

Ofertas obtenidas para el análisis de la muestra de mercado inicial:

Criterios preliminares:

La búsqueda de datos de mercado hizo énfasis en que los predios consultados guardaran concordancia normativa con la del inmueble objeto de avalúo, que para este caso en particular, corresponde a sectores clasificados como suelos rurales dentro del Área de Manejo Zona Rural de Producción Sostenible, según lo establece el Plan de Ordenamiento Territorial POT, del Distrito Especial de Santiago de Cali, adoptado mediante el Acuerdo Municipal 0373 de 2014. A continuación, se relacionan los datos obtenidos, los cuales cuentan con vigencia temporal del origen de sus publicaciones (links de consulta) en los portales inmobiliarios consultados:

DATO DE MERCADO No.1		DATO DE MERCADO No.2	
Código:	Of 263	Código:	Of 264
Ubicación:	Distrito Especial de Santiago de Cali.	Ubicación:	Distrito Especial de Santiago de Cali.
Corregimiento:	El Hormiguero.	Corregimiento:	El Hormiguero.
Clasificación del suelo:	Rural.	Clasificación del suelo:	Rural.
Tipo de inmueble:	Finca con pastos naturales.	Tipo de inmueble:	Finca con pastos naturales.
Área lote:	Has. 2,80.	Área lote:	Has. 1,76.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 29 de 204

Área construida:	m2 28,000.	Área construida:	m2 17,600.
Valor oferta:	\$5.600.000.000.	Valor oferta:	\$2.904.000.000.
Área de actividad POT:	Área de manejo zona rural de producción sostenible.	Área de actividad POT:	Área de manejo zona rural de producción sostenible.
Otras normas:	Suelo de protección agrícola.	Otras normas:	Suelo de protección agrícola.
Coordenadas:	3.319134 / -76.512059.	Coordenadas:	3.297869 / -76.511446.
Contacto:	San Silvestre Group Inmobiliaria.	Contacto:	302 4098401 - Patricia Ceballos.
Fuente:	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/parcelaciones-pance/cali/3490906	Fuente:	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/sur-el-castillo-jamundi/cali/6553419
DATO DE MERCADO No.3		DATO DE MERCADO No.4	
Código:	Of 265	Código:	Of 267
Ubicación:	Distrito Especial de Santiago de Cali.	Ubicación:	Distrito Especial de Santiago de Cali.
Corregimiento:	El Hormiguero.	Corregimiento:	El Hormiguero.
Clasificación del suelo:	Rural.	Clasificación del suelo:	Rural.
Tipo de inmueble:	Finca acondicionada con canchas de fútbol.	Tipo de inmueble:	Finca con pastos naturales.
Área lote:	Has. 2,45. m2 24,553.	Área lote:	Has. 24,00. m2 240,000.
Área construida:	887,00 m2.	Área construida:	0,00 m2.
Valor oferta:	\$4.200.000.000.	Valor oferta:	\$43.200.000.000.
Área de actividad POT:	Área de manejo zona rural de producción sostenible.	Área de actividad POT:	Área de manejo zona rural de producción sostenible.
Otras normas:	Suelo de protección agrícola.	Otras normas:	Suelo de protección agrícola.
Coordenadas:	3.301392 / -76.511477.	Coordenadas:	3.366555 / -76.49307.
Contacto:	Soho Ventures S.A.S.	Contacto:	San Silvestre Group Inmobiliaria.
Fuente:	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/zona-sur/cali/2189865	Fuente:	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/valle-del-jillic/cali/2208962

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 30 de 204

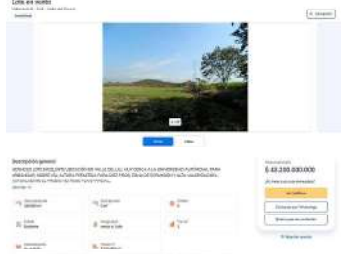
FOTO DATO DE MERCADO No.1 – OF_263

FOTO DATO DE MERCADO No.2 – OF_264


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 31 de 204

FOTO DATO DE MERCADO No.3 – OF_265

FOTO DATO DE MERCADO No.4 – OF-267


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 32 de 204

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

	CÓDIGO OFERTA	ÁREA DE ACTIVIDAD	ÁREA	
			Has.	m2
1	Of. 263	Área de manejo zona rural de producción sostenible	2,80	28,000
2	Of. 264	Área de manejo zona rural de producción sostenible	1,76	17,600
3	Of. 265	Área de manejo zona rural de producción sostenible	2,45	24,553
4	Of. 267	Área de manejo zona rural de producción sostenible	24,00	240,000

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

Como mencionamos anteriormente, la búsqueda de datos de mercado se realizó tomando como base la coincidencia de norma establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Distrito Especial de Santiago de Cali entre los inmuebles ofertados y el inmueble objeto de avalúo, que para este caso en particular corresponde a sectores reglamentados como Área de Manejo Zona Rural de Producción Sostenible. En este caso en particular, los cuatro (04) datos de mercado encontrados presentan la misma área de actividad entre ellos, así como también con relación al inmueble objeto de avalúo; razón por la cual no es necesario realizar ningún tipo de análisis diferencial o depuración en este sentido.

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

En este sentido, es importante anotar que al tratarse de un sector rural, no existe una tipología predial claramente definida; es decir, se trata de predios que van desde pequeñas parcelas individuales hasta predios de mucho mayor extensión, algunos de los cuales se encuentran sin explotar agrícola o permanecen con cobertura en pastos naturales o naturales mejorados para ganadería extensiva; y otros que sí son explotados agrícola o, especialmente con cultivos tecnificados de caña de azúcar. Como se observa en la muestra obtenida, las áreas de los predios, reflejan perfectamente las condiciones mencionadas; 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.

a. Depuración de la muestra:

Depuración de la muestra de mercado inicial:

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 solicite 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:

$$VA = VT \times (1 - \%C)$$

En donde:

VA = Valor ajustado.

VT = 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	ARRENDOS		VENTAS	ARRENDOS
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%	9.3%
2020 III	8.0%	10%	2020 III	7.1%	7.4%
2020 IV	9.8%	10%	2020 IV	7.4%	7.9%
2021 I	11.1%	9%	2021 I	6.9%	7.2%
2021 II	10.3%	11%	2021 II	6.2%	7.0%
2021 III	10.5%	9%	2021 III	6.1%	6.8%

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

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

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

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

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

Sin embargo, para este caso en particular, de los inmuebles que forman parte de la muestra de mercado obtenida solo uno cuenta con una construcción levantada sobre él, la cual se puede considerar temporal; razón por la cual no será considerada individualmente para efectos de ser descontada del valor total ofertado. 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.

CÁLCULO DEL VALOR TOTAL DE LA COMPONENTE LOTE DE TERRENO DE CADA INMUEBLE OFERTADO					
DATO	VALOR PUBLICADO	FACTOR DE NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA DEL TERRENO M2	VALOR UNITARIO TERRENO M2
OF-263	\$ 5.600.000.000	0,9	\$ 5.040.000.000	28.000	\$ 180.000
OF-264	\$ 2.904.000.000	0,9	\$ 2.613.600.000	17.600	\$ 148.500
OF-265	\$ 4.200.000.000	0,9	\$ 3.780.000.000	24.553	\$ 153.953
OF-267	\$ 43.200.000.000	0,9	\$ 38.880.000.000	240.000	\$ 162.000

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

Criterios iniciales:

Para realizar el procesamiento estadístico del mercado obtenido, la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca cuenta con una herramienta tecnológica propia, muy importante para la práctica de los Avalúos Corporativos. Se trata de la plataforma denominada Sistema de Información Estadística Valuatoria e Inmobiliaria SIEVI, la cual fue desarrollada para realizar Análisis Comparativos de Mercado ACM de una forma técnica, rápida y científica; para que a partir de allí se puedan desarrollar análisis estadísticos de tipo *descriptivo e inferencial*, logrando resultados precisos y debidamente sustentados. Sin embargo, antes de comenzar con el procesamiento estadístico de la muestra obtenida, es importante conocer -sólo a título informativo- algunos conceptos básicos sobre la *estadística descriptiva* y la *estadística inferencial*.

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

La *estadística inferencial*, por su parte, es la relacionada con la extracción de conclusiones a partir de los datos. Mediante esta aproximación, podemos realizar predicciones de distinto tipo o

lograr la estimación más acertada de un valor para el caso de la valuación inmobiliaria. En la estadística inferencial es indispensable definir los niveles de error y niveles de confianza seguidos en el análisis de la muestra, cuidando el supuesto por el cual se pueda lograr minimizar el margen de error y se pueda maximizar el nivel de confianza. Para realizar la estimación del intervalo de confianza, se requiere tener definido los siguientes elementos:

- Error de la estimación.
 - Nivel de confianza.
- Para el cálculo de los límites del intervalo, sigue el criterio estadístico dada una muestra menor de 30 testigos observados:

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

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

- 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.
- 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:

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

PRUEBA ANALÍTICA

HIPOTESIS:
LA VARIABLE METRO CUADRADO TIENE DISTRIBUCION NORMAL.

AYUDA:
El contraste de normalidad analiza cuánto difiere la distribución del METRO CUADRADO con respecto a lo esperado si procediera de una distribución normal con la misma media y desviación típica. Si el valor-p de la prueba es menor a 0.05 la hipótesis se rechaza.

CONCLUSIÓN:
SI CUMPLE CON EL CRITERIO DE NORMALIDAD, SEGUN EL RESULTADO DE LA PRUEBA !!

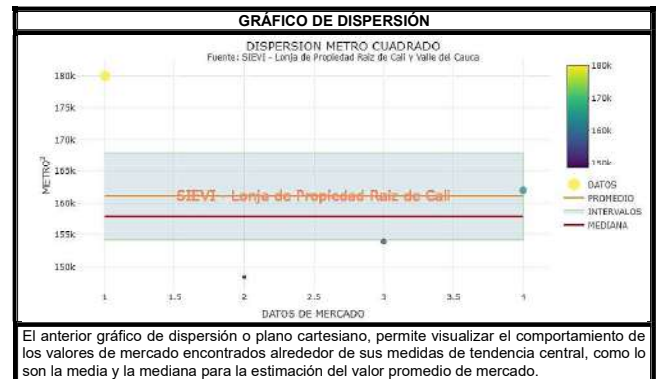
Shapiro-Wilk normality test

data: METRO CUADRADO

W = 0.93054, p-value = 0.5976

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 0.5976 (superior al 0.05).

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE



CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

ESTIMACION DEL VALOR UNITARIO DEL SUELO	
Promedio	\$ 161,113 /m ²
Desviación_estandar	\$ 13,758 /m ²
Coefficiente_Variacion	8.5 %
Mediana	\$ 157,976 /m ²
Minimo	\$ 148,500 /m ²
Maximo	\$ 180,000 /m ²
Limite_Inferior	\$ 147,355 /m ²
Limite_Superior	\$ 174,871 /m ²

Como se observa en este cuadro, la muestra no cumple con el coeficiente de variación, el cual se ubica en el 8.5% (superior 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 de los terrenos analizados se encuentra ubicado dentro del rango o intervalo que se conforma a partir del valor promedio de **\$161.113/m²** más (+) o menos (-) una (01) desviación estándar que es de **\$13.758**; es decir, entre **\$147.355/m²** y **\$174.871/m²**.

Como mencionamos anteriormente, estos valores 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 norma 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; lo cual permite concluir que estos datos de mercado cuentan con una alta componente de especulación inmobiliaria. Para corroborar lo anterior, procedimos a realizar un estudio de mercado referido especialmente a predios rurales de mayor extensión, los cuales presentan un uso agrícola intensivo acondicionado para el cultivo tecnificado de caña de azúcar, con variedades ajustadas a los requerimientos de producción colombianos.

Ofertas obtenidas para el análisis de la muestra de mercado del segundo análisis:

Criterios preliminares:

Con el fin de analizar el mercado de predios explotados agrícolamente en caña de azúcar, se amplió la búsqueda en sectores de otros municipios del Valle del Cauca, que presenten usos similares. Así las cosas, la ubicación y geo-referenciación exacta de cada inmueble en oferta de mercado en venta, permite en cada caso obtener sus características principales; sin embargo, es importante anotar que no nos adentraremos en identificar condiciones de norma establecidas en los EOT's, PBOT's o POT's correspondientes, por cuanto el análisis se limita a la búsqueda de predios cultivados en caña de azúcar. A continuación, se relacionan los datos obtenidos, los cuales cuentan con vigencia temporal del origen de sus publicaciones (links de consulta) en los portales inmobiliarios consultados:

DATO DE MERCADO No.1		DATO DE MERCADO No.2	
Código:	Of 279	Código:	Of 280
Ubicación:	Florida – Valle del Cauca.	Ubicación:	Jamundí – Valle del Cauca.
Clasificación del suelo:	Rural.	Clasificación del suelo:	Rural.
Tipo de inmueble:	Finca cultivada en caña de azúcar.	Tipo de inmueble:	Finca cultivada en caña de azúcar.
Área lote:	Has. 37.12. m2 371,200.	Área lote:	Has. 85.76. m2 857,600.
Área construida:	No aplica.	Área construida:	No aplica.
Valor oferta:	\$4.756.000.000.	Valor oferta:	\$10.452.000.000.
Área de actividad POT:	No aplica.	Área de actividad POT:	No aplica.
Coordenadas:	3.310843 / -76.299915.	Coordenadas:	3.172621 / -76.580798.
Contacto:	Inmobiliaria Normandia 3154870490 / 3155746291 contacto@inmobiliariator mandia.com	Contacto:	3214984030
Fuente:	https://fincazarz.elpais.com.co/aviso/fincas-y-casas-campestres-venta-florida-vp1499929-inmobiliaria-normandia	Fuente:	https://www.goplaceit.com.co/inmueble/venta/casa/10142163-casa?utm_source=Lifull-conect&utm_medium=referar
DATO DE MERCADO No.3		DATO DE MERCADO No.4	
Código:	Of 281	Código:	Of 282
Ubicación:	Puerto Tejada – Cauca.	Ubicación:	Candelaria – Valle del Cauca.
Clasificación del suelo:	Rural.	Clasificación del suelo:	Rural.

Tipo de inmueble:	Finca cultivada en caña de azúcar.		Tipo de inmueble:	Finca cultivada en caña de azúcar.	
Area lote:	Has.	111,36.	Area lote:	Has.	160,00.
	m2	1,113.600.		m2	1,600.000.
Area construida:	No aplica.		Area construida:	No aplica.	
Valor oferta:	\$21.000.000.000.		Valor oferta:	\$20.500.000.000.	
Area de actividad POT:	No aplica.		Area de actividad POT:	No aplica.	
Coordenadas:	3.269273 / -76.441997.		Coordenadas:	3.308582 / -76.279076.	
Contacto:	San Silvestre Group Inmobiliaria S.A.S. 3104159120 / 3116172922 contacto@sansilvestrefinc araliz.com		Contacto:	San Silvestre Group Inmobiliaria S.A.S. 3104159120 / 3116172922 contacto@sansilvestrefinc araliz.com	
Fuente:	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3267-fd87cc872fa9-b328-dc2497c3-f94f7page=1&pos=6&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=9a054d6e-f8a4-410f-a062-45310cf0a563&req_sqmt=REVTS1RPUDIEU0E7U0VSUDs%3D		Fuente:	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a97-e05f1f4540c-a490-b7acbc33-a81a7page=2&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=35bc0521-5a2f-40c0-ad3d-dac14debebc6&req_sqmt=REVTS1RPUDIEU0E7U0VSUDs%3D	

DATO DE MERCADO No.5	
Código:	Of 283
Ubicación:	Santander de Quilichao – Cauca.
Clasificación del suelo:	Rural.
Tipo de inmueble:	Finca cultivada en caña de azúcar.
Area lote:	Has. 33,28. m2 332.800.
Area construida:	No aplica.
Valor oferta:	\$3.400.000.000.
Area de actividad POT:	No aplica.
Coordenadas:	3.070796 / -76.571686.
Contacto:	San Silvestre Group Inmobiliaria S.A.S. 3104159120 / 3116172922 contacto@sansilvestrefincaraliz.com
Fuente:	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-36c8-df632327cd5-aa89-89f5748e-e2b5f9a6e-28pos=6&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=35bc0591-5a2f-40c0-ad3d-dac14debebc6&req_sqmt=REVTS1RPUDIEU0E7U0VSUDs%3D

FOTO DATO DE MERCADO No.1 – OF_279	
FOTO DATO DE MERCADO No.2 – OF_280	

FOTO DATO DE MERCADO No.3 – OF_281

Mitula

FINCAS HACIENDA PUERTO TEJADA \$ 21.000.000.000

El terreno está en la zona de...

FOTO DATO DE MERCADO No.4 – OF-282

Mitula

FINCAS CANDELARIA \$ 20.500.000.000

El terreno está en la zona de...

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 45 de 204

FOTO DATO DE MERCADO No.5 – OF_283

Mitula

A LA VENTA FINCA CAJENA \$ 3.400.000.000

El terreno está en la zona de...

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, con el fin de poder entender un poco mejor el proceso que se realizó para su depuración:

	CÓDIGO OFERTA	EXPLOTACIÓN	ÁREA	
			Has.	m2
1	Of_279	Suelo rural con cultivo en caña de azúcar	37,12	371,200
2	Of_280	Suelo rural con cultivo en caña de azúcar	85,76	857,600
3	Of_281	Suelo rural con cultivo en caña de azúcar	111,36	1,113,600
4	Of_282	Suelo rural con cultivo en caña de azúcar	160,00	1,160,000
5	Of_283	Suelo rural con cultivo en caña de azúcar	33,28	332,800

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

Como mencionamos anteriormente, no nos adentraremos en identificar condiciones de norma establecidas en los EOT's, PBOT's o POT's correspondientes, por cuanto el análisis se limita a la búsqueda de predios cultivados en caña de azúcar.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 46 de 204

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

En este sentido, es importante anotar que al tratarse de un sector rural, no existe una tipología predial claramente definida; es decir, se trata de predios que van desde pequeñas parcelas individuales hasta predios de mucho mayor extensión, algunos de los cuales se encuentran sin explotar agrícola o permanecen en cobertura en pastos naturales o naturales mejorados para ganadería extensiva; y otros que sí son explotados agrícola o, especialmente con cultivos tecnificados de caña de azúcar. Como se observa en la muestra obtenida, las áreas de los predios reflejan perfectamente las condiciones mencionadas; 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.

Depuración de la segunda muestra de mercado:

Depuración por factor de negociación:

En el análisis anterior se explica el criterio utilizado para la depuración del mercado por factor de negociación; razón por la cual no se considera necesario repetirlo.

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

En el análisis anterior se explica el criterio utilizado para el descuento de la componente construcción; razón por la cual no se considera necesario repetirlo. Sin embargo, para este caso en particular, de los inmuebles que forman parte de la muestra de mercado obtenida ninguno cuenta con construcciones que deban ser descontadas del valor comercial ofertado; razón por la cual no será necesario efectuar ningún tipo de depuración en este sentido. 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.

CÁLCULO DEL VALOR TOTAL DE LA COMPONENTE LOTE DE TERRENO DE CADA INMUEBLE OFERTADO							
DATO	VALOR PUBLICADO	FACTOR DE NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA DEL TERRENO		VALOR UNITARIO	
				Ha.	m2	Ha.	m2
OF-279	\$ 4.756.000.000	0,9	\$ 4.280.400.000	37,12	371,200	\$ 115.312.500	\$ 11.531
OF-280	\$ 10.452.000.000	0,9	\$ 9.406.800.000	85,76	857,600	\$ 109.687.500	\$ 10.969
OF-281	\$ 21.000.000.000	0,9	\$ 18.900.000.000	111,36	1.113.600	\$ 169.719.828	\$ 16.972
OF-282	\$ 20.500.000.000	0,9	\$ 18.450.000.000	160,00	1.600.000	\$ 115.312.500	\$ 11.531
OF-283	\$ 3.400.000.000	0,9	\$ 3.060.000.000	33,28	332,800	\$ 91.947.115	\$ 9.195

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 47 de 204

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

Criterios iniciales:

Los criterios iniciales también fueron consignados en la primera muestra de mercado analizado; razón por la cual no consideramos necesario repetirlo. En consecuencia, consignaremos a continuación los resultados obtenidos:

PRUEBA ANALÍTICA

HIPOTESIS:
LA VARIABLE METRO CUADRADO TIENE DISTRIBUCION NORMAL.

AYUDA:
El contraste de normalidad analiza cuánto difiere la distribución del METRO CUADRADO con respecto a lo esperado si procediera de una distribución normal con la misma media y desviación típica. Si el valor-p de la prueba es menor a 0.05 la hipótesis se rechaza.

CONCLUSIÓN:
SI CUMPLE CON EL CRITERIO DE NORMALIDAD, SEGUN EL RESULTADO DE LA PRUEBA !!

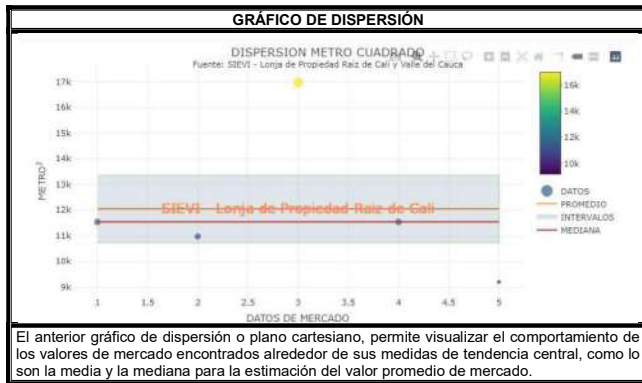
Shapiro-Wilk normality test

data: METRO CUADRADO
W = 0.82556, p-value = 0.1288

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 no cumple con la prueba de normalidad de Shapiro-Wilk, toda vez que el p-value arrojado es de 0.1288 (superior a 0.05).

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 48 de 204



CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

ESTIMACION DEL VALOR UNITARIO DEL SUELO	
Promedio	\$ 12,040 /m ²
Desviacion_estandar	\$ 2,919 /m ²
Coefficiente_Variacion	24.2 %
Mediana	\$ 11,531 /m ²
Minimo	\$ 9,195 /m ²
Maximo	\$ 16,972 /m ²
Limite_Inferior	\$ 9,121 /m ²
Limite_Superior	\$ 14,959 /m ²

Como se observa en este cuadro, la muestra no cumple con el coeficiente de variación, el cual se ubica en el 24.2% (superior 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 de los terrenos analizados se encuentra ubicado dentro del rango o intervalo que se conforma a partir del valor promedio de **\$12,040/m²** más (+) o menos (-) una (01) desviación estándar que es de **\$2,919**; es decir, entre **\$9,121/m²** y **\$14,959/m²**.

En conclusión, tal como lo mencionamos anteriormente, es importante mencionar que los valores obtenidos en esta muestra no serán considerados, toda vez que estos no se consideran coherentes con el uso potencial definido en la normatividad establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Distrito Especial de Santiago de Cali. Es decir, las limitaciones que esta normatividad impone a los inmuebles analizados en el estudio de mercado observado, deberían estar directamente relacionada con la capacidad de obtener o generar una rentabilidad a partir de ese uso potencial; razón por la cual se considera que estos datos de mercado cuentan con una alta componente de especulación inmobiliaria.

A continuación, presentamos un resumen del valor del suelo obtenido en las dos muestras de mercado obtenidas, tanto para los predios ofertados ubicados en el Área de Manejo Zona Rural

de Producción Sostenible de Cali, como los predios rurales cultivados en caña de azúcar ubicados en Municipios cercanos a Cali:

RESUMEN DEL VALOR DEL SUELO DE LOS PREDIOS OFERTADOS UBICADOS EN EL ÁREA DE MANEJO ZONA RURAL DE PRODUCCIÓN SOSTENIBLE DE CALI		
Rango	Valor Hectárea	Valor m2
Límite inferior	\$ 1.473.550.000	\$ 147.355
Promedio	\$ 1.611.130.000	\$ 161.113
Límite superior	\$ 1.748.710.000	\$ 174.871
RESUMEN DEL VALOR DEL SUELO DE LOS PREDIOS RURALES CULTIVADOS EN CAÑA DE AZÚCAR UBICADOS EN MUNICIPIOS CERCANOS A CALI		
Rango	Valor Hectárea	Valor m2
Límite inferior	\$ 102.950.000	\$ 9.121
Promedio	\$ 127.430.000	\$ 12.040
Límite superior	\$ 151.910.000	\$ 14.959

Como se puede observar, si tomamos como referencia el promedio de ambas muestras, se tiene como resultado que el valor unitario de los predios ofertados ubicados en el Área de Manejo Zona Rural de Producción Sostenible de Cali, exceden aproximadamente 12 veces el valor unitario de los predios rurales ofertados cultivados en caña de azúcar ubicados en Municipios cercanos a Cali. Es decir, estos valores muestran una notable desproporción entre la potencialidad que les entrega la norma actualmente a estos predios (con la rentabilidad que esta pueda producir) y los valores de las ofertas; 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 se aproximan a un efecto especulativo, condición que no permite emitir un valor conclusión congruente para este tipo de inmuebles. De igual forma, bajo la experiencia 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 evaluadores 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 evaluadores.

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 evaluador 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):

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

	AVALUADOR	VALOR ASIGNADO
1	CARBONELL MARÍN HERNEY	\$ 80.000
2	CADRONA CUARTAS EDUARDO	\$ 85.000
3	CARDONA MEDINA OMAR ANIBAL	\$ 85.000
4	CAREÑO CORDOBA RAFAEL VICENTE	\$ 90.000
5	FRANCO SANCHEZ GLADYS	\$ 100.000
6	GARCIA ARIZABALETA VICTORIA EUGENIA	\$ 85.000
7	GONZALEZ FLOREZ REYNEL	\$ 85.000
8	JIMENEZ HOYOS GUSTAVO ALBERTO	\$ 95.000
9	PEREZ SANCHEZ CARLOS HUMBERTO	\$ 85.000
0	RENGIFO ALARCON GLORIA LYDA	\$ 90.000
1	SANDOVAL CHIMBACO PEDRO NEL	\$ 95.000
2	CARBONELL MONDRAGON KAROL	\$ 90.000
3	VEGA MARTINEZ CHRISTIAM ARMANDO	\$ 85.000
PROMEDIO M2		\$ 88.462
DESVIACION		\$ 5.547
COEFICIENTE DE VARIACION		6,27%
NÚMERO DE DATOS		13
RAÍZ		3,6056
(N)		2,1788
LÍMITE SUPERIOR		\$ 91.814
LÍMITE INFERIOR		\$ 85.110

Como se observa en este cuadro, la muestra cumple con el coeficiente de variación, el cual se ubica en el 6,27% (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 de los terrenos analizados se encuentra ubicado dentro del rango o intervalo que se conforma a partir del valor promedio de **\$88.462/m²** más (+) o menos (-) una (01) desviación estándar que es de **\$5.547**; es decir, entre **\$85.110/m²** y **\$91.814/m²**.

Conclusión:

En conclusión, el Comité Técnico **decide asignar a la componente lote de terreno del inmueble objeto de avalúo el valor promedio encontrado; es decir \$88.462/m²**. Este valor se toma considerando que:

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 53 de 204

- Los valores ofertados por los predios que se ubican dentro del Área de Manejo Zona Rural de Producción Sostenible de Cali, 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; lo cual permite concluir que estos datos de mercado cuentan con una alta componente de especulación inmobiliaria.
- Los valores ofertados por los predios rurales con uso agrícola acondicionados para el cultivo tecnificado de caña de azúcar, tampoco se ajustan a las buenas características de ubicación y cercanía al Área de Expansión Urbana de Cali y a sus buenas condiciones extrínsecas e intrínsecas, lo cual necesariamente le otorga un valor agregado al predio objeto de avalúo.

Declaración Juramentada:

En la ciudad de Cali, departamento del Valle del Cauca, Republica de Colombia, siendo el día diez (10) de marzo de 2023, actualizando y confirmando el mismo valor el día veintitrés (23) de noviembre de 2023, nosotros:

	NOMBRE AVALUADO	RAA	CORREO ELECTRONICO	CELULAR	CATEGORIA RA
1	CARBONELL MARIN HERNEY	AVAL-16.256.915	serjesimcdulera@hotmail.com	315-8553673	Inmuebles Rurales
2	CADRONA CUARTAS EDUARDO	AVAL-16.632.614	eduardo@hotmial.com	315-4646727	Inmuebles Rurales
3	CARDONA MEDINA OMAR ANIBAL	AVAL-76.305.323	omar@congenieria.com	320-4679916	Inmuebles Rurales
4	CAREÑO CORDOBA RAFAEL VICENTE	AVAL-14.444.568	rontercon@gmail.com	315-5140521	Inmuebles Rurales
5	FRANCO SANCHEZ GLADYS	AVAL-31.268.649	gladyfranco@hotmail.com	315-5722084	Inmuebles Rurales
6	GARCIA ARIZABALETA VICTORIA EUGENIA	AVAL-31.270.731	victoriagarciasalvador@hotmail.com	300-6168111	Inmuebles Rurales
7	GONZÁLEZ FLOREZ REYNEL	AVAL-14.878.561	reynelgonzalez@gmail.com	310-4891439	Inmuebles Rurales
8	JIMENEZ HOYOS GUSTAVO ALBERTO	AVAL-16.706.130	ljarquitecto@yahoo.es	304-3461800	Inmuebles Rurales
9	PEREZ SANCHEZ CARLOS HUMBERTO	AVAL-94.486.271	avaluopcc@gmail.com	315-5575121	Inmuebles Rurales
0	RENGIFO ALARCON GLORIA LYDA	AVAL-31.151.782	gloriarengifo@hotmail.com	316-4674212	Inmuebles Rurales
1	SANDOVAL CHIMBACO PEDRO NEL	AVAL-16.648.346	pedrovaluelos@hotmail.com	316-2884968	Inmuebles Rurales
2	CARBONELL MONDRAGON KAROL	AVAL-1.144.054.317	karolcarbonell13@gmail.com	318-3837437	Inmuebles Rurales
3	VEGA MARTINEZ CHRISTIAM ARMANDO	AVAL-14.623.711	chrvega21@hotmail.com	300-6519113	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:

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 54 de 204

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 parágrafo 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; lo cual permite concluir que estos datos de mercado cuentan con una alta componente de especulación inmobiliaria.

Sexto: Declaramos que "El valor más apropiado a asignar al predio que se encuentra ubicado en Área de Manejo Zona Rural de Producción Sostenible será de \$88.462 m2 por presentar un potencial diferenciado con respecto al mercado de la tierra agrícola integral usual de la zona como lo es la tierra con el monocultivo de la caña de azúcar".

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

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 55 de 204

acometidas de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, servicio de transporte, estratificación y ... adicionalmente en zonas rurales se debe tener en cuenta las condiciones agroclimáticas 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.


CARBONELL MARIN HERNEY
C.C. #16.256.915


CARDONA CUARTAS EDUARDO
C.C. #16.632.614


CARDONA MEDINA OMAR ANIBAL
C.C. #73.305.323


CAREÑO CORDOBA RAFAEL VICENTE
C.C. #14.444.568


FRANCO SANCHEZ GLADYS
C.C. #31.268.649


GARCIA ARIZABALETA VICTORIA EUGENIA
C.C. #31.270.731

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 56 de 204

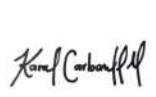

GONZÁLEZ F R EZ REYNEL
C.C. #14.878.561


JIMÉNEZ HOYOS GUSTAVO ALBERTO
C.C. #16.706.130


PÉREZ S NCH Z 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


KAROL CARBONELL MONDRAGÓN
C.C. #1.144.054.317


VEGA MARTÍNEZ CHRISTIAM ARMANDO
C.C. #14.623.711

CONTINUA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 57 de 204

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO:

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación):

Estos procedimientos ya fueron explicados en el Capítulo 8 del presente informe de avalúo.

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente:

Teniendo en cuenta las características de ubicación de este inmueble, se decidió acoger el valor del valor promedio del rango; es decir un valor unitario de **\$88.462/mí**, el cual será asignado a la componente lote de terreno del inmueble objeto de avalúo.

10.3. Ejercicios residuales. Método (técnica) residual:

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

10.4. Servidumbres:

El inmueble objeto de avalúo presenta varias servidumbres, todas descritas en el Capítulo 3. Información Jurídica, punto 3.4 Observaciones jurídicas.

La ficha predial suministrada por la Concesionaria especifica que “Aun cuando sobre el FMI del predio objeto de estudio recaen servidumbres de energía, tránsito y conducción, est s se encuentran fuera del área requerida”, información que es corroborada en visita de campo donde no se evidencian servidumbres aparentes en el área requerida.

Con relación a los materiales que conforman las construcciones, instalaciones y/o anexos, además de su estado de conservación y edad, revisar el Capítulo 11. Cálculos valor construcción y anexos constructivos.

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

El inmueble objeto de avalúo no se encuentra afectado por zonas de protección correspondientes a rondas de río, nacaderos, etc. Su l ndero norte colinda con la Acequia El Asombro.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS:

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 58 de 204

11.1. Costos de reposición:

El costo de reposición de la(s) construcción(es) principal(es) y anexa(s) que a continuación se relaciona(n), fue(ron) tomado(s) del estudio denominado “Costos de reposición obras para metodologías valoratorias” realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca con fecha del segundo semestre del 2023:

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M1						
	M1	CANAL conformado en tierra de ancho promedio 2,30 m y profundidad promedio de 0,40 m	m	188,93		\$ 33.535
DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
Localización y replanteo	m		188,93	8.000	1.487.440	b< 2,3 m
Excavación	m�	1	171,06	8.500	1.453.973	b> 40 m
Relleno en material de sólo	m�	0,40	255,84	10.000	1.023.359	
Relleno en roca muerta compactada	m�	0,2	127,92	40.000	5.116.800	
COSTOS DIRECTOS					4.988.130	
ALU	25%				1.247.033	
VALOR REPOSICIÓN A NUEVO					6.235.163	
VALOR UNITARIO					\$ 33.535	

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

Para la determinación del costo de reposición de la construcción, se utilizaron como referencia los costos de reposición establecidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca presentados en el anexo respectivo. El valor de la construcción 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:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI CONSTRUCCIONES ANEXAS								
ÍTEM	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL	VALOR REPOSICIÓN	EDAD EN % DE VIDA	DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
Construcción anexa M1	5	2	20	\$ 33.535	25,00%	17,76%	\$5.954	\$27.581
								\$ 28.000

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 59 de 204

Nota: Para la liquidación del avalúo comercial se emplean los “valores adoptados” ajustados a unidades de mil, mencionados en la tabla anterior.

12. CONSIDERACIONES GENERALES:

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

DEL SECTOR

Se trata de un sector en zona rural; actualmente todas las características físicas lo catalogan como un predio rural de uso agrícola, con Producción Sostenible tal y como se menciona en su Concepto de Uso de Suelo.

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). La vía no pavimentada para llegar al lote tiene un estado regular con postes de alumbrado.

DE LOCALIZACIÓN

El predio se encuentra localizado entrando por la vía no pavimentada que colinda con La Hacienda La Gloria y que pasa por la Sede Deportiva Quilmes Cali.

DE LA NORMA URBANISTICA

Se trata de un lote de terreno en suelo rural, ubicado en la Unidad de Planificación Rural 5. Cuenca Río Cauca. Este lote posee un área de manejo de producción sostenible, permitiendo un uso agrícola. Artículo 394 del POT de Cali: ** rea de Manejo Zona Rural de Producción Sostenible:** Corresponde a zonas que tienen como vocación la producción sostenible del suelo, correspondiendo a la zona plana de los corregimientos de El Hormiguero y Pance y en zona de ladera en área de influencia de río Meléndez y El Corregimiento de Navarro rural al costado occidental, a partir de cara seca jarillón río Cauca.

DEL TERRENO

Se trata de un lote de terreno en suelo rural que hace parte de un predio de mayor extensión, sin urbanizar, de relieve plano, características t picas rurales, destinado actualmente al uso agrícola. La conformación del lote es de forma rectangular con localización medianera respecto a otros predios de la zona.

DE LA CONSTRUCCIÓN

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centro empresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 60 de 204

Lote de terreno sin construcciones; tiene una mejora que hace parte del uso actual del predio: canal en tierra.

DE COMERCIALIZACIÓN

Al momento de la visita se encontraron predios en oferta en otro sector y otro municipio comparable.

DE LAS PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

El desarrollo de la zona rural de Calí en términos de vivienda así sea campestre, es muy limitado debido a la exigencia de lotes con mínimo dos (2) hectáreas de área. Esto hace que no sea posible pensar en un desarrollo en zona rural a corto y mediano plazo debido a que primero debe desarrollarse toda la zona de expansión que tiene decretos y planes parciales aprobados, para luego sí considerarse un desarrollo rural, proyectando en un plazo no menor a diez (10) años en los cuales no se podrá considerar la posibilidad de un cambio de vocación en los predios rurales. Así, las perspectivas de valorización son estables, pero en términos de continuar con un uso de vivienda campestre o agrícola (cultivos de caña, uso ganadero, etc.), en muchos de los casos teniendo una expectativa de mercado en las cuales se espera que los predios algún día puedan ser desarrollados: los coloquialmente llamados "lotes de engorde".

DE LA ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA

Baja. Actualmente no existen proyectos en la zona, pero se esperan desarrollos a largo plazo, dependiendo de los desarrollos proyectados en los suelos de expansión.

CONTINUA EN LA SIGUIENTE PÁGINA

13. RESULTADO DE AVALÚO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA/CANTIDAD	UN.	VR UNITARIO	VR TOTAL
LOTE DE TERRENO				
Lote de terreno	10482,14	m²	\$ 88.462	\$ 927.271.069
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
Construcción anexa M1	185,93	m	\$ 28.000	\$ 5.206.040
CULTIVOS Y ESPECIES				
GUACIMO (DAP (m): 0,50 - 1,20)	2,00	Un.	\$ 65.000	\$ 130.000
GUAMA (DAP: 0,30 m)	1,00	Un.	\$ 80.000	\$ 80.000
CULTIVO DE ARROZ	8374,6	m²	\$ 937.5953	\$ 7.851.986
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 940.539.095

SON: NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y CINCO PESOS, MONEDA CORRIENTE.

Quem.
MARTHA CECILIA ARBOLEDA NÚÑEZ
Presidente Comité de Avalúos
R.A.A. No. AVAL-16256915

R. González
REYNEL GONZÁLEZ FLOREZ
Representante Legal Suplente

J. López
JOSE ANDRÉS MEJÍA LÓPEZ
Coordinador
R.A.A. No. AVAL-98.380.867

Christiam Vega
CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTÍNEZ
Avaluator comisionado
R.A.A. No AVAL-14.623.711

Este avalúo fue discutido y aprobado por el Comité Técnico de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Calí y Valle del Cauca en varias reuniones presenciales, siendo la última realizada en el día veintitrés (23) del mes de noviembre 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 avaluador 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.

16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

- ❑ 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 solicitó 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-1-026 – 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 Calí y Valle del Cauca.
 - ❑ Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
 - ❑ El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

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

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

18. VIGENCIA DE AVALÚO:

- ❑ Conforme a lo señalado en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, la vigencia del avalúo es de un año contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Por tal razón, los avalúos que pierdan esta vigencia deben realizarse nuevamente y no se pueden efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
- ❑ La resolución 898 de 2014, es contundente en cuanto al término 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 RESOLUCIÓN 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, mejoratorios, apoderados, poseedores, tenedores, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, de conformidad con el factor a reconocer.

DEFINICIONES

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

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

ARTÍCULO 10

Para el cálculo de la indemnización la entidad adquirente 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 adquirente 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.

ARTÍCULO 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

Consideraciones que se deben tener en cuenta en el cálculo de gastos notariales y de registro

- Limitaciones del predio para saneamiento automático
- Copias originales y protocolo
- Número de propietarios
- Valor de avalúo comercial del inmueble
- Tipo de entidad adquirente
- Dentro de la función notarial, para el caso específico al encontrarse determinado como un proyecto de utilidad pública, teniendo en cuenta el artículo 37 del Estatuto Tributario, para el acto: Venta del inmueble a la entidad adquirente. No se debe practicar retención

en la fuente sobre los ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional, por lo que este concepto no ha sido tenido en cuenta dentro del cálculo.

- **Gastos Notariales** mediante **Resolución 387 de 2023 de la Superintendencia de Notariado y Registro**, se expiden las tarifas para vigencia 2023 de los derechos por el ejercicio de la función notarial en Colombia:
- **Registro** con base en la **Resolución 009 de 2023 de la Superintendencia de Notariado y Registro**, y **Ordenanza 474 de 2017 Estatuto Tributario y de Rentas del Valle del Cauca Impuesto de Registro**, se fijan las tarifas para vigencia 2023, por concepto del ejercicio de la función registral en Colombia.

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].

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

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

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.

La liquidación para este predio es la 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 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 69 de 204

ESCRITURACIÓN & DERECHOS NOTARIALES	VALOR CALCULADO
CUANTIA/AVALUO COMERCIAL	\$ 940.539.095
DERECHOS NOTARIALES [COMPRVENTA]	\$ 2.846.508
COPIAS ORIGINALES [8 HOJAS]	\$ 32.800
COPIAS AUTÉNTICAS [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]	\$ 586.665
RETENCIÓN EN LA FUENTE [1%]	\$ 9.405.391
SUBTOTAL GASTOS NOTARIALES	\$ 13.118.764
BENEFICIENCIA [1% AVALUO COMERCIAL]	\$ 9.405.391
TOTAL REGISTRO	\$ 8.935.121
SUBTOTAL GASTOS DE REGISTRO Y BENEFICIENCIA	\$ 18.340.512
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 31.459.276
COSTO TOTAL VENDEDOR	\$ 11.262.078
COSTO TOTAL COMPRADOR [ANI: Entidad Estatal - Exento]	\$ 0
Fuente: https://www.notaria19bogota.com/gastos-notariales-compra-vivienda/ Fuente: https://notaria71.com.co/calculadora/	

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.

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

Página 70 de 204

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 por cuanto el área requerida por la **CONCESIONARIA** es un polígono de terreno donde existen unas construcciones anexas en las cuales no se almacenan o se observa el uso de bienes muebles que deban ser objeto de trasteo a otra localización.

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

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

Página 71 de 204

2.2.4 ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL

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 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.

Corresponde a los casos en que el propietario ocupa el inmueble y se haga necesario disponer de un sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, definiendo un valor mensual de arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso. 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 encuentra localizada una mejora menor, la cual no es considerada como 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.

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

Página 72 de 204

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 elabora el Avalúo, así:

- 1º Trimestre: del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%*
- 2º Trimestre: del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%*
- 3º Trimestre: del 1 de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%*
- 4º 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*

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

Página 73 de 204

arrendamiento": Título XXVI del Código Civil. Si bien, en los libelos 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 2º y 3º 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 2º y 3º 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 en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes". (CSJ, 2001)

Por lo expuesto, la tasación de penalidad derivadas a la terminación anticipada de contratos se liquidará con el monto sumado a seis (6) cánones mensuales vigentes para los contratos destinados a un goce de locales para establecimientos de comercio. Para el cálculo de la penalidad por la terminación del contrato en la propiedad, se requiere

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

² Ibid.

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

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

Página 74 de 204

información del contrato de arrendamiento de cuentas de participación, o la modalidad que este dada, sea suministrada. Para la fecha del presente informe de avalúo no existe información relacionada, razón por la cual no se calcula este concepto.

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 RAÍZ 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, calculado como un pago mensual, la probable y esperada vacancia total de los locales, 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

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

Página 75 de 204

contratos de arrendamiento con terceros 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 no se evidencia que el propietario desarrolle una actividad económica en el inmueble.

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

Página 76 de 204

3. RESULTADO DE LA INDEMNIZACION

1. DAÑO EMERGENTE	
ITEM	SUBTOTAL
1.1 Gastos de notariado y registro	-
1.2 Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	-
1.3 Gastos por desconexión de servicios públicos	-
1.4 Gastos por arrendamiento y/o almacenamiento provisional	-
1.5 Gastos por impuesto predial	-
1.6 Gastos por adecuación de áreas remanentes	-
1.7 Gastos por perjuicios derivados de terminación de contratos	-
TOTAL DAÑO EMERGENTE	\$ 0
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	-
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	-
TOTAL LUCRO CESANTE	\$ 0
3. INDEMNIZACIÓN	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 0
Son: CERO PESOS	
OBSERVACIONES	
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado en la fecha	23/11/2023
por solicitud directa del concesionario RUTAS DEL VALLE, mediante oficio de fecha	1/11/2023


REYNEL GONZÁLEZ FLOREZ
Representante Legal Suplente


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


JOSÉ ANDRÉS MEJÍA LÓPEZ
Coordinador
R.A.A. No. AVAL- 98380867


CHRISTIAN ARMANDO VEGA MARTÍNEZ
Avaluator Categoría 13
RAA No. AVAL-14623711

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

CAPITULO 3. CULTIVOS Y ESPECIES

Página 77 de 204

Página 78 de 204

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
GUACIMO (DAP (m): 0,50 - 1,20)	2,00		Un.
GUAMA (DAP: 0,30 m)	1,00		Un.
CULTIVO DE ARROZ	8374,60		m ²

Fuente: Ficha Predial NMVVCAP_UF3_051 | Fecha: 06/10/2023

Nota: Inventario sujeto a verificación por parte del solicitante conforme al parágrafo del artículo 29 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

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;^{1,2}
- ✓ 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

¹ FINAGRO. AGROguías. Publicadas por FINAGRO, 2020 - 2023

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 2023

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 79 de 204

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.

ARBOLES AISLADOS

DESCRIPCION	ESTADO	TIPO	AÑOS	CAP (m)	DAP (m)	ALTURA (m)	CANTIDAD	VALOR UNID	TOTAL \$
GUACIMO	SANO	ÁRBOL NATIVO	Indeter- minado	Indeter- minado	0,50 - 1,20	Indeter- minado	2	65,000	130,000
GUAMA	SANO	FRUTAL	Indeter- minado	Indeter- minado	0,30	Indeter- minado	1	80,000	80,000
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES AISLADAS								210,000	

3.3 DETERMINACIÓN DE VALOR DE CULTIVOS

Dentro de la franja requerida por diseño se detalla un área que se encuentra sembrada con cultivo de arroz, por lo que a continuación se relacionan los costos de constitución de nueva siembra de este cultivo y los montos indemnizatorios. La fuente de información de los costos de constitución de cultivo es Fedearroz, que presenta en su página de Datos Abiertos los costos al año 2022:

COSTOS POR HECTÁREA DE ARROZ, SISTEMA RIEGO, NACIONAL, 1 SEMESTRE

				BÚSCA:	
HUBO:	2020	2021	2022		
ASISTENCIA TÉCNICA	99.551	99.563	62.131		
ARRIBANDO	1.265.959	1.225.509	1.221.254		
PREPARACIÓN Y SIEMBRA	1.354.994	1.154.149	1.182.537		
RIEGO	606.397	585.640	608.917		
FERTILIZACIÓN	1.328.203	1.478.385	3.184.729		
PROTECCIÓN AL CULTIVO	1.168.216	1.141.408	1.326.021		
REGISTRO Y TRANSPORTE	682.581	706.241	700.045		
OTROS	678.168	683.814	733.345		
TOTAL	6.949.161	6.913.756	9.009.171		

<https://fedearroz.com.co/es/fondo-nacional-del-arroz/investigaciones-economicas/estadisticas-arroceras/costos/>

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte No.58N.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjajali@lonjajali.org – www.lonjajali.org

Página 80 de 204

Según la realidad presentada tanto de Fedearroz como de los participantes del cultivo, anexo el IPAR es un indicador válido para los incrementos anuales en su dependencia del IPAR, pero actualmente, con el conflicto bélico, en Rusia los costos de la tonelada de fertilizantes principalmente urea, fosfato diamónico, fosfato monomónico y cloruro de potasio han aumentado cerca de un 29.4% según los informes de la Unidad de Planificación Rural UPRA, pero sobre todo el uso de la Urea que es importada de Ucrania la mayor parte, corroborado con consultas a empresas como monómeros que tienen sede en Buena Ventura.

Estos incrementos han llevado de la mano a un incremento también alto de todos los precios de los insumos agrícolas como semillas, insecticidas, herbicidas fungicidas usados como materia prima para el cultivo. Los procesos de producción varían según el tipo de arroz; en Colombia existen dos tipos de arroz, por riego y secano. El primero es el más utilizado en el Valle del Cauca, en la que el agricultor es el encargado de proveer el agua en el momento que lo considere pertinente según el tiempo del proceso de cultivo, en cambio el secano en la región norte del país depende de las lluvias de la región en zonas bajas inundables.

SISTEMA DE PRODUCCIÓN	Rendimiento						
	2016-I	2017-I	2018-I	2019-I	2020-I	2021-I	2022-I
	t/ha	t/ha	t/ha	t/ha	t/ha	t/ha	t/ha
Riego	6,35	6,40	6,44	6,50	6,53	6,46	6,54
Secano	3,46	3,48	3,25	4,22	4,74	4,49	4,34

Fuente: (DANE, 2022)

El rendimiento en toneladas por Ha de arroz tipo riego para el 2022 según estudios del DANE es de 6.54 Ton/Ha. Los documentos revisados de Fedearroz, el costo de constitución del cultivo actualmente se encuentra así determinado, basado en los costos del año 2022:

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

Costos por hectárea de arroz, sistema riego, nacional, I semestre

Rubro	2021	2022
asistencia técnica	59.563	62.130
Arriendo	1.225.506	1.231.250
preparación y siembra	1.164.169	1.182.533
Riego	585.640	608.917
Fertilización	1.478.365	3.164.725
protección al cultivo	1.141.458	1.326.020
recolección y transporte	706.241	700.340
Otros	552.814	733.241
Total	6.913.756	9.009.171

Fuente (FEDEARROZ, 2022)

Ilustración 1. Actualización de precios cultivo de arroz

COSTOS POR HECTÁREA DE ARROZ, SISTEMA RIEGO, NACIONAL, I SEMESTRE			
RUBRO	2020	2021	2022
ASISTENCIA TÉCNICA	59.551	59.563	62.131
ARRIENDO	1.266.950	1.225.506	1.231.254
PREPARACIÓN Y SIEMBRA	1.204.994	1.164.169	1.182.537
RIEGO	604.397	585.640	608.917
FERTILIZACIÓN	1.338.203	1.478.365	3.164.729
PROTECCIÓN AL CULTIVO	1.168.316	1.141.458	1.326.021
RECOLECCIÓN Y TRANSPORTE	682.581	706.241	700.341
OTROS	624.169	552.814	733.241
TOTAL	6.949.161	6.913.756	9.009.171

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

Ilustración 2. Índice de precios del Productor - IPP (DANE, 2023).





Índice de Precios del Productor - IPP

1.3 Variaciones Anuales de Producción Nacional (PN) ¹

Enero 2021 - Octubre de 2023 (pr*)

(Base: Diciembre 2014=100)

NIVEL	CODIGO	DESCRIPTIVA	Oct-23 (pr)*
GRUPO_CIIU	011	Cultivos agrícolas transitorios	4.07

Estos costos fueron estudiados por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca para la Concesión Rutas del Valle y fueron actualizados al mes de octubre del 2023, aplicando un Índice de Precios del Productor - IPP para cultivos agrícolas transitorios (DANE, 2023) del **4,07**, quedando finalmente la afectación por el Costo de Constitución del cultivo desglosado y para la zona valorada de la siguiente manera:

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

CULTIVO ARROZ

Distribución Coberturas en área requerida	Área de cultivo afectado	% Cobertura
Arroz	0,83746	100,00

Estructura del costo de infraestructura del cultivo
Proyectado a 2023 - canasta de insumos agropecuarios vigilados res 071

[illegible]

(1) Actualizados 2023 Fedesarro

⁽¹⁾ Actualizados 2023 Fedearroz

VALOR TOTAL DE CULTIVO DE ARROZ AFECTADO EN ÁREA REQUERIDA	\$ 7.851.986
---	---------------------

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

ANEXO N° 1

ACTA COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

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

Página 85 de 204

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA		
PROYECTO DE CONCESIÓN NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA Y ACCESOS CALI Y PALMIRA		
ACTA COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS		
FECHA DE REUNIÓN	LUGAR	HORA
Noviembre 23 de 2023	INSTALACIONES DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA	7:00 P.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:		NMVCACP_UF3_051
LOTE UBICADO EN LA VEREDA "EL CASCAJAL" #LOTE ESTANCIA # 11 CORREGIMIENTO DE "EL HORMIGUERO"		
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Y/O PREDIO:		
MUNICIPIO	SANTAGO DE CALI	EL HORMIGUERO
TIPO DE AVALÚO	AVALUADOR DESIGNADO	
RURAL	CHRISTIAN ARMANDO VEGA MARTÍNEZ	FIRMA
		AVL-14823711
OBSERVACIONES Y APROBACIÓN 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 cálculos de los valores liquidados y contenidos en los capítulos 1 y 2, acordes a la normalidad vigente.		
DETERMINACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS		
De acuerdo al procedimiento y técnicas valoratorias utilizadas se concluye como:		APROBADO
ASISTENTES		
NOMBRE	CARGO	FIRMA
Ing. REYNEL GONZÁLEZ FLÓREZ	Representante Legal Suplente	
Ing. MARTHA CECILIA ARBOLEDA NÚÑEZ	Presidente Comité de Avalúos	
Ing. OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Costos	
Arq. CARLOS HUMBERTO PEREZ S.	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Indemnizaciones	
Adm. MARCO GIULIANO TASCÓN	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Indemnizaciones	
Ing. CHRISTIAN ARMANDO VEGA M.	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Indemnizaciones	
COORDINADOR COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS		
Ing. JOSÉ ANDRÉS MEJÍA LÓPEZ	Miembro Comité de Avalúos - Coordinador	
TOTAL AVALÚO COMERCIAL		
SON: NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVIENTA Y CINCO PESOS MCTE.		\$ 940.539.095
TOTAL INDEMNIZACIÓN		
SON: CERO PESOS MCTE.		\$ -
GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		
SON: ONCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL SETENTA Y OCHO PESOS MCTE.		\$ 11.282.078
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, asume los gastos notariales y de registro que corresponden.		
OBSERVACIONES		

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

Página 86 de 204

ANEXO N° 2

MATERIAL FOTOGRÁFICO

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

Página 87 de 204

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	LOTE UBICADO EN LA VEREDA "EL CASCAJAL" #LOTE ESTANCIA # 11 CORREGIMIENTO DE "EL HORMIGUERO"	PREDIO
PROPIETARIO	LIBRERÍA NACIONAL S.A., GOMCAL S.A.S., GOCROW S.A.S., COGON S.A.S., GOVAPEC S.A.S., VICRIPA S.A.S. Y LUCIANO GOMEZ VALLECILLA	FECHA
		Noviembre 07 de 2023
CULTIVOS Y ESPECIES		CULTIVO DE ARROZ
		
M1 - CANAL		M1 - CANAL
		

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

Página 88 de 204

ANEXO N° 3

FICHA PREDIAL

		BITÁCORA INTEGRADA DE GESTIÓN GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTES	CÓDIGO 003	CEP-IP 01-2019
PROYECTO		FORMATO	FECHA FISCAL	FECHA
PROYECTO DE CONCESIÓN RUTA NACIONAL DEL VALLE DEL CAJAMA - CORREDOIR ACCESOS CAJAMA Y PALMIRA		UNIDAD FUNDACIONAL		US
CONTRATO N°: CONTRATO DE CONCESIÓN PARA EL DISEÑO DE APP PARA LOS AOS		SECTOR O TRAMO		
PRECIO N°: ASIC. FINAL DER ASIC. FINAL DER ASIC. FINAL DER ASIC. FINAL DER ASIC. FINAL DER		LA ESTANCIA		
		MARGEN LONGITUD Efectiva DER LONGITUD Efectiva DER		
		100.000 100.000 100.000 100.000 100.000		
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PRECIO		CEDULA		
LIBRERIA NACIONAL S.A. Y OTROS.		NIT 900001343 Y OTROS MATRIZULA INDIVIDUALIZADA 370-400081-1		
		DIRECCION / EMAIL: DIRECCION DEL PRECIO		
		ESTO ES HOMONIMO DE VIA CASCAVAL LA ESTANCIA L 11 CEDULA CONTRATO:		
		NIT 900001343 Y OTROS		
VERDADERO/BARRIO:		LOCALIDAD:		COORDINADAS:
MUNICIPIO:		CLASIFICACION DEL SUELO:		12.044
CPD:		CALI		MATRIZULA CARBOCADO VIA Y OTROS (12-01-15)
Perfil requerido para:		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PRECIO:		0.000
CALIDAD VIAL:		AGRIICOLA		MATRIZULA NACIONAL S.A. S2
TIPOLOGIA:		SUR		0.000
7-7.5 Pista		DUCTANTE		MATRIZULA NACIONAL S.A. Y OTROS (VALIO PRECISO 0-1-15)
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPEROS		LONGITUD		CANTIDAD
DESCRIPCION CULTIVO DESCRIPCION ESPERO DESCRIPCION ESPERO DESCRIPCION ESPERO		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		UNID
100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000
100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000
100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000
100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000
100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000
100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000
100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000
100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000
100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000
100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000
100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000
100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000
100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000
100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.000 100.000		100.000 100.000 100.

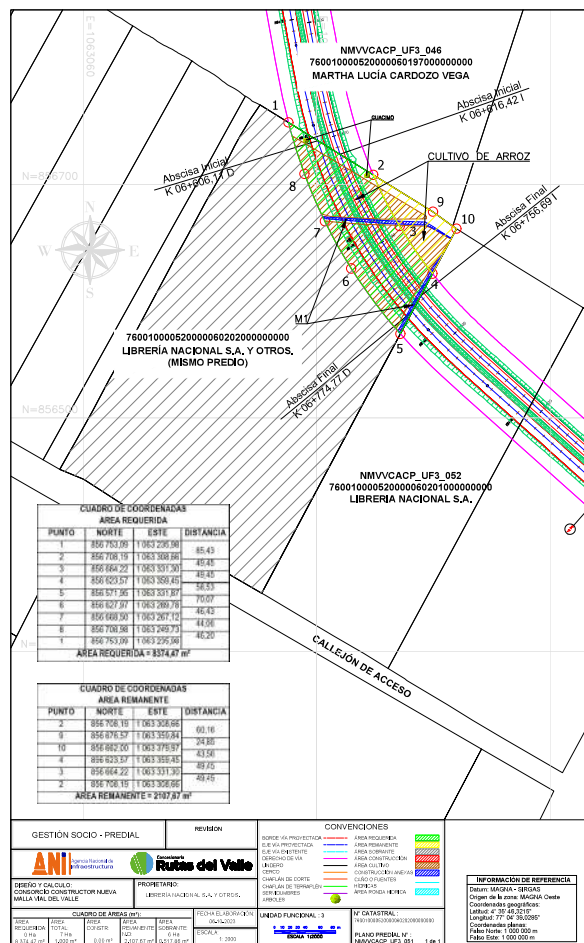
Página 90 de 204

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

Página 89 de 204

ANEXO N° 4

PLANO PREDIAL



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

Página 91 de 204

Página 92 de 204

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. 20224132030001624 del 21 de febrero de 2022 por parte de la Subdirección de Planeación 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 EXPANSIÓN				
No.	Número Predial Nacional	Dirección	Tipo	Plan Parcial
1	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle Del Lili Parcelación Andalucía	Expansión Urbana	Sin Adoptar
2	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle Del Lili	Expansión Urbana	Sin Adoptar
3	760010000520000001684000000000	Corregimiento El Hormiguero Vda Cascajal	Expansión Urbana	Adoptado "Zonamenca"
4	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle Del Lili	Expansión Urbana	Sin Adoptar
5	760010000520000001684000000000	Calle 4 - Unidad De Gestión 12	Expansión Urbana	Adoptado "Bochalema"
6	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Cascajal	Expansión Urbana	Adoptado "Marañón Bajo"
7	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle D	Expansión Urbana	Sin Adoptar
8	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle Del Lili	Expansión Urbana	Sin Adoptar

1 de 6



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía
Piso 11 Teléfono: (57-2) 6617062 www.cali.gov.co

9	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle Del Lili Colegio Pío XII	Expansión Urbana	Sin Adoptar
10	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle Del Lili Parcelación Andalucía	Expansión Urbana	Sin Adoptar
11	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle Del Lili Colegio Pío XII	Expansión Urbana	Sin Adoptar
12	760010000520000001684000000000	C. 45 00 00 Lote Terrero	Expansión Urbana	Adoptado "El Verdol y Ganchelândia"
13	760010000520000001684000000000	Corregimiento El Hormiguero - Calle 48 (venda ciudad de cali)	Expansión Urbana	Adoptado "Piedraquieta"
14	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle Del Lili	Expansión Urbana	Sin Adoptar
15	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle Del Lili	Expansión Urbana	Sin Adoptar
16	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle Del Lili Parcelación Andalucía	Expansión Urbana	Sin Adoptar
17	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Cascajal Lote 15-3	Expansión Urbana	Adoptado "Zonamenca"
18	760010000520000001684000000000	C. 139 00 00	Expansión Urbana	Adoptado "El Verdol y Ganchelândia"
19	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle Del Lili Parcelación Andalucía	Expansión Urbana	Sin Adoptar
20	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Cascajal	Expansión Urbana	Adoptado "Marañón Bajo"
21	760010000520000001684000000000	Corregimiento El Hormiguero - Calle 48 (venda ciudad de cali)	Expansión Urbana	Sin Adoptar
22	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle Del Lili Parcelación Andalucía	Expansión Urbana	Adoptado "El Verdol y Ganchelândia"
23	760010000520000001684000000000	Calle 48 - Unidad de Gestión 11	Expansión Urbana	Adoptado "Bachalema"
24	760010000520000001684000000000	Corregimiento El Hormiguero - Calle 48 (venda ciudad de cali)	Expansión Urbana	Sin Adoptar
25	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle Del Lili Lote 1	Expansión Urbana	Sin Adoptar
26	760010000520000001684000000000	C. 48 00 00	Expansión Urbana	Adoptado "El Verdol y Ganchelândia"
27	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle Del Lili Club Deportivo Bavaria	Expansión Urbana	Sin Adoptar
28	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Cascajal Lote 15-4	Área de Manejo Rural	Zona de Producción Sostenible
29	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Valle Del Lili	Expansión Urbana	Sin Adoptar

2 de 6



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía
Piso 11 Teléfono: (57-2) 6617062 www.cali.gov.co

No.	Número Predial Nacional	Dirección	Área de Actividad	Tipo	Vocación
30	760010000520000001684000000000	Corregimiento El Hormiguero - Carrera # 22	Expansión Urbana	Adoptado "Piedraquieta"	
31	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Cascajal	Expansión Urbana	Adoptado "Marañón Bajo"	
32	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero	Expansión Urbana	Sin Adoptar	
33	760010000520000001684000000000	Corregimiento El Hormiguero Hacienda El Marañón	Expansión Urbana	Sin Adoptar	
34	760010000520000001684000000000	Calle 48 - Unidad de Gestión 8	Expansión Urbana	Adoptado "Bochalema"	
PREDIOS SUELO RURAL					
No.	Número Predial Nacional	Dirección	Área de Actividad	Tipo	Vocación
1	760010000520000001684000000000	C. 70 N 3 B N 260	Mixta	Corredores Estratégicos	Usos de Servicios Industriales
2	760010000520000001684000000000	C. 70 N 3 75	Mixta	Corredores Estratégicos	Usos de Servicios Industriales
3	760010000520000001684000000000	C. 70 N 3 45	Mixta	Corredores Estratégicos	Usos de Servicios Industriales
4	760010000520000001684000000000	C. 70 N 2 A N 620	Mixta	Corredores Estratégicos	Usos de Servicios Industriales
5	760010000520000001684000000000	C. 70 N 3 0 5	Mixta	Corredores Estratégicos	Usos de Servicios Industriales
6	760010000520000001684000000000	A 3 N 54 0	No Aplica	Espacio Público	Espacio Público
7	760010000520000001684000000000	C. 70 N 3 B 81	Mixta	Corredores Estratégicos	Usos de Servicios Industriales
8	760010000520000001684000000000	C. 70 N 3 C 45	Mixta	Corredores Estratégicos	Usos de Servicios Industriales
9	760010000520000001684000000000	A 3 N 60 15	Mixta	Corredores Urbanos	Comerciales y Servicios 2
10	760010000520000001684000000000	A 3 N 60 75	Mixta	Corredores Urbanos	Comerciales y Servicios 2
11	760010000520000001684000000000	A 3 N 60 0	Mixta	Corredores Urbanos	Comerciales y Servicios 2

3 de 6



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 aguas residuales industriales (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 presentan 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	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Cascajal	Zona de Producción Sostenible
2	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Cascajal L. 5 A	Zona de Producción Sostenible
3	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda Cascajal - La Arandesa	Zona de Producción Sostenible
4	760010000520000001684000000000	Cgo El Hormiguero Vda	Zona de Producción Sostenible

4 de 6



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía
Piso 11 Teléfono: (57-2) 6617062 www.cali.gov.co

ANEXO 5. MATRIZ CÓDIGOS CIU - USOS DEL SUELO ÁREAS DE MANEJO SUELO RURAL
(Acuerdo 0373 de 2014 precisado por la Circular No. 4132-2-22-1-1019-008106 de Octubre 5 de 2015)

CÓDIGO CIVIL	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	ÁREAS		CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO (P)
		CENTROS PRODUCTIVOS (C)		
4721	Comercio al por menor de carnes, lincos y aves de corral, productos lácteos, espezados y productos de masa, en establecimientos especializados	1		
4722	Comercio al por menor de bebidas y productos del alcohol, en establecimientos especializados	2		No se permite el consumo en el establecimiento ni la instalación de barra, mesas, sillones, etc. como que los haya al público en el sitio, o la instalación del espacio público
4729	Comercio al por menor de otros productos alimenticios de a.p. en establecimientos especializados	1		
4731	Comercio al por menor de cosméticos y/o accesorios	2		Debe estar a la vista del público, con el consentimiento de la jurisdicción local y cumplir con la legislación de la jurisdicción en el Decreto Municipal año 2010 o aquellos que lo sustituyan, modificar o actualizar
4751	Comercio al por menor de artículos de ferretería, albañilería, productos de plomo y/o establecimientos especializados	2		
4754	Comercio al por menor de electrodomésticos y electrodomésticos de uso doméstico, muebles y objetos de decoración	2		
4755	Comercio al por menor de textiles y variedades de uso doméstico	2		
4759	Comercio al por menor de otros productos alimenticios en establecimientos especializados	2		
4761	Comercio al por menor de libros, periódicos, manuscritos y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados	2		
4763	Comercio al por menor de artículos de papelería, en variedades de uso doméstico	2		
4769	Comercio al por menor de otros productos culturales y de recreación de a.p. en establecimientos especializados	2		
4771	Comercio al por menor de plantas de jardín y/o artículos de jardinería	2		
4772	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4773	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4774	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4775	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4776	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4777	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4778	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4779	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4780	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4781	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4782	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4783	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4784	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4785	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4786	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4787	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4788	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4789	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4790	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4791	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4792	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4793	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4794	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4795	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4796	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4797	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4798	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4799	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		
4800	Comercio al por menor de artículos de jardinería y/o artículos de jardinería	2		

CÓDIGO C.U.	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CENTROS FORMADORES	
4737	Consejo al gobierno de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados	P	
4738	Consejo al gobierno de chips, productos hechos en plástico, laminas, espejuelos	P	
4739	Consejo al gobierno de artículos de seguridad, armas	P	
4921	Transporte de pasajeros	P	
5310	Accidentes ocultos nacionales	P	
5320	Accidentes de pasajeros	P	
5311	Atendimiento en hoteles	P	
5312	Atendimiento rural	P	Activa en Reserva Forestal Nacional de Caimanes requieren entos de la Actividad Ambiental de la población de el país de Panamá
5313	Tránsito de pasajeros para viajes	P	Activa en Reserva Forestal Nacional de Caimanes requieren entos de la Actividad Ambiental de la población de el país de Panamá
5310	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5320	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5311	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5312	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5313	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5314	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5315	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5316	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5317	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5318	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5319	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5320	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5321	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5322	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5323	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5324	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5325	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5326	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5327	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5328	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5329	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5330	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5331	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5332	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5333	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5334	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5335	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5336	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5337	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5338	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5339	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5340	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5341	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5342	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5343	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5344	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5345	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5346	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5347	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5348	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5349	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5350	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5351	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5352	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5353	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5354	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5355	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5356	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5357	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5358	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5359	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5360	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5361	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5362	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5363	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5364	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5365	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5366	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5367	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5368	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5369	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5370	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5371	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5372	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5373	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5374	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5375	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5376	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5377	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5378	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5379	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5380	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5381	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5382	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5383	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5384	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5385	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5386	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5387	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5388	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5389	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5390	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5391	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5392	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5393	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5394	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5395	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5396	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5397	Atendidos de compra de comestibles para vehículos	P	
5398			

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 CNU	NOMBRE DE LA ACTIVIDAD	CONDICIONES DE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUJO (PC)	ANEXO
			CONTENIDO RESUMIDO (CP)
6113	Actividades de telecomunicaciones planificadas	PC	Referido exclusivamente a otras
6120	Actividades de telecomunicaciones voluntarias	PC	Referido exclusivamente a otras
6130	Actividades de telecomunicaciones gratuitas	PC	Referido exclusivamente a otras
6190	Otras actividades de telecomunicaciones	P	
6412	Actividades comerciales	P	
6413	Actividades de las compañías financieras	P	
6414	Actividades de las casas de cambio	P	
6515	Actividades de los profesionales de empresa y venta de bienes	P	
6613	Actividades similares a las realizadas con bienes pero en su totalidad	P	
6913	Actividades jurídicas	P	
7110	Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades correlacionadas	P	
7210	Investigaciones e desarrollo tecnológico en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería	P	Referido en Reserva Forestal y Ecosistemas según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
7220	Investigaciones e desarrollo tecnológico en el campo de las ciencias sociales y las humanidades	P	Referido en Reserva Forestal y Ecosistemas según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
7330	Radio y TV	P	
7420	Actividades de fotografía	P	Referido en Reserva Forestal y Ecosistemas según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
7590	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas y otras	P	Referido en Reserva Forestal y Ecosistemas según requerimientos de la Autoridad Ambiental o lo establecido en el Plan de Manejo
7600	Actividades artísticas	P	
7710	Alquiler de vehículos más de cuatro personas y dependientes	P	
7720	Alquiler de vehículos y dependientes	P	
7913	Actividades de las agencias de viaje	P	
7913	Actividades de operadores turísticos	P	
8215	Fotocopiado, procesamiento de documentos y otras actividades relacionadas de apoyo a otras	P	
8413	Actividades relacionadas de la gestión pública	PC	Confesionado a No estar en los Anexos al A16 "Los Mismos Gobiernos para la Promoción de los Sectores A16" números 1, y en el A16 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos de Desarrollo, Operación y de Servicios en los Sectores A16"
8412	Actividades relacionadas de la administración pública	PC	Confesionado a No estar en los Anexos al A16 "Los Mismos Gobiernos para la Promoción de los Sectores A16" números 1, y en el A16 "Condiciones para el Desarrollo de Proyectos de Desarrollo, Operación y de Servicios en los Sectores A16"

[illegible]

Página 137 de 204

CONVENIONES

* = No Permite	
o = Permite	
PC = Permiso Cautelado en los congresos de depaare de cada provincia en acuerdo a su localización se identifican en la columna "Condiciones de la asignación de los usos del suelo"	
PS = Sujeto al cumplimiento de los reglamentos de implantación y localización de edificación en el Artículo 289. Usos de alto impacto ambiental y transformación sustancial a favor de la implantación y regularización.	
PS = Sujeto al cumplimiento de lo establecido en el Articulo 287. "Usos de alto impacto ambiental y transformacion sustancial a favor de la implantación y regularización. Especificados para su desarrollo"	
* Los usos que requieren condiciones adecuadas para la producción y diversión de impactos ambientales son: turismo de recreación, cultura, recreativa (parqueos) y salud que se puedan generar, tanto dentro de las edificaciones como en los alrededores, adicionalmente el desarrollo de la actividad debe realizarse únicamente al interior del terreno y deberá presentar un manejo adecuado de residuos sólidos	
P-1 = Selo se construyan en un máximo del 23% del área del predio	
P-2 = Selo se construyan en áreas mayores a 300 m ²	
P-3 = Selo se construyan en áreas mayores a 750 m ²	
P-4 = Selo se construyan en áreas mayores a 150 m ²	
P-5 = Selo se construyan en áreas mayores a 300 m ²	
P-6 = Selo se construyan en áreas mayores a 300 m ²	
P-7 = Selo se construyan en áreas mayores a 300 m ²	
P-8 = Selo se construyan en áreas mayores a 300 m ²	
P-9 = Selo se construyan en áreas entre 10 y 250 m ²	
P-10 = Selo se permitan en áreas mayores a 700 m ²	
* Los usos de entretenimiento deberán ser únicamente por la localidad con fines de las Convenciones de Amistad	
* Los usos que están dentro de los límites ambientales y urbanos se consideran son los siguientes:	
0130, 0840, 0910, 1010, 1100, 1210, 1310, 1410, 1510, 1610, 1710, 1810, 1910, 2010, 2110, 2210, 2310, 2410, 2510, 2610, 2710, 2810, 2910, 3010, 3110, 3210, 3310, 3410, 3510, 3610, 3710, 3810, 3910, 4010, 4110, 4210, 4310, 4410, 4510, 4610, 4710, 4810, 4910, 5010, 5110, 5210, 5310, 5410, 5510, 5610, 5710, 5810, 5910, 6010, 6110, 6210, 6310, 6410, 6510, 6610, 6710, 6810, 6910, 7010, 7110, 7210, 7310, 7410, 7510, 7610, 7710, 7810, 7910, 8010, 8110, 8210, 8310, 8410, 8510, 8610, 8710, 8810, 8910, 9010, 9110, 9210, 9310, 9410, 9510, 9610, 9710, 9810, 9910, 10010, 10110, 10210, 10310, 10410, 10510, 10610, 10710, 10810, 10910, 11010, 11110, 11210, 11310, 11410, 11510, 11610, 11710, 11810, 11910, 12010, 12110, 12210, 12310, 12410, 12510, 12610, 12710, 12810, 12910, 13010, 13110, 13210, 13310, 13410, 13510, 13610, 13710, 13810, 13910, 14010, 14110, 14210, 14310, 14410, 14510, 14610, 14710, 14810, 14910, 15010, 15110, 15210, 15310, 15410, 15510, 15610, 15710, 15810, 15910, 16010, 16110, 16210, 16310, 16410, 16510, 16610, 16710, 16810, 16910, 17010, 17110, 17210, 17310, 17410, 17510, 17610, 17710, 17810, 17910, 18010, 18110, 18210, 18310, 18410, 18510, 18610, 18710, 18810, 18910, 19010, 19110, 19210, 19310, 19410, 19510, 19610, 19710, 19810, 19910, 20010, 20110, 20210, 20310, 20410, 20510, 20610, 20710, 20810, 20910, 21010, 21110, 21210, 21310, 21410, 21510, 21610, 21710, 21810, 21910, 22010, 22110, 22210, 22310, 22410, 22510, 22610, 22710, 22810, 22910, 23010, 23110, 23210, 23310, 23410, 23510, 23610, 23710, 23810, 23910, 24010, 24110, 24210, 24310, 24410, 24510, 24610, 24710, 24810, 24910, 25010, 25110, 25210, 25310, 25410, 25510, 25610, 25710, 25810, 25910, 26010, 26110, 26210, 26310, 26410, 26510, 26610, 26710, 26810, 26910, 27010, 27110, 27210, 27310, 27410, 27510, 27610, 27710, 27810, 27910, 28010, 28110, 28210, 28310, 28410, 28510, 28610, 28710, 28810, 28910, 29010, 29110, 29210, 29310, 29410, 29510, 29610, 29710, 29810, 29910, 30010, 30110, 30210, 30310, 30410, 30510, 30610, 30710, 30810, 30910, 31010, 31110, 31210, 31310, 31410, 31510, 31610, 31710, 31810, 31910, 32010, 32110, 32210, 32310, 32410, 32510, 32610, 32710, 32810, 32910, 33010, 33110, 33210, 33310, 33410, 33510, 33610, 33710, 33810, 33910, 34010, 34110, 34210, 34310, 34410, 34510, 34610, 34710, 34810, 34910, 35010, 35110, 35210, 35310, 35410, 35510, 35610, 35710, 35810, 35910, 36010, 36110, 36210, 36310, 36410, 36510, 36610, 36710, 36810, 36910, 37010, 37110, 37210, 37310, 37410, 37510, 37610, 37710, 37810, 37910, 38010, 38110, 38210, 38310, 38410, 38510, 38610, 38710, 38810, 38910, 39010, 39110, 39210, 39310, 39410, 39510, 39610, 39710, 39810, 39910, 40010, 40110, 40210, 40310, 40410, 40510, 40610, 40710, 40810, 40910, 41010, 41110, 41210, 41310, 41410, 41510, 41610, 41710, 41810, 41910, 42010, 42110, 42210, 42310, 42410, 42510, 42610, 42710, 42810, 42910, 43010, 43110, 43210, 43310, 43410, 43510, 43610, 43710, 43810, 43910, 44010, 44110, 44210, 44310, 44410, 44510, 44610, 44710, 44810, 44910, 45010, 45110, 45210, 45310, 45410, 45510, 45610, 45710, 45810, 45910, 46010, 46110, 46210, 46310, 46410, 46510, 46610, 46710, 46810, 46910, 47010, 47110, 47210, 47310, 47410	

	TIME	MATERIALS

Página 140 de 204

Página 139 de 204



PIN de Validación: b63c0b1b

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) JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 98380867, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-98380867.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

ANEXO 7

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.

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

Página 145 de 204

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 24 Ene 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 12 Mayo 2022	Regimen Regimen 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 24 Ene 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 12 Mayo 2022	Regimen Regimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	--	------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción 19 Mayo 2022	Regimen Regimen Académico
--------------------------------------	------------------------------

Página 1 de 5

Página 146 de 204



PIN de Validación: b63c0b1b

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción 19 Mayo 2022	Regimen Regimen 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 2017	Regimen Regimen 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 24 Ene 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 12 Mayo 2022	Regimen Regimen 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 24 Ene 2017	Regimen Regimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Página 2 de 5

Página 147 de 204



PIN de Validación: b63c0b1b

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 24 Ene 2017	Regimen Regimen 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 24 Ene 2017	Regimen Regimen 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-0323, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, 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-0484, vigente desde el 10 de Enero de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, 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-0067, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, 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-0948, 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.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1204, 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.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0269, vigente desde el 01 de Julio de 2021 hasta el 30 de Junio de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

Página 3 de 5

Página 148 de 204



PIN de Validación: b63c0b1b



PIN de Validación: b63c0b1b



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: JAMUNDÍ, VALLE DEL CAUCA
Dirección: C RES. FARALLONES CASA 17
Teléfono: 3127796745
Correo Electrónico: jamejia1lopez@hotmail.com

Experiencia verificada:

- INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2006.
- INVERSIONES FLOREZ E.J - AVALÚOS URBANOS, MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL E INTANGIBLES - 2008.
- INMOBILIARIA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS LIMITADA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2015
- CENTRAL DE INVERSIONES S.A CISA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2014.

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

Ingeniero Industrial - Universidad Nacional.
Especialista en Gerencia Financiera - Universidad Santiago de Cali.
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) JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 99380867.

El(la) señor(a) JOSE ANDRES MEJIA LOPEZ 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

b63c0b1b

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

Página 4 de 5

Página 149 de 204

Página 5 de 5

Página 150 de 204



PIN de Validación: b4ad0acf



PIN de Validación: b4ad0acf



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

Página 1 de 4

Página 151 de 204

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, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 2 de 4

Página 152 de 204



PIN de Validación: b4ad0acf



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
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:

Página 3 de 4
Página 153 de 204



PIN de Validación: b6d10a76



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) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66858603, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 06 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-66858603.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ 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 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Feb 2023

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
09 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Feb 2023

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 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5
Página 155 de 204



PIN de Validación: b4ad0acf



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

b4ad0acf

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4
Página 154 de 204



PIN de Validación: b6d10a76



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
28 Dic 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
10 Feb 2023

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 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Feb 2023

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, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
10 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Página 2 de 5
Página 156 de 204



PIN de Validación: b6d10a76



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
25 Oct 2021

Regimen
Regimen 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-0129, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2019, y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Julio de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0542, 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. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Agosto de 2021, y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Agosto de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0052, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 30 de Septiembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Octubre de 2021, y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Septiembre de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2021. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 27 de Septiembre de 2019 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

Página 3 de 5

Página 157 de 204



PIN de Validación: b6d10a76



Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b6d10a76



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 3 #10-12 OF 502

Teléfono: 315 5565400

Correo Electrónico: marboleda@inmopacifico.com.co

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

Ingeniería Civil - La Universidad del Valle.

Especialista en Administración Concentración en Competitividad y Calidad - Universidad ICESI.

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) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 66858603.

El(la) señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ 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

b6d10a76

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 4 de 5

Página 158 de 204



PIN de Validación: b1b70aa1



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEG0, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16656176, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16656176.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEG0 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
28 Feb 2023

Regimen
Regimen 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

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 Mar 2018

Regimen
Regimen de Transición

Página 5 de 5

Página 159 de 204

Página 1 de 3

Página 160 de 204



PIN de Validación: b1b70aa1



https://www.raa.org.co



PIN de Validación: b1b70aa1



https://www.raa.org.co



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.

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 116 # 18-15 APTO. 503-3
Teléfono: (2) 6657597
Correo Electrónico: oscargomezavaluador@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGU, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16656176. El(la) señor(a) OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGU se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Página 2 de 3
Página 161 de 204

Página 3 de 3
Página 162 de 204



PIN de Validación: b0a60a41



https://www.raa.org.co



PIN de Validación: b0a60a41



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 Regimen 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 Regimen 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 Regimen Académico
--------------------------------------	------------------------------

Página 1 de 4

Página 163 de 204

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 Regimen 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 Regimen 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 Regimen de Transición	Fecha de actualización 17 Mayo 2022	Regimen Regimen 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 Regimen Académico
--------------------------------------	------------------------------

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Página 2 de 4

Página 164 de 204



PIN de Validación: b0a60a41



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: regonfio@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 Incofía

Página 3 de 4

Página 165 de 204



PIN de Validación: b0a60a41



Especialista en Estructura- 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) 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

b0a60a41

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4

Página 166 de 204



PIN de Validación: b0060aa2



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
19 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5

Página 167 de 204



PIN de Validación: b0060aa2



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 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 de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 2 de 5

Página 168 de 204



PIN de Validación: b0060aa2



https://www.raa.org.co



ANALISTAS DE VALUACIÓN

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.

Página 3 de 5

Página 169 de 204



PIN de Validación: b0060aa2



https://www.raa.org.co



ANALISTAS DE VALUACIÓN

- 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: victoriameleendez@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
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) 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

b0060aa2

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

Página 4 de 5

Página 170 de 204



PIN de Validación: b0060aa2



https://www.raa.org.co



ANALISTAS DE VALUACIÓN

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

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

Página 171 de 204



PIN de Validación: b3710a8b



https://www.raa.org.co



ANALISTAS DE VALUACIÓN

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

Página 1 de 5

Página 172 de 204



PIN de Validación: b37f0a8b



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
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Página 2 de 5

Página 173 de 204



PIN de Validación: b37f0a8b



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.

Página 3 de 5

Página 174 de 204



PIN de Validación: b37f0a8b



- 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 INSCRIPCION 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 CALI Y VALLE DEL CAUCA - AVALÚOS URBANOS, RURALES Y MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL - 2014.
- ASESORIAS VEGA MARTINEZ S.A.S - AVALÚOS URBANOS - 2009, 2010, 2011 Y 2012.
- ASESORIAS VEGA MARTINEZ 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
Magister en Valoración y Tassación 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.

Página 4 de 5

Página 175 de 204



PIN de Validación: b37f0a8b



PIN DE VALIDACIÓN

b37f0a8b

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 (01) días del mes de Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

Página 176 de 204



PIN de Validación: b9f50b0c



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
Fecha de actualización: 13 Sep 2023
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: 11 Oct 2021
Regimen: Régimen Académico

Página 1 de 4

Página 177 de 204



PIN de Validación: b9f50b0c



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 15 # 73 - 31 OF 201
Teléfono: 3155575121
Correo Electrónico: avaluospcc@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - La Universidad del Valle.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación
Página 3 de 4

Página 179 de 204



PIN de Validación: b9f50b0c



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
Fecha de actualización: 13 Sep 2023
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: 11 Oct 2021
Regimen: Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Página 2 de 4

Página 178 de 204



PIN de Validación: b9f50b0c



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

b9f50b0c

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4

Página 180 de 204



PIN de Validación: c2ca0b6d



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 | Régimen: Régimen de Transición | Fecha de actualización: 03 Nov 2022 | Régimen: 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 | Régimen: Régimen de Transición | Fecha de actualización: 03 Nov 2022 | Régimen: 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 | Régimen: Régimen Académico

Página 1 de 5

Página 181 de 204



PIN de Validación: c2ca0b6d



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 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción: 27 Mayo 2020 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción: 27 Mayo 2020 | Régimen: 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 | Régimen: 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.

Página 3 de 5

Página 183 de 204



PIN de Validación: c2ca0b6d



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 | Régimen: 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 | Régimen: 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 | Régimen: Régimen de Transición | Fecha de actualización: 03 Nov 2022 | Régimen: 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, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: 27 Mayo 2020 | Régimen: Régimen Académico

Página 2 de 5

Página 182 de 204



PIN de Validación: c2ca0b6d



Fecha de inscripción: 14 Ene 2019 | Régimen: 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 | Régimen: 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 BOGOTÁ
Teléfono: 3176394990
Correo Electrónico: giulianotascon@yahoo.es

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúes-Corporación Tecnológica Empresarial
Administrador de Empresas - Universidad Santiago de Cali.
Master Universitario en Dirección y Administración de Empresas - Universidad Internacional de la Rioja.

Página 4 de 5

Página 184 de 204



PIN de Validación: c2ca0b6d



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

c2ca0b6d

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 Noviembre 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: b04a0a76



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) KAROL CARBONELL MONDRAGÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1144054317, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1144054317.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) KAROL CARBONELL MONDRAGÓN 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 Ene 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 04 Dic 2022	Regimen Regimen 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 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 04 Dic 2022	Regimen Regimen 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 Ene 2023	Regimen Regimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: b04a0a76



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción 20 Ene 2023	Regimen Regimen 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 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 04 Dic 2022	Regimen Regimen 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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción 20 Ene 2023	Regimen Regimen 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 20 Ene 2023	Regimen Regimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: b04a0a76



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 20 Ene 2023	Regimen Regimen 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 20 Ene 2023	Regimen Regimen 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-0820, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto 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 Rurales con el Código RUR-0759, 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-0210, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALI CL 10A 72-36 APTO 302 H
Teléfono: 3188387437



PIN de Validación: b04a0a76



Correo Electrónico: karolcarbonell13@gmail.com

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

Economista - Universidad del Valle
Especialización en Geomática - 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) KAROL CARBONELL MONDRAGÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1144054317. El(la) señor(a) KAROL CARBONELL MONDRAGÓN 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

b04a0a76

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4
Página 189 de 204



PIN de Validación: b3f10a9e



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

Página 1 de 4
Página 190 de 204



PIN de Validación: b3f10a9e



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

Página 2 de 4
Página 191 de 204



PIN de Validación: b3f10a9e



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

Titulos 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.
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) 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

Página 3 de 4
Página 192 de 204



PIN de Validación: b3f10a9e



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

b3f10a9e

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 Noviembre 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: afc80a3d



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: afc80a3d



PIN de Validación: afc80a3d



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

afc80a3d

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: 
Alexandra Suarez
Representante Legal

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: a9de09f0



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 evaluador 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
Regimen 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
Regimen 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
Regimen Académico

Página 1 de 4

Página 197 de 204



PIN de Validación: a9de09f0



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
Regimen 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
Regimen 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
Regimen 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
Regimen Académico

Página 2 de 4

Página 198 de 204



PIN de Validación: a9de09f0



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: pedroavaluador@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

a9de09f0

Página 3 de 4

Página 199 de 204



PIN de Validación: a9de09f0



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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4

Página 200 de 204



PIN de Validación: aa180a1a



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 evaluador 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 | Régimen: Régimen de Transición | Fecha de actualización: 04 Ago 2022 | Régimen: 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 | Régimen: Régimen de Transición | Fecha de actualización: 04 Ago 2022 | Régimen: 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 | Régimen: Régimen Académico

Página 1 de 4

Página 201 de 204



PIN de Validación: aa180a1a



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 | Régimen: Régimen de Transición | Fecha de actualización: 04 Ago 2022 | Régimen: 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, electrónica y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: 09 Ago 2022 | Régimen: 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.

Página 2 de 4

Página 202 de 204



PIN de Validación: aa180a1a



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 76 # 16-41
Teléfono: 3155140521
Correo Electrónico: rcintercon@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RAFAEL VICENTE CARREÑO CÓRDOBA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14444568.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

aa180a1a

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 Noviembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Página 3 de 4

Página 203 de 204



PIN de Validación: aa180a1a

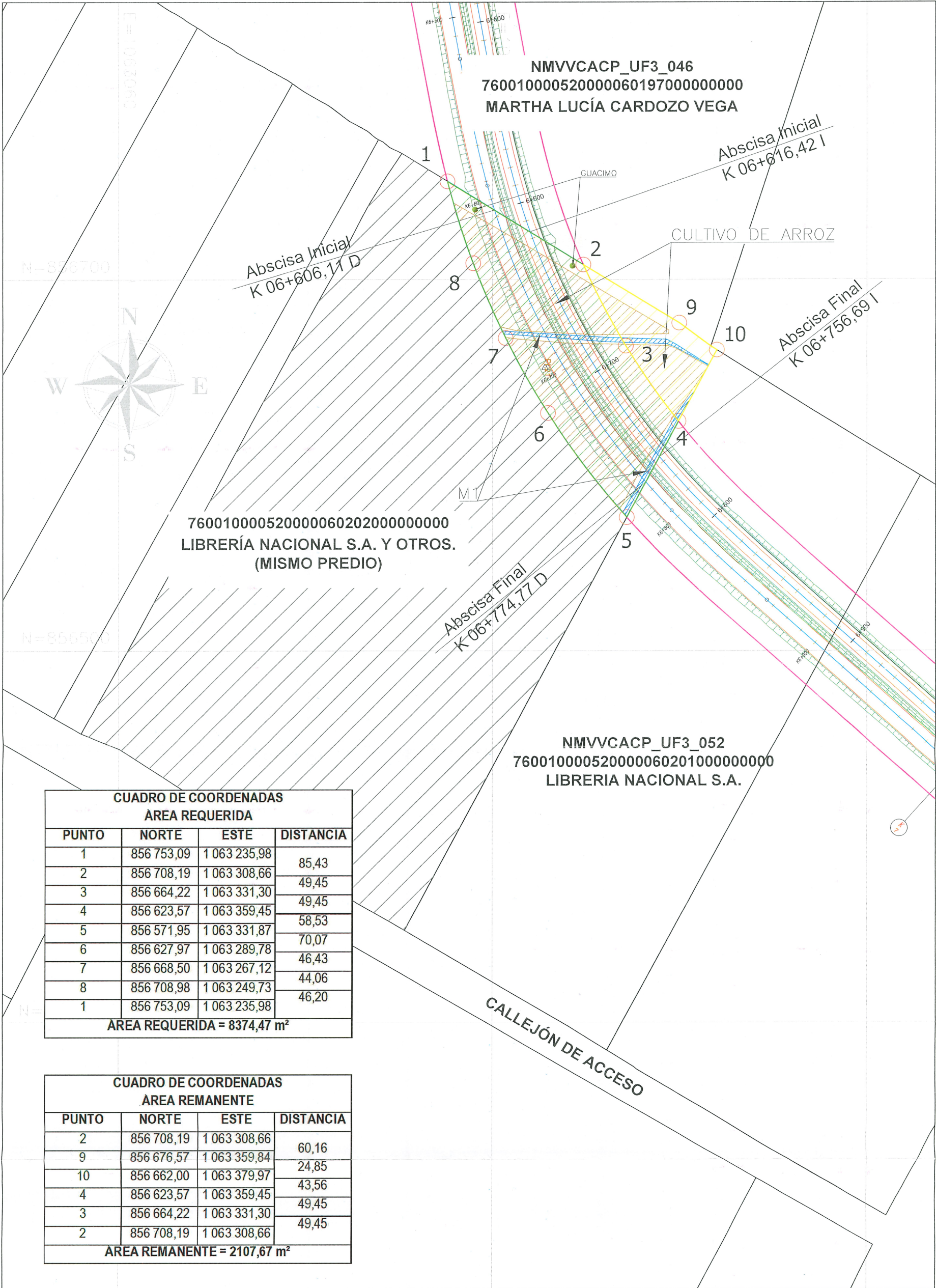


Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4

Página 204 de 204

[illegible]



CUADRO DE COORDENADAS AREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	856 753,09	1 063 235,98	85,43
2	856 708,19	1 063 308,66	49,45
3	856 664,22	1 063 331,30	49,45
4	856 623,57	1 063 359,45	58,53
5	856 571,95	1 063 331,87	70,07
6	856 627,97	1 063 289,78	46,43
7	856 668,50	1 063 267,12	44,06
8	856 708,98	1 063 249,73	46,20
1	856 753,09	1 063 235,98	
AREA REQUERIDA = 8374,47 m²			

CUADRO DE COORDENADAS AREA REMANENTE			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
2	856 708,19	1 063 308,66	60,16
9	856 676,57	1 063 359,84	24,85
10	856 662,00	1 063 379,97	43,56
4	856 623,57	1 063 359,45	49,45
3	856 664,22	1 063 331,30	49,45
2	856 708,19	1 063 308,66	
AREA REMANENTE = 2107,67 m²			

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

ANI

Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionaria

Rutas del Valle

DISEÑO Y CALCULO:
CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA
MALLA VIAL DEL VALLE

PROPIETARIO:
LIBRERÍA NACIONAL S.A. Y OTROS.

CUADRO DE ÁREAS (m²):

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:
0 Ha	7 Ha	0,00 m²	2.107,67 m²	0,517,86 m²
8.374,47 m²	1.000 m²			

FECHA ELABORACIÓN:
06-10-2023

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
CHAFLÁN DE CORTE	CAÑO O FUENTES
CHAFLÁN DE TERRAPLÉN	HÍDRICAS
SERVIDUMBRES	ÁREA RONDA HÍDRICA
ARBOLES	

UNIDAD FUNCIONAL : 3

N° CATASTRAL :
760010000520000060202000000000

PLANO PREDIAL N° :
NMVVCACP_UF3_051

1 de 1

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

FE 27-11-2023

AB 15422517



ESCRITURA NUMERO OCHO MIL CIENTO CUARENTA
Y CINCO (#8.145,-----
En la ciudad de Cali, Capital del Depar-
tamento del Valle del Cauca, República
de Colombia, a los VEINTICINCO == (25,
días del mes de OCTUBRE --- de mil nove-

cientos ochenta y ocho (1.988,, ante mí ALVARO RENTERIA MANTI-
LLA, ----- Notario Décimo (10º, Principal - de este Circulo
Comparecieron LUIS FERNANDO ARISTIZABAL RIVERA, varón mayor -
de edad y vecino de Cali, portador de la cédula de ciudadanía
número 16.654.002 expedida en Cali, quien obra en el presente
acto en nombre y representación de la sociedad "MEIMBERG ARIS-
TIZABAL & CIA. S. C.S.", de la cual es Delegado del Socio Ges-
tor con derecho a la representación legal, según poder otorga-
do por dicho socio gestor, señor MEIMBERG ARISTIZABAL GIRALDO
mediante escritura pública número 2.113 del 14 de Junio de -
1983 otorgada en la Notaria Décima de Cali, sociedad de este -
domicilio, constituida mediante esta escritura pública número
7.847 del 31 de diciembre de 1976, otorgada en la Notaria Se-
gunda de Cali, existencia, vigencia y representación que acre-
dita mediante certificado expedido por la Cámara de Comercio -
del domicilio social; VICTORIANO SANTIAGO MARTIN, varón mayor
de edad y vecino de Cali, portador de la cédula de extranjería
número 15.989 expedida en Cali, de estado civil casado, socie-
dad conyugal vigente, quien obra en el presente acto en su pro-
pio nombre y representación; MARIA DEL ROSARIO HENAO DE SANTIA-
GO, mujer mayor de edad y vecina de Cali, portadora de la cédu-
la de ciudadanía número 38.444.465 expedida en Cali, de estado
civil casada, sociedad conyugal vigente, quien obra en el pre-
sente acto en su propio nombre y representación y DARIO ARISTI-
ZABAL GIRALDO, varón mayor de edad y vecino de Cali, portador
de la cédula de ciudadanía número 6.088.999 de Cali, de estado
civil casado, sociedad conyugal vigente, quien obra en el pre-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

LUZ EDITH DE AVILA

Acto 25/10/83 de 3 personas y un representante

Impre

sente acto en su propio nombre y representación, todos hábiles para contratar y obligarse, manifestaron: PRIMERO.- Que la - sociedad MEIMBERG ARISTIZABAL & CIA. S. C.S. es en la actualidad dueña absoluta y exclusiva del siguiente bien inmueble: - Un predio rural denominado " LA ESTANCIA", ubicado en la Vereda de "EL CASCAJAL", Corregimiento de "El Hormiguero", Municipio de Cali, cuyos linderos de acuerdo al plano protocolizado con la escritura de adquisición Número 655 del 31 de marzo de 1986 de la Notaria Sexta de Cali, son los siguientes: PREDIO "LA ESTANCIA". area: 567.103,74 metros cuadrados. POLIGONO: - A-B-C-D-E-F-G-H-J'-J-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-30-A.- LINDEROS: NORTE, del punto 29 al punto 16 en línea quebrada, pasando por los puntos 28-27-26-25-24-23-22-21-20-19-18-y 17, con propiedad que fué de los herederos de Aurelio - Sardi y que hoy pertenece en parte a los herederos de Italo Sardi García, en parte a Octavio Sardi García, en parte a Sardi De Lima & Cia. Ltda.; SUR, del punto A hasta el punto J, pasando por los puntos B-C-D-E-F-G-H-J', colidando en parte en línea quebrada (desde el punto A hasta el punto J', con lote No 2 que enajenó la señora Consuelo de Sardi & Cia. Ltda. en favor de los señores Victoriano Santiago Martin y Maria Rosario Henao de Santiago, y en parte en línea recta desde el punto - J', hasta el punto J, con lote 2A adquirido por Victoriano - Santiago Martin y Maria Rosario Henao de Santiago de la sociedad Mario Sardi Garcés & Cia. S. en C.; ORIENTE, desde el - punto J hasta el punto 16 en línea recta con lote No. 3, enajenado a Dario Aristizabal Giraldo por parte de la sociedad - Mario Sardi Garcés & Cia. S. en C.; OCCIDENTE, desde el punto A hasta el punto 29, pasando por los puntos 30 en línea curva con la carretera que de Cali conduce a Jamundí. A su vez los exponentes VICTORIANO SANTIAGO MARTIN y MARIA ROSARIO HENAO DE SANTIAGO son propietarios del siguiente bien inmueble: Un predio rural denominado " VILLALBA", ubicado en la Vereda de



"El Cascajal", Corregimiento de "El Hormiguero", Municipio de Cali, cuyos linderos de acuerdo con el plano protocolizado mediante la citada escritura pública número 655 del 31 de marzo de 1986 de la Notaria Sexta de Cali, son los siguientes:

tes: PREDIO " VILLALBA". AREA: 577.015,24 metros cuadrados. POLIGONO: A-B-C-D-E-F-G-J'-J-7-6-6A-4-3-2-1A-1-33-32-31-A.--- LINDEROS: NORTE, del punto A hasta el punto J pasando por los puntos B-C-D-E-F-G-H y J, colindando con propiedad de la sociedad Meimberg Aristizabal & Cia. S.C.S. (lotes 1 y 1A, . - SUR, del punto 32 al punto 7 en línea quebrada, colindando - en parte con Parador Tapioca de Pedro A. Sardi y en parte con predio de propiedad de Leonardo Abadía e Hijos Ltda. ORIENTE, desde el punto 7 hasta el punto J en línea recta colindando con el lote No. 3 o "El Asombrito" enajenado en favor de Dario Aristizabal Giraldo, y OCCIDENTE, desde el punto 32 hasta el punto A pasando por el punto 31 en línea curva, con la carretera que de Cali conduce a Jamundí. Por su parte DARIO ARISTIZABAL GIRALDO , es propietario absoluto y exclusivo del predio rural denominado "EL ASOMBRITO", ubicado en la Vereda de "El Cascajal", corregimiento de "El Hormiguero", Municipio de Cali, cuyos linderos de conformidad con el plano citado, son los siguientes: PREDIO "EL ASOMBRITO". AREA: 572.059,49 metros cuadrados. (Lote No. 3 ,. POLIGONO: 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-J-7. LINDEROS: NORTE, del punto 16 al 13 en línea recta , pasando por los puntos 15 y 14, colindando con propiedad de - Orlando Sardi García y herederos de Julián Sardi García, hoy de Sardi De Lima & Cia. Ltda. y Julian y Alejandro Sardi Arana. SUR, del punto 7 al punto 10 pasando por los puntos 8 y 9 colindando con predios de la sociedad Leonardo Abadía e Hijos Ltda., antes de Eduardo Sardi Garcés. ORIENTE, del punto 10 - al punto 13, en línea quebrada, pasando por los puntos 11 y -

12 con predios de propiedad de Julián y Alejandro Sardi Arana y Leonardo Abadía e Hijos Ltda.; OCCIDENTE, del punto 7 al 16, pasando por el punto J en línea recta, colindando en parte con el lote No. 1A y en parte con el lote No. 2A enajenado en favor de Victoriano Santiago Martin y Maria Rosario Henao de - Santiago (Lote 2A, . -----

SEGUNDO.- Que con el propósito de facilitar el acceso a los tres predios descritos y alinderados en el punto Primero que antecede, los propietarios de los predios denominados " LA - ESTANCIA", " VILLALBA" y "EL ASOMBRITO", han construido por el lindero que separa los predios LA ESTANCIA y VILLALBA una carretera que tiene 12.00 metros de ancho aproximadamente y - 2.000 metros de largo aproximadamente, la cual de conformidad con el plano que se protocoliza con este instrumento se determinan así: Partiendo de el punto A y continuando por los puntos B, C, D, E, F, G, H, J' hasta el punto J (según plano que se anexa para protocolización.-----

TERCERO.- Que los predios " LA ESTANCIA" y "VILLALBA" quedan - gravados con SERVIDUMBRE DE TRANSITO a favor del predio "EL ASOMBRITO", consistente dicho gravamen en el derecho que los - propietarios de los dos citados predios confieren al propietario actual y a los futuros del inmueble denominado " EL ASOMBRITO" para hacer uso en la forma y manera más amplia posible y sin restricciones de ninguna clase, del callejón de que trata el punto segundo de este instrumento. Esta servidumbre con la cual quedan igualmente gravados recíprocamente los predios " LA ESTANCIA" y "VILLALBA", podrá ejercerse a pié, a caballo, con animales, en vehículos automotores o de cualquier otra manera.-----

CUARTO.- Que de las Servidumbres recíprocas que por esta escritura constituyen los otorgantes, podrán hacer uso, como es - obvio, no solamente los propietarios, peones, moradores, etc., de las fincas "LA ESTANCIA", "VILLALBA" y "EL ASOMBRITO", sino



también todas las otras personas que por cualquier motivo se dirigieren a uno de estos tres inmuebles.

QUINTO..- Que los propietarios de los predios "LA ESTANCIA", "VILLALBA" y "EL ASOMBRITO", se obligan recíprocamente: 1, A -

costear y sostener por partes iguales el callejón de Servidumbre, manteniéndolo en estado de transitar adecuadamente por él.- 2, A ejercitar la servidumbre en forma que cause el menor perjuicio posible a cualquiera de los predios que activa o pasivamente la soportan.

SEXTO..- Que los otorgantes, en su calidades ya expresadas, se reservan el derecho de construir individualmente y a expensas de cada uno, las puertas que a bien tuvieren para comunicar sus respectivos lotes de terreno entre sí y éstos con el Callejón de Servidumbre.

SEPTIMO..- Que presentan para su protocolización con esta escritura copia del plano de localización de los predios "LA ESTANCIA", "VILLALBA", y "EL ASOMBRITO", en el cual se marca con color rojo el callejón que es objeto de Servidumbre de Tránsito que mediante la misma escritura se constituye.

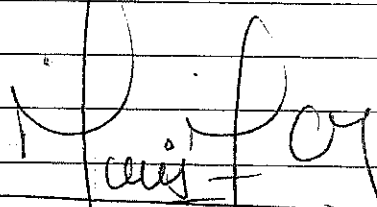
OCTAVO..- Que los propietarios de los predios LA ESTANCIA, VILLALBA y EL ASOMBRITO, han construido en común, partiendo desde el punto AA, hasta el punto BB, una línea de soporte para cables telefónicos utilizando postes de cemento, y desde el punto BB hasta el punto DD, construida por el propietario de el predio "EL ASOMBRITO", señor DARIO ARISTIZABAL GIRALDO, todo esto conforme a la línea verde que se encuentra demarcada en el plano que se adjunta para su protocolización.

NOVENO..- Que el PREDIO "VILLALBA", queda gravado con servidumbre de conducción de telefonica, que sirve a los predios "LA ESTANCIA" y "EL ASOMBRITO", consistente dicho gravamen en el derecho que el propietario del citado predio "VILLALBA",

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

LUZ EDITH DE AVILA

confiere a los propietarios actuales y futuros de los inmue-
bles " LA ESTANCIA" y "EL ASOMBRITO" para hacer uso en la -
forma y manera mas amplia posible y sin restricción de ninguna
clase de la linea telefonica a que se refiere el punto OCTAVO
de este instrumento.-----
Se aclara que los predios de que trata esta escritura, "LA ES-
TANCIA", "VILLALBA" y "EL ASOMBRITO", están distinguidos con
las Matriculas Inmobiliarias Números 370-0228174 , 370-022-
8175 y 370-0228173,-----respec-
tivamente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de esta ciudad.----- (HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTA-
DA,--- Se agregan comprobantes del caso.--- Leída la presente -
escritura por los comparecientes la aprobaron y en constancia
la firman por ante mi el Notario que doy fé; advertidos de la
formalidad del registro.- EXENTOS DE PAZ Y SALVOS NACIONALES,
SEGUN EL DECRETO 2503 de fecha 29 de diciembre de 1987.-----
Se presentaron los certificados de Tesoreria Municipal de Cali
Números 0170739, 0172544 y 0172543 ,-----de fechas:
Cali, octubre 6 y octubre 13/88 , ---- válidos hasta diciembre
31 de 1988, expedidos por los predios Números Z-003-12000-
01; Z-003-12100-04 y Z-003-44900-18 , -----avalúos de \$ 7.469.
000.00; \$4.216.000.00 y \$5.621.000.00, -----ubicados en EL _
CORREGIMIENTO EL HORMIGUERO.-----

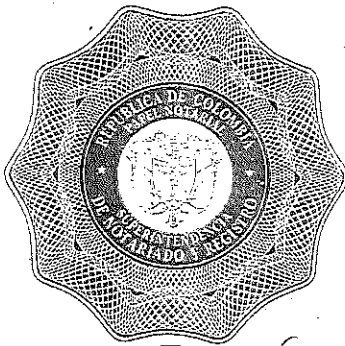
La presente escritura se corrió en las hojas de papel Notarial
Números AB 15422517 - AB 15422518 - AB 15422520 y AB 154225-
21. Derechos \$ 1.600.00 Decreto 2479 de diciembre 29 de 1987.

LUIS FERNANDO ARISTIZABAL RIVERA
"MEIMBERG ARISTIZABAL & CIA. S.C.S."
FIRMA-

TESORERIA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

EL TESORERO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

CERTIFICA:

No. 0170739



DOS: (Viene de la hoja No. AB 15422520,

VICTORIANO SANTIAGO MARTIN

MARIA DEL ROSARIO HENAO DE SANTIAGO

DARIO ARISTIZABAL GIRALDO

Notaria Decana del Circuito de las
Rep. del Valle y Regencia de Colombia

ALVARO ARISTIZABAL GARCIA

EVENTO IMPUESTO
DE TIMBRE
Ley 75 Art. 69 de 1988

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

LUZ EDITH DE AVILA

BEATRIZ SILV A EGUIZABAL
NOTARIA INCARGADA

CARRERA
 LINEA TELEFONICA

SECRETARIA DE INTERIORES DEL DISTRITO DE CDMX
 FRENTE DEL VALLE DE GUADALUPE DE LOS REYES
 ALVARO REYES GARCIA
 1998

