

Palmira, 14 de febrero de 2025  
CS-RDV-009892

**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\_060C – Matrícula Inmobiliaria No. 370-1110520 (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 del 8 de septiembre de 2020 y que hacen parte del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de conformidad con lo cual se encuentra facultada para adelantar el Saneamiento Automático de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado por el Decreto 737 de 2014 y Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2 expedido por el Ministerio de Transporte, se permite informar que se requiere adquirir una área de terreno que se codifica con la Ficha Predial No. NMVVCACP\_UF3\_060C y que hace parte del predio mayor extensión denominado LOTE LA UNIÓN CCVI B, municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral 763640001000000016652000000000 (Predio de Mayor Extensión) y matrícula inmobiliaria número 370-1110520 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 pasiva de tránsito constituida mediante sentencia del 14 de septiembre de 1962 del juzgado 2 civil del circuito de Cali, De: Elsy Vallecilla López y otros, A: Julia López de Vallecilla; (ii) Servidumbre pasiva de Acueducto constituida mediante sentencia del 14 de septiembre de 1962 del juzgado 2 civil del circuito de Cali, De: Elsy Vallecilla López y otros, A: Julia López de Vallecilla, registradas en las anotaciones No. 001 y 002 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-1110520** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, situación que no permite



Concesionaria

# Rutas del Valle

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. **370-1110520** 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 al predio requerido.

 Concesionaria  
**Rutas del Valle**

Palmira, 7 de enero de 2025  
CS-RDV-009076  
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  
ofiregiscal@supemotariado.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\_060C – Matrícula Inmobiliaria No. 370-1110520 (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,

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 llevar a cabo la "(...) *financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, operación y mantenimiento del proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira(...)*", y de esta manera mejorar la conexión vial en los departamentos del Valle del Cauca y Cauca, y la accesibilidad al municipio de Palmira y el distrito de Santiago de Cali.

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

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

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

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](http://www.rutasdelvalle.co)  
[contactenos@rutasdelvalle.co](mailto:contactenos@rutasdelvalle.co)

Página 1 de 3



Imagen 1. Tomada del Oficio No. CS-RDV-009076 del 7 de enero de 2025.



**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](http://www.rutasdelvalle.co)  
[contactenos@rutasdelvalle.co](mailto:contactenos@rutasdelvalle.co)

Página 2 de 6



Concesionaria

# Rutas del Valle



Concesionaria

## Rutas del Valle

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

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

Para la ejecución del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, la Agencia Nacional de Infraestructura a través de su delegataria CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE SAS requiere adquirir un área de terreno que se codifica con la Ficha Predial No. NMVVCACP\_UF3\_060C y que hace parte del predio de mayor extensión denominado LOTE LA UNIÓN CCVTB, municipio de Jamundí del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral 763640001000000016652000000000 (Predio de Mayor Extensión) y matrícula inmobiliaria número 370-1110520 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 pasiva de tránsito constituida mediante sentencia del 14 de septiembre de 1962 del juzgado 2 civil del circuito de Cali, De: Elsy Vallecilla López y otros, A: Julia López de Vallecilla; (ii) Servidumbre pasiva de Acueducto constituida mediante sentencia del 14 de septiembre de 1962 del juzgado 2 civil del circuito de Cali, De: Elsy Vallecilla López y otros, A: Julia López de Vallecilla, registradas en las anotaciones No. 001 y 002 de la Matrícula Inmobiliaria No. 370-1110520 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, conforme se estableció en el estudio de títulos realizado por la Concesionaria Rutas del Valle SAS.

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



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](http://www.rutasdelvalle.co)  
[contactenos@rutasdelvalle.co](mailto:contactenos@rutasdelvalle.co)

Página 2 de 3

Imagen 2. Tomada del Oficio No. CS-RDV-009076 del 7 de enero de 2025.



Viglado  
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](http://www.rutasdelvalle.co)  
[contactenos@rutasdelvalle.co](mailto:contactenos@rutasdelvalle.co)

Página 3 de 6



Concesionaria

# Rutas del Valle



Concesionaria

## Rutas del Valle

a la matriculación inmobiliaria que se abre al 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 Matriculación Inmobiliaria No. 370-1110520 la intención de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI de dar aplicación a la figura del Saneamiento Automático.**

Dirección: LOTE LA UNIÓN CCVI B, municipio de Jamundí del Valle del Cauca

Matriculación inmobiliaria No.	370-1110520
Predio No.	NMVVACP_UF3_060C
Propietario	EL CAIMITO SAS Nit 890.308.901-4

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,

Firmado digitalmente  
por CUEVAS ESLAVA  
DIEGO HERNANDEZ  
Fecha: 2025.01.07  
13:49:12 -05'00'

**DIEGO CUEVAS ESLAVA**  
Director de proyecto.

Copia: N.A

Anexo: Estudio de títulos

Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matriculación Inmobiliaria No. 370-1110520

Avalúo Comercial Corporativo

Ficha y Planos prediales.

Sentencia del 14 de septiembre de 1982 del juzgado 2 civil del circuito de Cali

Elaboró: FGL

Revisó: LMAL/CRL/JJC



**Viglado  
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](http://www.rutasdelvalle.co)  
[contactenos@rutasdelvalle.co](mailto:contactenos@rutasdelvalle.co)

Página 3 de 3

Imagen 3. Tomada del Oficio No. CS-RDV-009076 del 7 de enero de 2025.



**Viglado  
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](http://www.rutasdelvalle.co)  
[contactenos@rutasdelvalle.co](mailto:contactenos@rutasdelvalle.co)

Página 4 de 6



Concesionaria

# Rutas del Valle

204884

LIQUID49  
SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS  
NIT 899.999.007-0  
Impreso el 08 de Enero de 2025 a las 09:23:42 a.m. PUBLICOS CALI  
No. RADICACION: 2025-108 DOCUMENTO ENTREGADO

NOMBRE SOLICITANTE: ANI  
OFICIO No.: CS-RDV0090 del 07-01-2025 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI  
de CALI  
MATRICULAS 1110520 JAMUNDI  
FECHA: 22 de Enero de 2025

ACTO	TRF	VALOR	DERECHOS	CONS.DOC. (2/100)
777 VARIOS	N	0	0	0
			0	0

Total a Pagar: \$ 0

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

**SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** la guarda de la fe pública

FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página 1

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 08:46:10 AM  
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la última página

Con el turno 2025-108 se calificaron las siguientes matriculas:  
1110520

Nro Matricula: 1110520

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

DIRECCION DEL INMUEBLE  
1) DIRECCION NO REGISTRADA

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 08-01-2025 Radicacion: 2025-108 Valor Acto:  
Documento: OFICIO CS-RDV0090 DEL: 07-01-2025 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTUR 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: RUTAS DEL VALLE S.A.S.  
A: EL CAIMITO S.A.S. -8,903,089,014

**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 22 de Enero de 2025 a las 08:46:10 AM  
Funcionario Calificador ABOGADO44  
El Registrador - Firma  
FRANCISCO JAVIER VELEZ PENA

Imagen 4. Constancia de Calificación del Oficio No. CS-RDV-009076 del 7 de enero de 2025.



**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](http://www.rutasdelvalle.co)  
[contactenos@rutasdelvalle.co](mailto:contactenos@rutasdelvalle.co)



Concesionaria

# Rutas del Valle

El aviso se difundirá a través de un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble por una vez, y se fijará en la cartelera de la oficina de atención al usuario de la **CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.**, ubicada en el Km 14+400 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira, en la página web de la Concesionaria, y en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI, **desde el día 17 de febrero de 2025 hasta el día 21 de febrero de 2025.**

Atentamente,

FRANCO  
GAMBOA  
PAULO

Firmado digitalmente por  
FRANCO GAMBOA PAULO  
Fecha: 2025.02.14  
11:52:16 -05'00'

**PAULO FRANCO GAMBOA**  
Gerente General

Copia: N.A

Anexo:

Estudio de títulos  
Actualización Estudio de Títulos  
Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-1110520  
Avalúo Comercial Corporativo  
Ficha y Planos prediales.  
Sentencia del 14 de septiembre de 1962 del juzgado 2 civil del circuito de Cali

Elaboró: MFGL

Revisó: LMAL/AOI/JJC

**AVISO: COMUNICACIÓN de Intención del Estado de adelantar el Saneamiento Automático del predio NMVVCACP\_UF3\_060C.** 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 No. 4165 del 3 de noviembre de 2011, ha delegado en la Sociedad CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S., en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 01 del 9 de junio de 2021 y el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la Gestión Predial entendida como el proceso conducente a obtener la titularidad y disponibilidad de todos los predios declarados de utilidad pública e interés social mediante la Resolución No. 20202000 012205 del 8 de septiembre de 2020 y que hacen parte del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca -Corredor Accesos Cali y Palmira, a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, de conformidad con lo cual se encuentra facultada para adelantar el Saneamiento Automático de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado por el Decreto 737 de 2014 y Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2 expedido por el Ministerio de Transporte, se permite informar que se requiere adquirir una área de terreno que se codifica con la Ficha Predial No. NMVVCACP\_UF3\_060C y que hace parte del predio de mayor extensión denominado LOTE LA UNIÓN CCVI B, municipio de Jamundi del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral 76364000 10000000 16652000 000000 (Predio de Mayor Extensión) y matrícula inmobiliaria número 370-1110520 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, matrícula inmobiliaria en la cual se identificó que dicho predio se encuentra afectado por las siguientes servidumbres: (i) Servidumbre pasiva de tránsito constituida mediante sentencia del 14 de septiembre de 1962 del juzgado 2 civil del circuito de Cali, De: Elsy Vallecilla López y otros, A: Julia López de Vallecilla; (ii) Servidumbre pasiva de Acueducto constituida mediante sentencia del 14 de septiembre de 1962 del juzgado 2 civil del circuito de Cali, De: Elsy Vallecilla López y otros, A: Julia López de Vallecilla, registradas en las anotaciones No. 001 y 002 de la Matrícula Inmobiliaria No. 370-1110520 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, situación que no permite consolidar el derecho de dominio a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI, razón por la cual se solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali la inscripción en la Columna 09 OTROS de la Matrícula Inmobiliaria No. 370-1110520 la intención de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI de dar aplicación a la figura del saneamiento automático de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado por el Decreto 737 de 2014 y Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2 expedido por el Ministerio de Transporte. Que, en cumplimiento a lo estipulado en las normas citadas, se comunica por el presente AVISO que la CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S., como entidad delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI, adelantará el saneamiento automático respecto al predio requerido. El aviso se difundirá a través de un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble. Atentamente, PAULO FRANCO GAMBOA, Gerente General Concesionaria Rutas del Valle SAS Delegataria de la. Agencia Nacional de Infraestructura.

**EDICTO EMPLAZATORIO EL SUSCRITO NOTARIO SÉPTIMO (7) DEL CÍRCULO CALI EMPLAZA** A todas las personas que se consideren con derecho a intervenir dentro de los Diez (10) días siguientes a la publicación de este EDICTO en Radio y Prensa, en el TRÁMITE NOTARIAL DE SUCESIÓN INTESTADA ACUMULADA DE LOS CAUSANTES: YOLANDA ARANGO, que en vida se identificaba con cédula de ciudadanía No 38.971.194, fallecida el día 09 de DICIEMBRE del 2023, en Cali-Valle, según registro Civil de defunción con indicativo serial No. 10952142 de la Notaría Once (11) del círculo de Cali-Valle y el señor ERLLEY MERCADO MARTÍNEZ que en vida se identificaba con cédula de ciudadanía No. 6.051.285, fallecido el día 21 de JULIO del 2009, en Cali-Valle, según registro Civil de defunción con indicativo serial No. 06510930 de la Notaría Once (11) del círculo de Cali-Valle, siendo la ciudad de Cali su último domicilio y asiento principal de sus negocios. Aceptado el trámite mediante Acta No. 012 del 24 de ENERO de 2025. Se ordena la citación de las personas que tengan derecho a concurrir a la liquidación, por medio de un EDICTO EMPLAZATORIO que se publicará en un periódico de amplia circulación nacional, se difundirá por una vez en una emisora del lugar si la hubiere y se fijará por el término de DIEZ (10) días en un sitio visible de la Notaría, en cumplimiento por lo dispuesto en el artículo 3o del Decreto 1729 de 1988.- El presente Edicto se fija hoy 24 de ENERO del año Dos Mil Veinticinco (2025), siendo las 7:30.A.M.- ALBERTO VILLALOBOS REYES NOTARIO SÉPTIMO (7°) DEL CÍRCULO DE CALI.

**EDICTO EMPLAZATORIO EL SUSCRITO NOTARIO SÉPTIMO (7) DEL CÍRCULO CALI EMPLAZA** A todas las personas que se consideren con derecho a intervenir dentro de los Diez (10) días siguientes a la publicación de este EDICTO en Radio y Prensa, en el TRÁMITE NOTARIAL DE SUCESIÓN INTESTADA DEL CAUSANTE: JULIO CESAR VERGARA GONZALEZ, quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 1.107.072.705, fallecido el día 01 de ENERO de 2015, en la ciudad de Cali, lugar que fue su último domicilio y el asiento principal de sus negocios, tal como se acredita con el Registro Civil de Defunción, inscrito bajo el indicativo serial No. 08816916 de la Notaría Veintitres (23) del círculo de Cali-Valle. Aceptado el trámite mediante Acta No. 013 del 24 de ENERO de 2025 se ordena la citación de las personas que tengan derecho a concurrir a la liquidación, por medio de un EDICTO EMPLAZATORIO que se publicará en un periódico de amplia circulación nacional, se difundirá por una vez en una emisora del lugar si la hubiere y se fijará por el término de DIEZ (10) días en un sitio visible de la Notaría, en cumplimiento por lo dispuesto en el artículo 3o del Decreto 1729 de 1988.- El presente Edicto se fija hoy 24 de ENERO del año Dos Mil Veinticinco (2025), siendo las 7:30.A.M.- ALBERTO VILLALOBOS REYES NOTARIO SÉPTIMO (7°) DEL CÍRCULO DE CALI.

**OTROS DE CALI**

**CITACION (1) LA CURADURIA URBANA 2 DE CALI,** en cumplimiento de las normas urbanísticas correspondientes, CITA a los vecinos colindantes con el inmueble para el cual se ha solicitado un ACTO DE RECONOCIMIENTO de una edificación existente y una LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCION para el proyecto de REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, MODIFICACION Y DEMOLICION PARCIAL A EDIFICACION COMERCIAL EN DOS (2) PISOS. UBICACIÓN: CALLE 11

**Qeste # Avenida 17 Oeste - 76 PREDIO: B068100010000 MATR. INMOBIL.: 370-335075 TITULAR: VINAGRES GOLDEN S.A.S. B.I.C- RADICADO: 76001-2-24-0658 de 20 de septiembre de 2024** La presente PUBLICACION se efectúa a través de un diario en razón a que la comunicación enviada al vecino colindante de la Calle 11 Oeste # 15 - 415 no fue posible entregarla toda vez que fue devuelta por la causal de CERRADO. Gerardo Hernán Lozano Victoria Curador Urbano 2 de Santiago de Cali.

**CITACION (1) LA CURADURIA URBANA 2 DE CALI,** en cumplimiento de las normas urbanísticas correspondientes, CITA a los vecinos colindantes con el inmueble para el cual se ha solicitado un ACTO DE RECONOCIMIENTO de una edificación existente y una LICENCIA DE CONSTRUCCION para el proyecto de REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, MODIFICACION Y AMPLIACION A EDIFICACION MULTIFAMILIAR EN TRES PISOS. UBICACION: CARRERA 27B # 105 - 87 PREDIO R022500320000 MATR.INMOBIL 370-323672 TITULAR EDWIN ALEXANDER PAZ MARTINEZ; MARYLIN PAZ MARTINEZ 76001-2-24-0771 de 08 de noviembre de 2024 La presente PUBLICACION se efectúa a través de un diario en razón a que la comunicación enviada al vecino colindante de la CARRERA 27B #105-93, no fue posible entregarla toda vez que fue devuelta por la causal de DESOCUPADO. Gerardo Hernan Lozano Victoria Curador Urbano 2 de Santiago de Cali.

**GOBERNACION** Departamento del Valle del Cauca Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional Santiago de Cali, 29 de enero de 2025. **EDICTO EMPLAZATORIO LA SUSCRITA SUBDIRECTORA DE GESTION HUMANA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE DESARROLLO INSTITUCIONAL DE LA GOBERNACION DEL VALLE,** Informa a los posibles beneficiarios de sustitución pensional del señor ALONSO MENESES RENGIFO (Q.E.P.D.), quien se identificaba con cédula de ciudadanía No. 1.199.337 de Manizales - Caldas, que el señor falleció el día 04 de noviembre de 2024 en el municipio de Cali - Valle del Cauca, fecha en la cual se encontraba pensionado por la Gobernación del Valle del Cauca, en consecuencia, la señora AURA LEONISA ARBOLEDA DE MENESES identificada con cédula de ciudadanía No.29.081.143, radicó solicitud de reconocimiento y pago de la sustitución pensional en calidad de cónyuge superviviente el día 30 de diciembre de 2024. Conforme a lo anterior, quienes se crean con igual o mejor derecho para solicitar la sustitución pensional del señor ALONSO MENESES RENGIFO (Q.E.P.D.), deberán presentarse a reclamar en esta dependencia, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la publicación del presente edicto, aportando las pruebas que pretenda hacer valer y sirvan como fundamento de su reclamación. Así las cosas, los interesados deberán dirigirse a la Oficina de Prestaciones Sociales de la Gobernación del Valle del Cauca, ubicada en la Carrera 6 entre Calle 9 y 10, Edificio Palacio San Francisco - Piso 5, en horario de 07:30 a.m. a 12:30 p.m. y de 1:30 p.m. a 05:30 p.m.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los Arts. 4 y 5 de la Ley 44 de 1980 y el Art. 33 del Decreto 758 de 1990. ANA KARINA MINA VELASQUEZ Subdirectora Gestión Humana Proyecto DIANA ISABEL ARIAS PARRA - Profesional Universitario Revisó ELMER LEANDRO ORDOÑEZ - Profesional Universitario Departamento del Valle del Cauca Gobernación Carrera 6 entre calles 9 y 10 Edificio Palacio de San Francisco contactenos

# La casa que necesitas y como la necesitas, en Clasificados El País.

## Lo buscas, lo encuentras, ¡Así de sencillo!

Ingresa a:

**FINCARAIZ.ELPAIS.COM.CO** 



@valledelcauca.gov.co Call Center: +57 (602) 620 00 00 www.valledelcauca.gov.co

**NOTIFICACION POR PUBLICACION LA CURADURIA URBANA 2 DE CALI,** en cumplimiento del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y de las normas urbanísticas correspondientes, HACE SABER: Que mediante Resolución No. AR-76001-2-24-0492 de enero 30 de 2025, se expidió ACTO DE RECONOCIMIENTO de una construcción destinada a VIVIENDA y que mediante Resolución No. LC-76001-2-24-0492 de enero 30 de 2025, se expidió LICENCIA DE CONSTRUCCION para desarrollar un proyecto de REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, MODIFICACION Y AMPLIACION A VIVIENDA MULTIFAMILIAR. La que en su parte resolutiva extractadamente establece: ARTICULO 1º: Conceder LICENCIA DE CONSTRUCCION para desarrollar un proyecto de REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, MODIFICACION Y AMPLIACION. Tipo de Proyecto: REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL, MODIFICACION Y AMPLIACION EN TRES (3) PISOS. UBICACION: CARRERA 46 # 46 - 82 PREDIO H048000120000 MATR.INMOBIL 370-40458 TITULAR REINALDO TEJADA SANCHEZ 76001-2-24-0492 de 29 de Julio de 2024. ARTICULO 3º: La iniciación de las obras solo podrá efectuarse una vez ejecutoriada el presente Acto Administrativo. ARTICULO 4º: Establece las obligaciones del solicitante o titular de la licencia y del constructor responsable de la obra. ARTICULO 5º: Los recursos de Ley que proceden, Reposición ante el Curador Urbano 2 y Apelación ante Planeación Municipal. La presente PUBLICACION se efectúa a través de un diario en razón a

que la comunicación enviada al vecino colindante de la CARRERA 46 # 46 - 88, no fue posible entregarla toda vez que fue devuelta por el causal de REHUSADO. NOTIFIQUESE Y CUMPLASE GERARDO HERNANLOZANO VICTORIA.

**OTRAS CIUDADES**

**EDICTO EL SUSCRITO, LUIS CARLOS HENAO LONDOÑO,** Defensor de Familia del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, adscrito al, Centro Zonal Norte con Sede Santander de Quilichao, Cauca, CITA Y EMPLAZA Al señor JUAN SEBASTIAN PÉREZ GIRALDO, identificado con C.C. No. 1.152.687.509, quien tuvo su último domicilio en la Ciudad de Medellín y a los familiares o personas interesadas en oponerse al trámite administrativo de la salida del país con destino al país Chile, Región Paríacota, de la menor MADELEIN PÉREZ ARCILA, identificada con la T.I. No. 1.020.231.491, hija de la señora Valentina Arcila Ríos, identificada con la C.C. No. 1.000.395.472, domiciliada y residente en el municipio de Santander de Quilichao Cauca para que se hagan presentes a la Defensoría de Familia del ICBF, ubicada en el Centro Zonal Norte Sede, Santander de Quilichao, carrera 9 # 15-35 B/El Canalón. Se informa que según el artículo 110 de la Ley 1098 de 2006, cuentan con un término de cinco (05) días hábiles siguientes a la publicación del siguiente del presente Edicto y si los interesados no se oponen, se practicarán las pruebas que estimen convenientes si a ello hubiere lugar y se

decidirá sobre la autorización del permiso solicitado. El presente edicto se fijará en un lugar visible de la Defensoría y se entrega copia de este a la parte interesada para sea publicado por una sola vez en un diario de amplia circulación nacional para dar aplicación al artículo 110 inciso 5 de la mencionada Ley. Dado en Santander de Quilichao, Cauca, a los veintinueve (29) días del mes de enero de dos mil veinticinco (2025). LUIS CARLOS HENAO LONDOÑO Defensor de Familia ICBF Región Cauca- Santander Carrera 9 #15-35 Teléfono: 8294879 Línea gratuita nacional ICBF 018000918080.

**EL SUSCRITO NOTARIO UNICO DE MIRANDA CAUCA EMPLAZA:** A todas las personas que se consideren con derecho a intervenir dentro de los diez (10) días siguientes a la publicación del EDICTO en el periódico, el trámite notarial de liquidación de sucesión intestada del causante RODRIGO MENDEZ PRADO, quien fue portador de la cédula de ciudadanía No. 10.533.790, fallecido el 16 de junio de 2024, en Málaga Andalucía España, último domicilio y principal asiento de sus negocios el municipio de Miranda Cauca. Este trámite fue aceptado mediante acta número 001 del 29 de enero de 2025. En cumplimiento a lo dispuesto en el decreto 902 de 1988 se ordena además la publicación en secretaria del despacho por diez (10) días hábiles y se entrega copia para la publicación en diario de amplia circulación y su difusión en emisora. Se fija el presente Edicto hoy 31 de enero de 2025, siendo las ocho (8:00) de la mañana. EL NOTARIO UNICO. HECTOR FABIO CORDOBA CORTES.

# REPOSICIONA TU AVISO

Ingresa a **clasificados.elpais.com.co**



**Ingresa a tu aviso desde el portal de clasificados y envíalo a las primeras posiciones para que tenga más visualizaciones.**

## Adultos

### ACOMPAÑANTES Y MASAJES

**A. ABIERTO YOLIS Discreto, chicas complacientes, VEN Disfruta relación+oral \$40.000. Te espero. 3505993646. ID Web 1992680**

## Judiciales

### NOTARÍAS

**EDICTO EL NOTARIO DIECIOCHO DEL CÍRCULO DE CALI EMPLAZA** A todas las personas que se consideren con derecho a intervenir, (dentro de los diez (10) días siguientes a la publicación del presente edicto), en el trámite notarial de liquidación de herencia de los causantes TITO PENA LEITON O LEYTON quien se identificaba en vida con la cédula de ciudadanía número 2.676.055 y falleciera en la ciudad de Cali (Valle) el día 23 de septiembre de 1.987 Y HILDA MERIDA POVEDA DE PEÑA, quien se identificaba en vida con la cédula de ciudadanía número 29.880.516, y falleciera en la ciudad de Cali (Valle) el día 21 de Julio de 2023, siendo el Municipio de Cali, su último domicilio y asiento principal de sus negocios, para que comparezcan a hacerse parte. El trámite fue aceptado en esta Notaría, mediante el Acta No 002 fechada el día Primero (01) del mes de Febrero del año Dos mil Veinticinco (2.025), y se ordenó la publicación del presente edicto en un periódico y en una radiodifusora locales, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 3o del Decreto 902 de 1.988, ordenándose además su fijación en lugar visible de la Notaría por el término de diez (10) días. El presente edicto se fija hoy Primero (01) de Febrero Enero del año Dos mil Veinticinco (2.025), a las 9:00 am El Notario, LUIS MIGUEL DE RUBIO HERRERA NOTARIO DIECIOCHO DEL CÍRCULO DE CALI-ENCARGADO.

Más información **(602) 445 5000**

**CLASIFICADOS**  
El País 100% confiables

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_060C

## 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\_060C

#### I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO:

TITULAR	IDENTIFICACIÓN	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	CAPACIDAD PARA CONTRATAR
<b>EL CAIMITO S.A.S.</b>	NIT 890308901-4	100%	CAPACIDAD PLENA
<b>GERENTES:</b> JAIME FELIPE SARDI MOSQUERA	C.C.16611977		
TOMAS ALFREDO SARDI MOSQUERA	C.C.16663509		
OLGA DOLORES SARDI MOSQUERA	C.C.31304407		

De la lectura del Certificado de Existencia y Representación Legal de fecha 9 de mayo de 2024, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 04:01:13 pm se tiene:

- i. Que por medio de Acta No. 65 del 28 de octubre de 2019 Asamblea General De Accionistas, inscrito en la Cámara de Comercio de Cali el 06 de noviembre de 2019 con el No. 19235 del Libro IX, la sociedad **JAIME SARDI G. Y CIA S.C.A.**, cambió su nombre por el de **EL CAIMITO S.A.S.**; así como también se transformó de **SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES** en **SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA** bajo el nombre de **EL CAIMITO S.A.S.** como bien se indicó.
- ii. Que la representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de los gerentes quienes representarán a la sociedad sin limitación alguna.
- iii. Que la sociedad será gerenciada, **administrada y representada legalmente ante terceros por dos de los gerentes**, quien solo tendrá la restricción definida en el literal r) del artículo 18 de los estatutos sociales, **de resto no**

 <b>Concesionaria</b> <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>

**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. El representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Parágrafo. El gerente, además de las atribuciones conferidas por las normas vigentes y por los estatutos sociales tendrá las siguientes funciones: 1) representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente en las acciones, juicios y conciliaciones que se incoen contra la sociedad o en los cuales tenga interés jurídico; 2) aprobar los manuales de procedimiento de la empresa; 3) ejecutar las decisiones adoptadas por la asamblea general de accionistas; 4) crear de común acuerdo con la asamblea general de accionistas la planta de personal, y la remuneración de todos sus empleados, contratistas y asesores permanentes; 5) celebrar a nombre de la sociedad, los contratos de trabajo con los servidores de ella, dados por terminados, verificar y autorizar liquidación de prestaciones sociales, 6) dictar y aprobar el reglamento interno de trabajo y someterlo a aprobación de las autoridades competentes; 7) en general, el desempeño de todas las funciones necesarias para el cumplimiento del objeto social de la sociedad; 8) uno cualquiera de los gerentes podrá firmar y presentar declaraciones tributarias.

**Nota:** Teniendo en cuenta que la sociedad **EL CAIMITO S.A.S.** es **administrada y representada legalmente ante terceros por dos de los gerentes**, se le deberá solicitar a la Asamblea General de Accionistas, la designación y autorización de los dos gerentes que estarán facultados para notificarse de la Oferta Formal de Compra, presentar observaciones, suscribir documentos de negociación tales como promesa de compraventa, acta de entrega y escritura pública de venta, entre otros.

Así mismo, debe señalarse que, para comprometer a la sociedad, así como para adquirir o enajenar cualquier activo de la compañía, se requerirá autorización y firma de dos (2) de los representantes legales.

## II. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

### a. Jurídica:

<b>DIRECCIÓN DEL INMUEBLE</b>	<p>Títulos: Lote denominado LOTE LA UNIÓN CCVI B, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.</p> <p>Matrícula inmobiliaria: LOTE LA UNION CCVA B, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.</p>
-------------------------------	--

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVCACP_UF3_060C</b>

	Catastro/IGAC: La Unión, municipio de Jamundí del Valle del Cauca
<b>MUNICIPIO</b>	Jamundí
<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	370-1110520
<b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS</b>	Cali
<b>CÉDULA CATASTRAL</b>	763640001000000016652000000000 (Predio de Mayor Extensión)
<b>NUMERO FICHA PREDIAL</b>	NMVVCACP_UF3_060C
<b>ÁREAS ACTUALES</b>	
Catastral	1.218.229,00m <sup>2</sup> (Corresponde al predio de Mayor Extensión)
Títulos	280.627,28 m <sup>2</sup>
Topográfica	No se realiza levantamiento topográfico del predio objeto de estudio, ya que se trata de una compra parcial.
<b>CONFRONTACIÓN DE INFORMACIÓN DE ÁREAS</b>	<p>En la Escritura Pública No. 6703 del 26 de diciembre de 2023, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali, indica un área del predio es de <b>280.627,28 m<sup>2</sup></b>, el certificado catastral en conjunto con el registro uno y dos muestran un área de <b>1.261.972,00m<sup>2</sup></b> (Predio de Mayor Extensión), pese a la diferencia de áreas, por tratarse de una compra 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.</p> <p><b>Nota:</b> Si bien es cierto el numeral 4.4, (c), (ii), (1) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión No. 01 de 2021 señala lo siguiente:</p> <p><i><u>“(…) De no existir correlación entre la información derivada del Estudio de Títulos y la información técnica y catastral cuando se trate de compras totales, el Concesionario aplicará el procedimiento previsto para la actualización de cabida y/o Linderos de acuerdo con lo previsto en la Resolución IGAC 193 de 2014 y/o las normas que la reglamenten, modifiquen o sustituyan”.</u></i></p> <p>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</p>

 <b>Concesionaria Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_060C</b>

	se efectuara conforme a las obligaciones contractuales y la normatividad que regule la materia.
<b>DESCRIPCIÓN Y LINDEROS GENERALES</b>	Tomados de la Escritura Pública No. 6703 del 26 de diciembre de 2023, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali, sus linderos son: "(...) OCCIDENTE: del punto 25 al punto 57 en línea quebrada de 448.36 metros, colinda con LOTE 67 CCVI y LOTE CCIV. NORTE: del punto 57 al punto 86 en línea continua de 589.77 metros colinda con LOTE LA UNIÓN RESTANTE C. ORIENTE: del punto 56 al punto 55 en línea quebrada de 569.94 metros colinda con LOTE LA UNIÓN RESTANTE C. SUR: Del punto 55 al punto 25 en línea quebrada de 654.78 metros colinda LOTE LA UNIÓN RESTANTE C y LOTE CCIV."

**Nota:** El número de Cédula Catastral consignado en el presente estudio de títulos corresponde al predio de Mayor Extensión del predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 370-1088407; ahora bien, teniendo en cuenta que el predio objeto de análisis hace parte del predio de mayor extensión identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 370-1088407 y cédula catastral No. 763640001000000016652000000000, predio en el cual la Secretaría de Planeación y Coordinación del Municipio de Jamundí mediante comunicado 2024-SPCT-0074 del 15 de abril de 2024 (Uso de Suelo) indicó que el predio precitado se encuentra en suelo clasificado como suelo de Urbano.

Por lo que, en virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta que el predio objeto de estudio nace del predio de mayor extensión antes señalado, se concluye que el uso del suelo es de Urbano.

**b. Técnica:**

<b>FICHA PREDIAL</b>	NMVVCACP_UF3_060C de fecha 10 de mayo de 2024
Área Total Terreno	280.627,28 m <sup>2</sup>
Área Requerida	26.150,47m <sup>2</sup>
Área Remanente No Desarrollable	0 m <sup>2</sup>
Área Sobrante	254.476,81m <sup>2</sup>
Área Total Requerida	26.150,47m <sup>2</sup>
<b>TIPO DE PREDIO</b>	Urbano

 <b>Concesionaria Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_060C</b>

<b>LINDEROS ESPECÍFICOS</b>	De acuerdo con la NMVVCACP_UF3_060C de fecha 10 de mayo de 2024, elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle SAS, los linderos específicos son los siguientes: Por el Norte: Linda con predio de EL CAIMITO S.A.S. (NMVVCACP_UF3_060) (1-2), en longitud 52,36 m. Por el Sur: Linda con predio de EL CAIMITO S.A.S. (NMVVCACP_UF3_060) (11-12), en longitud 49,74m. Por el Oriente: Linda con predio de EL CAIMITO S.A.S. (MISMO PREDIO - ÁREA SOBRANTE) (2-11), en longitud 528,11 m. Por el Occidente: Linda con predio de EL CAIMITO S.A.S. (MISMO PREDIO - ÁREA SOBRANTE) (12-16,1), en longitud 537,06m.
-----------------------------	--

### III. SITUACIÓN JURIDICA DEL INMUEBLE:

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

El titular del Derecho Real de Dominio del predio que figura inscrito en la Matrícula Inmobiliaria **No. 370-1110520** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, es la sociedad **EL CAIMITO S.A.S.**, identificada con la matrícula No. 26052-16 y NIT 890308901-4, representada legalmente por los señores JAIME FELIPE SARDI MOSQUERA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16611977, TOMAS ALFREDO SARDI MOSQUERA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16663509 y OLGA DOLORES SARDI MOSQUERA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31304407, quienes deberán estar facultados por la Asamblea General de Accionistas o el órgano competente para ello conforme a los estatutos de la sociedad, para notificarse de la Oferta Formal de Compra, presentar observaciones, suscribir documentos de negociación tales como promesa de compraventa, acta de entrega y escritura pública de venta, entre otros, para poder representar a la sociedad **EL CAIMITO S.A.S** y disponer del predio objeto de negociación, con autorización respectiva.

#### b. Tradiciones:

##### Última tradición:

La sociedad **EL CAIMITO S.A.S.**, identificada con la matrícula No. 26052-16 y NIT 890308901-4, representada legalmente por los señores JAIME FELIPE SARDI MOSQUERA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16611977, TOMAS ALFREDO SARDI MOSQUERA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16663509 y OLGA DOLORES SARDI MOSQUERA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31304407, adquirieron el 100% del derecho real de dominio y posesión material sobre ocho(8) predios a través de las Escrituras Públicas Nos. 8831 del 20 de diciembre de 1974, 4651 del 16 de septiembre de 1977, 3315 del 30 de junio de 1978 otorgadas por la Notaría Segunda de Cali, predios que fueron englobados en un solo predio a través de la Escritura Pública No. 2942 del 29 de junio de 1990, otorgada por la Notaría Doce de Cali, dando origen un lote de terreno denominado **HACIENDA LA UNIÓN**", lote con una extensión superficial de

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACP_UF3_060C</b>

**TRESCIENTOS VEINTITRES HECTÁREAS (323 Has.) más CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (4367m<sup>2</sup>),** y nació a la vida jurídica la Matrícula Inmobiliaria No. **370-340707**, predio que con las Escrituras Públicas Nos. 2377 del 23 de diciembre de 1997, otorgada por la Notaría Quince de Cali, 7843 del 16 de diciembre de 2002, otorgada por la Notaría Séptima de Cali, 4407 del 14 de noviembre de 2006, otorgada por la Notaría Catorce de Cali 4706 del 05 de diciembre de 2006, otorgada por la Notaría Catorce de Cali, 3147 del 16 de agosto de 2008, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali, 5905 del 27 de octubre de 2022, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali, Escritura Pública No. 6703 del 26 de diciembre de 2023, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali, fue objeto de diversas divisiones materiales, desenglobe, englobe que dieron origen a diversas Matriculas Inmobiliarias de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Pues es precisamente, con la Escritura Pública No. 6703 del 26 de diciembre de 2023, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali, fue que se surtió la última división material conforme al tracto sucesivo analizado, división material que dio origen al predio objeto de estudio denominado **LOTE LA UNIÓN CCVI B**, con un área de **280.627,28 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. **370-1110520** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por la división material que efectuó la sociedad **EL CAIMITO S.A.S.** sobre un predio de mayor extensión de su propiedad denominado **LOTE LA UNION RESTANTE A.**

De acuerdo con lo anterior, el propietario adquirió 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 los títulos traslativos de dominio, se procede a realizar la siguiente descripción, la cual parte del análisis de la siguientes Matriculas Inmobiliarias de Mayor Extensión Nos. **370-79346, 370-38250, 370-38251, 370-38252, 370-38253, 370-36796, 370-36797, 370-36798 y 370-79364** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:

- i. Que la sociedad **JAIME SARDI G. Y CIA. S.C.S. (hoy EL CAIMITO S.A.S.)** **ADQUIRIÓ** por venta o aporte a capital<sup>1</sup> los siguientes predios a saber:

<sup>1</sup> El Consejo de Estado en Sentencia del 21 de septiembre de 2001, Radicado 10852 con ponencia de la Dra. Ligia López de Díaz, señaló:

"De acuerdo con el artículo 98 del Código de Comercio:

"Por el contrato de sociedad dos o más personas se obligan a hacer un aporte en dinero, en trabajo o en otros bienes apreciables en dinero, con el fin de repartirse entre sí las utilidades obtenidas en la empresa o actividad social."

La obligación principal del socio es cubrir los aportes acordados, los que pueden consistir en una obligación de hacer, como ocurre con los aportes del socio industrial, a través de su trabajo o de la realización de actividades, o pueden ser aportes de capital, a través de pagos en dinero o en especie.

**Cuando el aporte es en especie, es necesario identificar e individualizar los bienes apreciables en dinero que serán entregados a la sociedad, así como su valor**

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>

Título Traslaticio de Dominio	Documento	Registrado		Área del predio	
		F.M.I.	Anotación	Has.	m <sup>2</sup>
Por <b>VENTA</b> de las señoras <b>JULIA EMMA VALLECILLA DE CAMPUZANO, ELSY VALLECILLA DE PEÑA, GLADYS VALLECILLA LÓPEZ y NELLY VALLECILLA LÓPEZ</b>	Escritura Pública No. 8831 del 20 de diciembre de 1974 otorgada por la Notaría Segunda de Cali	370-79346	No. 007	35	6269
Por <b>APORTE DE CAPITAL</b> que efectuó el Señor <b>GILDO VALLI LOURIDO</b>	Escritura Pública No. 4651 del 16 de septiembre de 1977 otorgada por la Notaría Segunda de Cali	370-38253	No. 001	50	0
Por <b>APORTE DE CAPITAL</b> que efectuó la Señora <b>ELSA MOSQUERA DE SARDI</b>	Escritura Pública No. 4651 del 16 de septiembre de 1977 otorgada por la Notaría Segunda de Cali	370-38252	No. 003	29	5000
Por <b>APORTE DE CAPITAL</b> que efectuó la Señora <b>ELSA MOSQUERA DE SARDI</b>	Escritura Pública No. 4651 del 16 de septiembre de 1977 otorgada por la Notaría Segunda de Cali	370-38251	No. 005	15	2069
Por <b>APORTE DE CAPITAL</b> que efectuó la Señora <b>OLGA DOLORES DE SARDI MOSQUERA</b>	Escritura Pública No. 4651 del 16 de septiembre de 1977 otorgada por la Notaría Segunda de Cali	370-38250	No. 005	50	0
Por <b>APORTE DE CAPITAL</b> que efectuó el Señor <b>TOMAS ALFREDO SARDI MOSQUERA</b>	Escritura Pública No. 3315 del 30 de junio de 1978 otorgada por la Notaría Segunda de Cali	370-36798	No. 005	44	6496
Por <b>APORTE DE CAPITAL</b> que efectuó la Señora <b>ROSA AMELIA SARDI MOSQUERA</b>	Escritura Pública No. 3315 del 30 de junio de 1978 otorgada por la Notaría Segunda de Cali	370-36796	No. 005	48	8978
Por <b>APORTE DE CAPITAL</b> que efectuó el Señor <b>JAIME FELIPE SARDI MOSQUERA</b>	Escritura Pública No. 3315 del 30 de junio de 1978 otorgada por la Notaría Segunda de Cali	370-36797	No. 005	49	5582

- ii. Que la sociedad **JAIME SARDI G. Y CIA. S.C.S. (hoy EL CAIMITO S.A.S.)** a través de la Escritura Pública No. 2942 del 29 de junio de 1990, otorgada por la Notaría Doce de Cali, **ENGLOBÓ** en uno sólo los siguientes predios a saber:

Acto	Documento	Registrado		Área del predio	
		F.M.I.	Anotación	Has.	m <sup>2</sup>

*De acuerdo a nuestra legislación civil, los modos de adquirir el dominio o propiedad son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.*

*La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas mediante la entrega que el dueño hace de ellas a otro y para su validez requiere un título traslativo de dominio, como la venta, permuta donación, o bien el aporte social. Tratándose de inmuebles, la tradición del dominio se efectúa por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.*

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>		

<b>ENGLOBE</b>	Escritura Pública No. 2942 del 29 de junio de 1990, otorgada por la Notaría Doce de Cali.	370-79346	No. 008	35	6269
<b>ENGLOBE</b>	Escritura Pública No. 2942 del 29 de junio de 1990, otorgada por la Notaría Doce de Cali.	370-38253	No. 004	50	0
<b>ENGLOBE</b>	Escritura Pública No. 2942 del 29 de junio de 1990, otorgada por la Notaría Doce de Cali.	370-38252	No. 004	29	5000
<b>ENGLOBE</b>	Escritura Pública No. 2942 del 29 de junio de 1990, otorgada por la Notaría Doce de Cali.	370-38251	No. 006	15	2069
<b>ENGLOBE</b>	Escritura Pública No. 2942 del 29 de junio de 1990, otorgada por la Notaría Doce de Cali.	370-38250	No. 008	50	0
<b>ENGLOBE</b>	Escritura Pública No. 2942 del 29 de junio de 1990, otorgada por la Notaría Doce de Cali.	370-36798	No. 008	44	6496
<b>ENGLOBE</b>	Escritura Pública No. 2942 del 29 de junio de 1990, otorgada por la Notaría Doce de Cali.	370-36796	No. 006	48	8978
<b>ENGLOBE</b>	Escritura Pública No. 2942 del 29 de junio de 1990, otorgada por la Notaría Doce de Cali.	370-36797	No. 006	49	5582

- iii. Que con ocasión del englobe efectuado a través de la Escritura Pública No. 2942 del 29 de junio de 1990, otorgada por la Notaría Doce de Cali, se conformó **UN SOLO GLOBO DE TERRENO** denominado “**HACIENDA LA UNIÓN**”, con una extensión superficiaria de **TRESCIENTOS VEINTITRES HECTÁREAS (323 Has.)** más **CUATRO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (4367m<sup>2</sup>)**, y nació a la vida jurídica la Matrícula Inmobiliaria No. **370-340707** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, acto que quedó registrado en la Anotación No.003 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-340707** antes citada.
- iv. Que con la Escritura Pública No. 2377 del 23 de diciembre de 1997, otorgada por la Notaría Quince de Cali, registrada en la Anotación No. 005 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-340707** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la sociedad **JAIME SARDI G. Y CIA. S.C.S.** (hoy **EL CAIMITO S.A.S.**):
- a. **SOLICITÓ** a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la apertura de una matrícula inmobiliaria independiente del predio de mayor extensión denominado **HACIENDA LA UNIÓN** y la correspondiente apertura de la ficha catastral para un lote de terreno con un área de **DIECISIETE HECTÁREAS (17 has.)** y **OCHO MIL SETECIENTOS CINCO METROS CUADRADOS (8.705m<sup>2</sup>)**, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca. Acto con el cual nació a la vida jurídica la Matrícula Inmobiliaria No. **370-591319** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- v. Que con la Escritura Pública No. 7843 del 16 de diciembre de 2002, otorgada por la Notaría Séptima de Cali, registrada en la Anotación No. 007 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-340707** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVCACP_UF3_060C</b>

Cali, la sociedad **JAIME SARDI G. Y CIA. S.C.S. (hoy EL CAIMITO S.A.S.)** EFECTUÓ DOS (2) DESENGLOBES:

- a. **Lote 1**, lote de terreno con un área de **VEINTIOCHO PUNTO SESENTA Y NUEVE HECTÁREAS (28.69 Has.)** aproximadamente, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca. Acto con el cual nació a la vida jurídica la Matrícula Inmobiliaria No. **370- 695027** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
  - b. **Lote 2**, lote de terreno denominado “**EL LLANITO**” con un área de **TREINTA PUNTO CERO CERO NUEVE HECTÁREAS (30.009 Has.)** aproximadamente, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca. Acto con el cual nació a la vida jurídica la Matrícula Inmobiliaria No. **370- 695028** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- vi. Que con ocasión del desenglobe de los dos lotes (**Lote 1 y Lote 2** denominado “**El Llanito**”) el área restante que queda del predio denominado **HACIENDA LA UNIÓN** corresponde a un área de **DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO OCHOMIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS HECTÁREAS (246.8672 Has.)**
- vii. Que con la Escritura Pública No. 4407 del 14 de noviembre de 2006, otorgada por la Notaría Catorce de Cali, registrada en la Anotación No. 008 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-340707** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la sociedad **JAIME SARDI G. Y CIA. S.C.S. (hoy EL CAIMITO S.A.S.)**
- a. Efectuó **EL ENGLOBE EN UN SOLO PREDIO** de los dos lotes de terreno que se indica a continuación:
    - **Lote 1**, lote de terreno con un área de **VEINTIOCHO PUNTO SESENTA Y NUEVE HECTÁREAS (28.69 Has.)** aproximadamente, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
    - **Lote** denominado **HACIENDA LA UNIÓN** con un área de **DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO OCHOMIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS HECTÁREAS (246.8672 Has.)** aproximadamente.
  - b. Solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, asignar un folio de matrícula inmobiliaria al lote de terreno producto del **ENGLOBE** y cerrar las Matrículas Inmobiliarias No. **370-340707** y No.**370- 695027**.
- viii. Que con ocasión del **ENGLOBE** de los dos lotes (**Lote 1 y Lote** denominado **HACIENDA LA UNIÓN**) el área del nuevo lote de terreno es de **DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS HECTÁREAS(275.5572 Has.)**, el cual se encuentra localizado en el municipio de Jamundí del Departamento del Valle del Cauca. Acto con el cual nació a la vida

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>

jurídica la Matrícula Inmobiliaria No. **370- 760904** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

- ix. Que con la Escritura Pública No. 4706 del 05 de diciembre de 2006, otorgada por la Notaría Catorce de Cali, registrada en la Anotación No. 004 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370- 760904** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la sociedad **JAIME SARDI G. Y CIA. S.C.S. (hoy EL CAIMITO S.A.S.):**
- a. Procedió a verificar la **DIVISIÓN MATERIAL** del lote de terreno cuya área es de **DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS HECTÁREAS (275.5572 Has.)**, el cual se encuentra localizado en el municipio de Jamundí del Departamento del Valle del Cauca:
    - **Lote Calle 48**, con un área de **DOS HECTÁREAS (2 Has.)**, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
    - **Lote La Pradera**, con un área de **VEINTIDOS PUNTO OCHENTA Y UN HECTÁREAS (22.81 Has.)** ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
    - **Lote denominado 57**, con un área de **CINCUENTA Y SIETE PUNTO DIECIOCHO HECTÁREAS (57.18 Has.)** ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
    - **Lote Restante (Mayor Extensión)**, con un área de **CIENTO NOVENTA Y TRES PUNTO CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS HECTÁREAS (193.5672 Has.)** ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
  - b. Solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, asignar folios de matrícula inmobiliaria a los lotes de terreno producto de la presente división material y cerrar la Matrícula Inmobiliaria No. **370-760904** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- x. Que con ocasión de la división material indicada en el literal anterior, nacieron a la vida jurídica las siguientes Matriculas Inmobiliarias de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:
- a. 370- 761892 - Lote Calle 48
  - b. 370- 761893 - Lote La Pradera
  - c. 370- 761894- Lote denominado 57
  - d. 370- 761895 - Lote Restante (Mayor Extensión)
- xi. Que con la Escritura Pública No. 3147 del 16 de agosto de 2008, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali, registrada en la Anotación No. 006 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-761895** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la sociedad **JAIME SARDI G. Y CIA. S.C.S. (hoy EL CAIMITO S.A.S.):**
- a. **DIVIDIÓ** en tres (3) lotes de terreno el lote denominado **Lote Restante (Mayor Extensión)**, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, cuya área es de **CIENTO NOVENTA Y TRES PUNTO**

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>

**CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS HECTÁREAS (193.5672 Has.):**

- **LOTE MEDIA LUNA**, con un área de **CINCO MIL CIENTO DIECISEIS METROS CUADRADOS (5.116 m<sup>2</sup>)** ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
  - **LOTE 67**, con un área de **SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (668.584 m<sup>2</sup>)** ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
  - **LOTE RESTANTE (MAYOR EXTENSIÓN)** con un área de **UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1.261.972 m<sup>2</sup>)** ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
- b. **SOLICITÓ** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, abrir las correspondientes Matrículas Inmobiliarias.
- c. **TRANSFIRIÓ A TÍTULO DE COMPRAVENTA Y ENAJENACIÓN PERPETUA** y sin reserva alguna a favor de los señores **JAIME FELIPE SARDI MOSQUERA, TOMAS ALFREDO SARDI MOSQUERA, OLGA DOLORES SARDI MOSQUERA Y ROSA AMALIA SARDI MOSQUERA**, el Derecho de Dominio y Posesión Material sobre los siguientes bienes inmuebles:
- **LOTE MEDIA LUNA**, con un área de **CINCO MIL CIENTO DIECISEIS METROS CUADRADOS (5.116 m<sup>2</sup>)** ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
  - **LOTE 67**, con un área de **SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (668.584 m<sup>2</sup>)** ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
- xii. Que con ocasión de la división material y las compraventas indicadas en el literal anterior, nacieron a la vida jurídica las siguientes Matrículas Inmobiliarias de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali:
- a. 370- 801921 - Lote Media Luna
  - b. 370- 801922 - Lote 67
  - c. 370- 801923 – Lote Restante (Mayor Extensión)
- xiii. Que conforme a la Escritura Pública No. 3147 del 16 de agosto de 2008, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali, registrada en la Anotación No. 003 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370- 801923** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la sociedad **JAIME SARDI G. Y CIA. S.C.S.** (hoy **EL CAIMITO S.A.S.**) es la propietaria del lote denominado **LOTE RESTANTE (MAYOR EXTENSIÓN)**, cuya área es de **UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (1.261.972 m<sup>2</sup>)**, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.

 <b>Rutas del Valle</b> Concesionaria	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>

xiv. Que con la Escritura Pública No. 5905 del 27 de octubre de 2022, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali, registrada en la Anotación No. 004 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370- 801923** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la sociedad **EL CAIMITO S.A.S.:**

a. **MANIFESTÓ** que es propietaria entre otros predios de los siguientes:

- Lote de terreno denominado **LOTE RESTANTE # UBICADO EN EL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ “LA UNIÓN”** con un área de **1.261.972 m<sup>2</sup>**, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-801923 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, el cual **dividió** materialmente en cuatro (4) lotes de terreno a saber:
  - **LOTE LA UNIÓN RESTANTE A**, con un área de **1.218.229,34 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
  - **LOTE LA UNIÓN RESTANTE B**, con un área de **2.370,21 metros cuadrados** ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
  - **LOTE CC4 LA UNIÓN RESTANTE A**, con un área de **23.618,30 metros cuadrados** ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
  - **LOTE CC4 LA UNIÓN RESTANTE B**, con un área de **17.754,15 metros cuadrados** ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
- Solicitó a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, asignar folios de matrícula inmobiliaria a los lotes de terreno producto de la presente división material y cerrar el folio de Matrícula Inmobiliaria No. **370- 801923** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, así como también se indicó que se solicitará a Catastro Municipal les asigne números prediales a los lotes de terreno producto de la presente división material.
- Que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali asignó matrículas inmobiliarias a cada uno de los lotes antes indicados en el numeral anterior, naciendo a la vida jurídica los siguientes predios:
  - **LOTE LA UNIÓN RESTANTE A**, con un área de **1.218.229,34 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, con Matrícula Inmobiliaria No.370-1088407.
  - **LOTE LA UNIÓN RESTANTE B**, con un área de **2.370,21 metros cuadrados** ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, con Matrícula Inmobiliaria No.370-1088408.

 <b>Rutas del Valle</b> Concesionaria	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>

- **LOTE CC4 LA UNIÓN RESTANTE A**, con un área de **23.618,30 metros cuadrados** ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, con Matrícula **Inmobiliaria** No.370-1088409.
  - **LOTE CC4 LA UNIÓN RESTANTE B**, con un área de **17.754,15 metros cuadrados** ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, con Matrícula Inmobiliaria No.370-1088410.
- xv. Que con la Escritura Pública No. 6703 del 26 de diciembre de 2023, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali, registrada en las anotaciones Nos. 004 y 005 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-1088407** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, la sociedad **EL CAIMITO S.A.S.:**
- b. **Dividió materialmente en tres (3) lotes**, el predio denominado **LOTE LA UNION RESTANTE A**, que cuenta con un área de **1.218.229,34 metros cuadrados:**
    - **LOTE LA UNIÓN CCVI A**, con área de **35.631,29 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
    - **LOTE LA UNIÓN CCVI B**, con área de **280.627,28 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
    - **LOTE LA UNIÓN RESTANTE C.**, con área de **901.907,77 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.
  - c. **Solicitó** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, asignar folios de matrícula inmobiliaria a los lotes de terreno producto de la división material y cerrar el folio de matrícula Inmobiliaria. No.370-1088407
- xvi. Que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, aperturó las siguientes matrículas inmobiliarias:
- 370- 1110519, para LOTE LA UNIÓN CCVI A, con área de 35.631,29 metros cuadrados.
  - 370- 1110520, para el LOTE LA UNIÓN CCVI B, con área de 280.627,28 metros cuadrados.
- xvii. Que en virtud de lo anterior, el predio objeto del presente estudio, es el denominado **LOTE LA UNIÓN CCVI B**, con un área de **280.627,28 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca, con Matrícula Inmobiliaria No.370-1110520 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>

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

### **Notas Importantes:**

En la Matrícula Inmobiliaria No. **370-340707** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se indica que la misma nació a la vida jurídica con base en las siguientes **370-79346, 370-38250, 370-38251, 370-38252, 370-38253, 370-36796, 370-36797, 370-36798** y **370-79364**. Sin embargo, debe señalarse que la Matrícula Inmobiliaria No. **370-79364** corresponde a un predio:

1. Urbano
2. Localizado en la Carrera 14 No.3-91 del barrio Nacional del municipio de Cali, dirección que dista considerablemente del área de ejecución del proyecto vial. (Ver documento adjunto).
3. Cuya Matrícula Inmobiliaria de Mayor Extensión es la No. **370-159455** y no la Matrícula Inmobiliaria No. **370-340707**.
4. Que no colinda con los predios identificados con las Matrículas Inmobiliarias **370-79346, 370-38250, 370-38251, 370-38252, 370-38253, 370-36796, 370-36797, 370-36798** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
5. Que según la tradición registrada en las Matrículas Inmobiliarias No. **370-79364** y **370-159455** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; la sociedad **JAIME SARDI G. Y CIA. S.C.S.** (hoy **EL CAIMITO S.A.S.**) no hace parte de esta.

De lo anterior, es dable concluir, que se trata de un error de registro por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por lo tanto, se sugiere que se le solicite a dicha entidad, la corrección respectiva, sobre la inscripción de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-79364** en la Matrícula Inmobiliaria No. **370-340707**, por lo que en ese sentido se deberá aplicar el contenido del artículo 59 de la ley 1579 de 2012, el cual reza lo siguiente:

*Artículo 59. Procedimiento para corregir errores. Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:*

*Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.*

*Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.*

*Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y*

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVMCACP_UF3_060C</b>

*procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.*

En lo que respecta a la Matrícula Inmobiliaria No. **370- 760904** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, debe precisarse que con la Cláusula Cuarta de la Escritura Pública No. 4706 del 05 de diciembre de 2006, otorgada por la Notaría Catorce de Cali, registrada en la Anotación No. 004 de la precitada Matrícula Inmobiliaria, la sociedad **JAIME SARDI G. Y CIA. S.C.S. (hoy EL CAIMITO S.A.S.)**: solicitó el cierre de esta, tal y como reza a continuación:

*"(...) cerrar el folio de matrícula inmobiliaria 370-760904, pues no queda área restante. (...)"*

Hecho que no se ha cumplido, pues como bien se evidencia la Matrícula Inmobiliaria No. **370- 760904**, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 1 de julio de 2022 a las 12:12:39 pm, aún se encuentra **ACTIVA**, a pesar de que con la precitada Escritura Pública No. 4706 **no quedó área restante con ocasión de la división material efectuada**.

Ahora bien, debe recordarse que el artículo 55 de la Ley 1579 de 2012 reza que:

*"Artículo 55. Cierre de folios de matrícula. Siempre que se engloben varios predios o la venta de la parte restante de ellos o se cancelen por orden judicial o administrativa los títulos o documentos que la sustentan jurídicamente y no existan anotaciones vigentes, las matrículas inmobiliarias se cerrarán para el efecto o se hará una anotación que diga "Folio Cerrado"." (subrayado fuera del texto original)*

La disposición normativa antes transcrita, establece que para realizar el cierre de las Matrículas Inmobiliarias se requiere que no existan anotaciones vigentes; sin embargo, en la Matrícula Inmobiliaria No. **370- 760904** aún se encuentran vigentes las siguientes servidumbres:

Anotación	Servidumbre	Documento
No. 001	0323 – SERVIDUMBRE PASIVA DE TRANSITO	SENTENCIA S.N. del 14-09-1962 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI
No. 002	324 – SERVIDUMBRE PASIVA DE ACUEDUCTO	SENTENCIA S.N. del 14-09-1962 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

No obstante lo anterior, es pertinente precisar que la vida jurídica de un predio y consecuentemente la de la Matrícula Inmobiliaria, la define el Derecho Real De Dominio y sus actos de mutación, razón por la cual, los actos que conlleven al agotamiento de área del bien inmueble, como es el caso de la división material en los casos de desenglobes, no es adecuado mantener estos folios de matrícula inmobiliaria como activos, máxime por que los predios derivados de la Matrícula Inmobiliaria **370-760904** e identificados con las Matrículas Inmobiliarias No. **370- 761892, 370- 761893, 370- 761894 y 370- 761895** tienen inscritas en sus primeras dos anotaciones dichas servidumbres.

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>

Ahora bien, es importante precisar que, la Sentencia S.N. del 14 de septiembre de 1962, corresponde a un proceso de **partición y adjudicación** dentro del juicio de sucesión intestado del señor **MANUEL SANTIAGO VALLECILLA SALAS**, tramitado en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, y no corresponde a la constitución de Servidumbre alguna; no obstante, debe indicarse que en la referida providencia se consignó lo siguiente:

“SERVIDUMBRES:

- a) *Para cada uno de los bienes adjudicados pasa a los adjudicatarios, con las servidumbres activas y pasivas correspondientes.*
- b) *El predio adjudicado bajo los Nos. 1 y 2 a las 4 herederas Julia Emma, Nelly, Elsy y Gladis Vallecilla L., con 52 fanegadas **queda gravado con servidumbres de tránsito y de acueducto** en favor del lote de 45 fgds, adjudicado bajo el # 1 al cónyuge Sra. Julia Lopez de Vallecilla.”*

**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
1990	323 Has. y 4367m <sup>2</sup> (370-340707)		Globo de terreno denominado “HACIENDA LA UNIÓN”, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	Escritura Pública No. 2942 del 29 de junio de 1990, otorgada por la Notaría Doce de Cali.
1997	Un (1) Desenglobe 17 Has. y 8.705m <sup>2</sup> (370-340707)		Lote de terreno, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	Escritura Pública No. 2377 del 23 de diciembre de 1997, otorgada por la Notaría Quince de Cali.
2002	Dos (2) Desenglobes	28.69 Has. (370-340707)	<b>Lote 1</b> , lote de terreno, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	Escritura Pública No. 7843 del 16 de diciembre de 2002, otorgada por la Notaría Séptima de Cali.
		30.009 Has. (370-340707)	<b>Lote 2</b> , lote de terreno denominado “EL LLANITO”, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	
2006	Englobe 275.5572 Has (370- 760904)	28.69 Has. (370-695027)	<b>Lote 1</b> , lote de terreno, ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	Escritura Pública No. 4407 del 14 de noviembre de 2006, otorgada por la Notaría Catorce de Cali.
		246.8672 Has. (370-340707)	<b>Lote</b> denominado <b>HACIENDA LA UNIÓN</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>		

2006	División Material 275.5572 Has (370- 760904)	2 Has. (370- 761892)	<b>Lote Calle 48</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	Escritura Pública No. 4706 del 05 de diciembre de 2006, otorgada por la Notaría Catorce de Cali
		22.81 Has. (370- 761893)	<b>Lote La Pradera</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	
		57.18 Has. (370- 761894)	<b>Lote denominado 57</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	
		193.5672 Has. (370- 761895)	<b>Lote Restante (Mayor Extensión)</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	
2008	División Material 193.5672 Has. (370- 761895)	5.116 m <sup>2</sup> (370- 801921)	<b>LOTE MEDIA LUNA</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	3147 del 16 de agosto de 2008, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali
		668.584 m <sup>2</sup> (370- 801922)	<b>LOTE 67</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	
		1.261.972 m <sup>2</sup> (370- 801923)	<b>LOTE RESTANTE (MAYOR EXTENSIÓN)</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	
2008	Ventas Parciales (370- 761895)	5.116 m <sup>2</sup> (370- 801921)	<b>LOTE MEDIA LUNA</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	3147 del 16 de agosto de 2008, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali
		668.584 m <sup>2</sup> (370- 801922)	<b>LOTE 67</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	
2008		1.261.972 m <sup>2</sup> (370- 801923)	<b>LOTE RESTANTE (MAYOR EXTENSIÓN)</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	3147 del 16 de agosto de 2008, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali
		1.218.229,34 m <sup>2</sup> (370- 801923)	<b>LOTE LA UNIÓN RESTANTE A</b> , ubicado en el municipio de	Escritura Pública No. 5905 del 27 de octubre de 2022,

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>

2022	División Material <b>1.261.972 m<sup>2</sup></b> (370-801923)		Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali
		<b>2.370,21 m<sup>2</sup></b> (370- 801923)	<b>LOTE LA UNIÓN RESTANTE B</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	Escritura Pública No. 5905 del 27 de octubre de 2022, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali
		<b>23.618,30 m<sup>2</sup></b> (370- 801923)	<b>LOTE CC4 LA UNIÓN RESTANTE A</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	Escritura Pública No. 5905 del 27 de octubre de 2022, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali.
		<b>17.754,15 m<sup>2</sup></b> (370- 801923)	<b>LOTE CC4 LA UNIÓN RESTANTE A</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	Escritura Pública No. 5905 del 27 de octubre de 2022, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali.
2023	División Material <b>1.218.229,34</b> (370-1088407)	<b>35.631,29 m<sup>2</sup></b> (370- 1110519)	<b>LOTE LA UNIÓN CCVI A</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	Escritura Pública No. 6703 del 26 de diciembre de 2023, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali
		<b>280.627,28 m<sup>2</sup></b> (370- 1110520)	<b>LOTE LA UNIÓN CCVI B</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	Escritura Pública No. 6703 del 26 de diciembre de 2023, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali
		<b>901.907,77 m<sup>2</sup></b> (370- 1088407)	<b>LOTE LA UNIÓN RESTANTE C</b> , ubicado en el municipio de Jamundí, departamento del Valle del Cauca.	Escritura Pública No. 6703 del 26 de diciembre de 2023, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali

**d. Ventas Parciales:**

El predio objeto de estudio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **370- 1110520** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, no ha sido objeto de ventas parciales.

**e. Gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares:**

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>

Sobre el predio en estudio y teniendo como soporte el certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria **370-1110520** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Cali, se puede evidenciar la inscripción de los siguientes actos que constituyen limitaciones al dominio:

- i. 0323 (Limitación al dominio)- **SERVIDUMBRE PASIVA DE TRÁNSITO**, de acuerdo con la Sentencia S.N. del 14 de septiembre de 1962, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, registrada en la Anotación No. 001 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-1110520** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- ii. 0324 (Limitación al dominio)- **SERVIDUMBRE PASIVA DE ACUEDUCTO**, de acuerdo con la Sentencia S.N. del 14 de septiembre de 1962, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, registrada en la Anotación No. 002 de la Matrícula Inmobiliaria No. **370-1110520** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Ahora bien, es importante precisar que, la *Sentencia S.N. del 14 de septiembre de 1962*, corresponde a un proceso de **partición y adjudicación** dentro del juicio de sucesión intestado del señor **MANUEL SANTIAGO VALLECILLA SALAS**, tramitado en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, y no corresponde a la constitución de Servidumbre alguna; no obstante, debe indicarse que en la referida providencia se consignó lo siguiente:

“SERVIDUMBRES:

- a) Para cada uno de los bienes adjudicados pasa a los adjudicatarios, con las servidumbres activas y pasivas correspondientes.
- b) El predio adjudicado bajo los Nos. 1 y 2 a las 4 herederas Julia Emma, Nelly, Elsy y Gladis Vallecilla L., con 52 fanegadas **queda gravado con servidumbres de tránsito y de acueducto** en favor del lote de 45 fgds, adjudicado bajo el # 1 al cónyuge Sra. Julia Lopez de Vallecilla.”

#### IV. CONCEPTO JURÍDICO:

Conforme a la información registrada y a los documentos aportados para este estudio de títulos ya descrito en los párrafos anteriores de la tradición del predio, se pudo establecer que el propietario del 100% del derecho real de dominio y posesión material sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **370-1110520**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali es la sociedad **EL CAIMITO S.A.S.**, identificada con la matrícula No. 26052-16 y NIT 890308901-4, representada legalmente por los señores JAIME FELIPE SARDI MOSQUERA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16611977, TOMAS ALFREDO SARDI MOSQUERA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16663509 y OLGA DOLORES SARDI MOSQUERA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31304407.

**En cuanto al gravamen inscrito en la Matrícula Inmobiliaria No. 370- 1110520, se tiene lo siguiente:**

 <b>Concesionaria</b> <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>

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

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

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

*“Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda\* y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.”*

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

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

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

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

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

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

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

Las características de las Servidumbres son:

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>

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

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

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

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

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

Por otra parte, debe traerse a colación lo preceptuado en el artículo 884 del Código Civil, que establece que:

*Dividido el predio sirviente no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquél o aquéllos a quienes toque la parte en que se ejercía.*

*Así, los nuevos dueños del predio que goza de una servidumbre de tránsito no pueden exigir que se altere la dirección, forma, calidad o anchura de la senda o camino destinado a ella.*

Adicional a lo anterior es necesario que se tenga en cuenta lo siguiente:

- Que el numeral 8.2 (c) de la Parte General del Contrato de Concesión, establece que:

*“El Concesionario deberá asumir los costos del traslado y/o intervención de las Redes o por otro tercero, de conformidad con cualquier convenio suscrito entre ANI y dicho tercero o de*

 <b>Concesionaria</b> <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>

*conformidad con la Ley Aplicable), mediante el traslado de los recursos necesarios al Patrimonio Autónomo (Cuenta Proyecto-Subcuenta Redes).”*

De ser necesario el traslado de algunas de las redes, el Concesionario lo efectuara en el marco de las obligaciones contractuales que le asiste con ocasión del Contrato de Concesión.

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

Que, si bien es cierto, sobre el predio objeto del presente estudio recae 2 SERVIDUMBRES PASIVAS (una de tránsito y otra de acueducto), las mismas no impide la negociación de este, si es cancelada previamente por el propietario o por la ANI, aplicando lo establecido en el artículo 22 de Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018

Asimismo, debe señalarse que de conformidad al Informe Técnico de servidumbres que *“una vez analizada la Sentencia anteriormente descrita, se intentó identificar la misma de manera material mediante visita en campo, sin embargo, no se evidencia la misma dentro del área requerida por el proyecto”*

Con el propósito de consolidar el derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, por existir circunstancias que lo impiden, como, por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor o la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del Predio para el Proyecto, la Entidad podrá recurrir a la figura del **Saneamiento Automático**, definida en el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, de conformidad con lo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley en comento, reglamentados en la Parte 4 del Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014), de tal forma que adquiriera el pleno dominio de la propiedad. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de los diferentes mecanismos alternativos para la resolución de conflictos.

**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. CS-RDV-003809 de fecha 19 de marzo de 2024**, entidad que a su vez a través de comunicado 202421000314601 del 24 de abril de 2024 indicó lo siguiente:

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVACAP_UF3_060C</b>

«(...) Solicitud de información relacionada con los predios identificados con las Matrículas Inmobiliarias No. 370-1110519, **370-1110520**, 370-1105839 y 370-1105838 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (...)» (sic).  
 Con el fin de atender su petición, se efectuaron las consultas de rigor en el SRTDAF, en la Ventanilla Única de Registro y el Área Catastral de esta Dirección Territorial profririó el informe que se adjunta; con base en estos elementos, se informa que no se encontraron solicitudes asociadas al predio relacionado en su memorial.  
 En cuanto a la existencia de medidas de protección RUPTA, precisamos que esta información puede ser verificada en el certificado de tradición correspondiente a cada predio. En el caso del folio de matrícula inmobiliaria consultado en su escrito, no se evidencian anotaciones relacionadas con el RUPTA en la consulta realizada a través del aplicativo Ventanilla Única de Registro (VUR) el día 19 de abril de 2024.

Asimismo, 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 la cédula de ciudadanía de los titulares del Derecho Real de Dominio:**

A la fecha del presente Estudio de Títulos, se cuenta con copia de las cédulas de ciudadanía de dos de los representantes legales de la sociedad **EL CAIMITO S.A.S.**, propietaria del predio objeto del presente estudio.

#### **En cuanto a la verificación de listas cautelares:**

Se efectuó el día **15 de marzo de 2024**, la consulta en el listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC) y la lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas respecto de la sociedad **EL CAIMITO S.A.S.**; no obstante, en dicha consulta se constató que el Titular del Derecho Real de Dominio no aparece en las Listas Consultadas (Ver documento adjunto).

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

Por lo anteriormente expuesto y de acuerdo con el análisis de la documentación aportada en el presente estudio de títulos, me permito concluir que la negociación mediante trámite de enajenación voluntaria del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **370-1110520** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, es **FAVORABLE SIN RESERVAS**. En el evento de prosperar la adquisición del predio por aceptación de la oferta formal de compra por parte del propietario del predio, se llevará a cabo el proceso de adquisición del predio de conformidad con lo establecido en la *Ley 9ª de 1989, modificada*

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVCACP_UF3_060C</b>

por la Ley 388 de 1997, Capítulo VII “Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial”, y la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, suscribiéndose el respectivo contrato de promesa de compraventa y posterior escritura pública de la compra parcial o total requerida para el desarrollo del proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca y Accesos Cali Palmira.

## V. DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

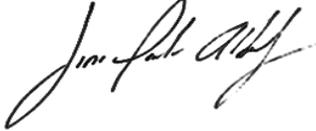
1. Ficha Predial NMVVCACP\_UF3\_060C de fecha 10 de mayo de 2024, elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.
2. Certificado Catastral (Predio Mayor de Extensión), proferido por la secretaria de Hacienda – Gestor Catastral Jamundí, de fecha 16 de abril de 2024.
3. Registros 1 y 2 expedidos por Catastro Jamundí.
4. Matrícula Inmobiliaria No. 370-1110520, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 08 de mayo de 2024 a las 04:07:38 pm.
5. Matrícula Inmobiliaria No. 370-1088407, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 04 de octubre de 2023 a las 12:55:42 pm.
6. Matrícula Inmobiliaria No. 370-801923, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 04 de octubre de 2023 a las 12:55:43pm.
7. Matrícula Inmobiliaria No. 370-79346, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 01 de julio de 2022 a las 04:56:43 pm.
8. Matrícula Inmobiliaria No. 370-38253, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 01 de julio de 2022 a las 04:56:41pm.
9. Matrícula Inmobiliaria No. 370-38252, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 01 de julio de 2022 a las 04:56:41pm.
10. Matrícula Inmobiliaria No. 370-38251, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 01 de julio de 2022 a las 04:56:37pm.
11. Matrícula Inmobiliaria No. 370-38250, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 01 de julio de 2022 a las 04:56:37pm.
12. Matrícula Inmobiliaria No. 370-36798, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 01 de julio de 2022 a las 04:56:38pm.
13. Matrícula Inmobiliaria No. 370-36796, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 01 de julio de 2022 a las 04:56:39pm.
14. Matrícula Inmobiliaria No. 370-36797, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 01 de julio de 2022 a las 04:56:38pm.
15. Matrícula Inmobiliaria No. 370-340707, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 01 de julio de 2022 a las 04:56:38pm.
16. Matrícula Inmobiliaria No. 370-695027, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 01 de julio de 2022 a las 01:14:34pm.
17. Matrícula Inmobiliaria No. 370-591319, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 01 de julio de 2022 a las 05:05:30pm.
18. Matrícula Inmobiliaria No. 370-695028, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 01 de julio de 2022 a las 05:05:30pm.
19. Matrícula Inmobiliaria No. 370-760904, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 01 de julio de 2022 a las 12:12:39pm.

 <b>Concesionaria Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF3_060C</b>

20. Matrícula Inmobiliaria No. 370-761895, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 28 de junio de 2022 a las 02:22:35pm.
21. Matrícula Inmobiliaria No. 370-79364, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 01 de julio de 2022 a las 04:56:43pm.
22. Matrícula Inmobiliaria No. 370-159455, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 05 de julio de 2022 a las 02:22:42pm.
23. Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad EL CAIMITO S.A.S. de la Cámara de Comercio de Cali, con fecha de expedición del 9 de mayo de 2024, expedido por la Cámara de Comercio de Cali a las 04:01:13 pm se tiene:
24. Escritura Pública No. 6703 del 26 de diciembre de 2023, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali
25. Escritura Pública No. 5905 del 27 de octubre de 2022, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali.
26. Escritura Pública No. 3147 del 16 de agosto de 2008, otorgada por la Notaría Veintiuna de Cali.
27. Escritura Pública No. 4706 del 05 de diciembre de 2006, otorgada por la Notaría Catorce de Cali.
28. Escritura Pública No. 4407 del 14 de noviembre de 2006, otorgada por la Notaría Catorce de Cali.
29. Escritura Pública No. 7843 del 16 de diciembre de 2002, otorgada por la Notaría Séptima de Cali.
30. Escritura Pública No. 2377 del 23 de diciembre de 1997, otorgada por la Notaría Quince de Cali.
31. Escritura Pública No. 2942 del 29 de junio de 1990, otorgada por la Notaría Doce de Cali.
32. Escritura Pública No. 3315 del 30 de junio de 1978, otorgada por la Notaría Segunda de Cali.
33. Escritura Pública No. 4651 del 16 de septiembre de 1977, otorgada por la Notaría Segunda de Cali.
34. Escritura Pública No. 8831 del 20 de diciembre de 1974, otorgada por la Notaría Segunda de Cali.
35. Sentencia S.N. del 14 de septiembre de 1962, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali
36. Comunicado CS-RDV-003809 del 19 de marzo de 2024 dirigido a la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS
37. Comunicado 202421000314601\_84462 del 24 de abril de 2024
38. Comunicado 202421000314601\_84462, Informe Catastral
39. Listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC).
40. Lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.
41. Localización del predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-79364 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali
42. Uso del suelo (Predio de Mayor Extensión)

**Fecha de elaboración:** 10 de mayo de 2024.

 Concesionaria <b>Rutas del Valle</b>	<b>ESTUDIO DE TITULOS</b>	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		<b>FICHA PREDIAL No.:</b> <b>NMVVCACP_UF3_060C</b>

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: 2501291798107549779

Nro Matrícula: 370-1110520

Pagina 1 TURNO: 2025-36008

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 05:04:09 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: JAMUNDI VEREDA: JAMUNDI

FECHA APERTURA: 28-02-2024 RADICACIÓN: 2024-1880 CON: ESCRITURA DE: 18-01-2024

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE LA UNION CCVA B CON AREA DE 280627.28 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6703 DE FECHA 26-12-2023 EN NOTARIA VEINTIUNA DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

--EL CAIMITO S.A.S.- ANTES JAIME SARDI G. & CIA.S.C.S., ADQUIRIO ASI:--UNA PARTE POR APORTE DE ELSA MOSQUERA DE SARDI, SEGUN ESCRITURA # 4651 DEL 16-09-1977 DE LA NOTARIA 02 DE CALI, REGISTRADA EL 10-11-1977.--ELSA MOSQUERA DE SARDI, ADQUIRIO POR COMPRA A JULIA LOPEZ DE VALLECILLA, SEGUN ESCRITURA # 6680 DEL 04-11-1965 DE LA NOTARIA 01 DE CALI, REGISTRADA EL 27-11-1965.--OTRA PARTE POR COMPRA A: JULIA EMMA VALLECILLA DE CAMPUZANO, ELSY VALLECILLA DE PEVA, NELLY Y GLADYS VALLECILLA LOPEZ, SEGUN ESCRITURA # 8831 DEL 20-12-1974 DE LA NOTARIA 02 DE CALI, REGISTRADA EL 17-01-1975.---JULIA EMMA, NELLY, ELSY Y GLADYS VALLECILLA LOPEZ, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN SUCESION SEGUN SENTENCIA DEL 14-09-1962 DEL JUZGADO 02 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, REGISTRADA EL 10-10-1962, PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA # 89 DEL 14-01-1963, REGISTRADA EL 28-01-63.--OTRA PARTE POR APORTE DE JAIME FELIPE SARDI MOSQUERA, SEGUN ESCRITURA # 3315 DEL 30-06-1978 DE LA NOTARIA 02 DE CALI, REGISTRADA EL 09-08-1978.--JAIME FELIPE SARDI MOSQUERA, ADQUIRIO POR DACION EN PAGO, DE: CARLOS PLATA LLOREDA, SEGUN ESCRITURA # 7454 DEL 05-12-1972 DE LA NOTARIA 02 DE CALI, REGISTRADA EL 14-12-1972.- --CARLOS PLATA LLOREDA, ADQUIRIO POR LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, SEGUN ESCRITURA # 7300 DEL 09-11-1971 DE LA NOTARIA 02 DE CALI, REGISTRADA EL 11-12-1971, DE: ENRIQUE SARDI GARCES ROSA AMALIA SARDI DE PLATA, CARLOS PLATA LLOREDA, LILIA MOSQUERA DE JENSEN Y HENRY JENSEN THORIN.- ENRIQUE SARDI GARCES, ROSA AMALIA SARDI DE PLATA LLOREDA, LILIA MOSQUERA DE JENSEN Y HENRY JENSEN THORIN.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 1088407

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-10-1962 Radicación:

Doc: SENTENCIA S.N. del 14-09-1962 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 323 SERVIDUMBRE PASIVA DE TRANSITO

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

DE: VALLECILLA LOPEZ ELSY



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

**Certificado generado con el Pin No: 2501291798107549779**

**Nro Matrícula: 370-1110520**

Pagina 2 TURNO: 2025-36008

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 05:04:09 PM

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

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

DE: VALLECILLA LOPEZ GLADYS

DE: VALLECILLA LOPEZ JULIA EMMA

DE: VALLECILLA LOPEZ NELLY

**A: LOPEZ DE VALLECILLA JULIA**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-10-1962 Radicación:

Doc: SENTENCIA S.N. del 14-09-1962 JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 324 SERVIDUMBRE PASIVA DE ACUEDUCTO

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

DE: VALLECILLA LOPEZ ELSY

DE: VALLECILLA LOPEZ GLADYS

DE: VALLECILLA LOPEZ JULIA EMMA

DE: VALLECILLA LOPEZ NELLY

**A: LOPEZ DE VALLECILLA JULIA**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-01-2024 Radicación: 2024-1880

Doc: ESCRITURA 6703 del 26-12-2023 NOTARIA VEINTIUNA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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

DE: EL CAIMITO S.A.S.- ANTES JAIME SARDI G Y CIA S.C.A.

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 30-08-2024 Radicación: 2024-59296

Doc: OFICIO 006540 del 27-08-2024 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTUR de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL: 0454 OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL

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

DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI

**A: EL CAIMITO S.A.S.**

**NIT# -8903089014**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 08-01-2025 Radicación: 2025-108

Doc: OFICIO CS-RDV0090 del 07-01-2025 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTUR de CALI

VALOR ACTO: \$

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

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2501291798107549779

Nro Matrícula: 370-1110520

Pagina 3 TURNO: 2025-36008

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 05:04:09 PM

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

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

DE: RUTAS DEL VALLE S.A.S.

A: EL CAIMITO S.A.S.

NIT# -8903089014

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-36008

FECHA: 29-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PENA

REGISTRADORA PRINCIPAL



**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**



Miércoles 19 de junio de 2024, 3:14 p.m El Castillo  
Jamundi Valle del Cauca

**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 EN SUELO DE EXPANSION URBANA CON DESTINACIÓN AGRÍCOLA

**CÓDIGO DEL PREDIO:**

NMVVCACP\_UF3\_060C

**DIRECCIÓN:**

LOTE LA UNION CCVI B

**PROPIETARIOS:**

EL CAIMITO S.A.S

**FECHA DEL ESTUDIO:**

JUNIO DE 2024

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

## **CAPITULO 1** **VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO** **CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS**

## **1. INFORMACIÓN GENERAL:**

### **1.1. Solicitante:**

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

Fecha de solicitud del avalúo: 6 de junio de 2024.

### **1.2. Tipo de inmueble:**

Lote de terreno rural con destinación agrícola en área de expansión urbana sin plan parcial aprobado.

### **1.3. Tipo de avalúo:**

Avalúo comercial Corporativo.

### **1.4. Departamento:**

Departamento del Valle del Cauca.

### **1.5. Municipio o Distrito:**

Jamundí

### **1.6. Vereda o corregimiento:**

San Isidro

### **1.7. Dirección del inmueble:**

LOTE LA UNION CCVI B

**1.8. Abscisado o coordenadas de área requerida:**

<b>Abscisado Inicial Derecha:</b>	10+074,01 Km
<b>Abscisado Final Derecha:</b>	10+608,76 Km
<b>Longitud Efectiva Derecha:</b>	534,75
<b>Margen:</b>	Derecha

<b>Abscisado Inicial Izquierda:</b>	10+133,23 Km
<b>Abscisado Final Izquierda:</b>	10+665,25 Km
<b>Longitud Efectiva Izquierda:</b>	532,02
<b>Margen:</b>	Izquierda

**1.9. Uso actual del inmueble:**

Destinación agrícola

**1.10. Uso por norma:**

Que una vez consultada la información con el departamento de planeación de la alcaldía de Jamundí, el predio se clasifico como SUELO DE EXPANSION URBANA de acuerdo al concepto de viabilidad urbanístico del plan parcial denominado el Castillo.

Para lo cual el PBOT determina lo siguiente:

Artículo 35: Suelo de Expansión Urbana. Consiste en las áreas aledañas al suelo urbano, que cuentan con posibilidad de cobertura de servicios públicos. Se deben desarrollar mediante la ejecución de planes parciales.

**1.11. Información catastral:**

<b>Avalúo Catastral vigencia 2024:</b>	4.286.608.000
<b>Número predial o cedula catastral:</b>	763640001000000016652000000000 predio de mayor extensión.
<b>Área Terreno:</b>	1.218.229
<b>Área Construcción total:</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Área Anexos:</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Fuente:</b> Información catastral suministrada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S. El predio objeto de avalúo no cuenta con Cedula Catastral Propia de acuerdo al estudio de títulos aportado por el solicitante.	

**1.12. Fecha de visita al predio:**

Junio 19 de 2024.

**1.13. Fecha del informe de avalúo:**

Junio 20 de 2024.

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

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

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

**3. INFORMACIÓN JURÍDICA:**

**3.1. Propietario(s):**

Nombre(s):	Identificación
EL CAIMITO S.A.S	890308901-4
<b>Fuente:</b> Información tomada de la ficha predial y certificado de tradición numero 370-1110520 del 8 de mayo del 2024 aportado por el solicitante.	

### 3.2. Título(s) de adquisición:

Escritura No.	Notaría	Círculo	Fecha
6703	Veintiuna (21)	Cali	26-12-2023
<b>Fuente:</b> Información tomada del Estudio de Títulos suministrado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.			

### 3.3. Matricula(s) inmobiliaria (s):

Matrícula Inmobiliaria	Círculo Registral
370-1110520	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali
<b>Fuente:</b> Información tomada del informe técnico jurídico aportado por la entidad y confirmado con el certificado de tradición numero 370-1110520 del 8 de mayo del 2024.	

### 3.4 Observaciones jurídicas:

De acuerdo con el certificado de tradición del folio de Matrícula Inmobiliaria 370-1110520 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se puede evidenciar la inscripción de los siguientes gravámenes, los cuales se encuentran vigentes:

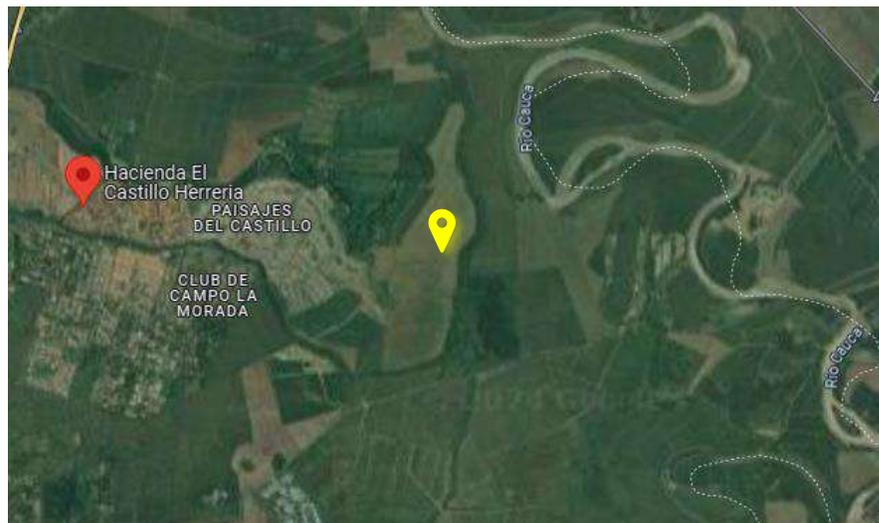
- i. **ANOTACION: Nro 001** Fecha: 10-10-1962  
Doc: Sentencia S.N. del 14 de septiembre de 1962, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, registrada en la Anotación No. 001 de la Matrícula Inmobiliaria No. 370-1110520 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- ii. **ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-10-1962  
Doc: Sentencia S.N. del 14 de septiembre de 1962, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, registrada en la Anotación No. 002 de la Matrícula Inmobiliaria No. 370-1110520 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

## 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

### 4.1. Delimitación del sector:

El predio objeto de estudio se encuentra detrás del proyecto Ciudad Campestre El Castillo ubicado en el kilómetro 21 de la vía Cali - Jamundí, Valle del Cauca, en las inmediaciones de la hacienda El Castillo y ocupa una extensa zona de conformación irregular más concretamente delimitada de la siguiente manera:

<b>Por el Norte:</b>	Con el Municipio de Cali corregimiento de Cascajal
<b>Por el Sur:</b>	Con el área urbana del Municipio de Jamundí
<b>Por Oriente:</b>	Con el municipio de Puerto Tejada
<b>Por el Occidente:</b>	Con el corregimiento de Pance



**Fuente:** Punto de referencia aproximada de localización en aplicativo Google Earth

#### **4.2. Actividad predominante:**

El sector se caracteriza por tener una actividad mixta donde predomina la agricultura y los usos en parcelación, sin embargo, una vez consultada la información del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T) aprobado mediante Acuerdo 002 de 2.002; El predio identificado con número predial 763640001000000010692000000000, se encuentra localizado en el corregimiento de San Isidro; clasificado como SUELO DE EXPANSION URBANA.

para lo cual el PBOT determina lo siguiente:

Artículo 35: Suelo de Expansión Urbana. Consiste en las áreas aledañas al suelo urbano, que cuentan con posibilidad de cobertura de servicios públicos. Se deben desarrollar mediante la ejecución de planes parciales.

Nota: El solicitante aporta uso de suelo en AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R2 sin embargo al consultar la matricula y plano aportado por la entidad, la Matricula inmobiliaria de mayor extensión 370-1088407 está dentro del plan parcial el Castillo.

#### 4.3. Topografía:

Plana (0% a 7%).

#### 4.4. Características climáticas:

Se encuentran en un rango altitudinal menor a los 1000 msnm, temperatura anual mayor a los 24°C y dos períodos de lluvias en el año. En el bosque cálido de planicie aluvial se encuentran, entre otras, las madre viejas Cabezón, Bocas del Palo, Colindres, El Avispal, Guarín y La Guinea, que todos debemos reconocer en nuestro territorio.

#### 4.5. Servicios públicos:

<b>Acueducto:</b>	No aplica.	
<b>Alcantarillado:</b>	No aplica.	
<b>Energía Eléctrica:</b>	No aplica.	
<b>Internet - TV – Telefonía:</b>	No aplica.	
<b>Gas Natural:</b>	No aplica.	
<b>Otro:</b>	No aplica.	

#### 4.6. Condiciones agrologicas:

En el agrupamiento por capacidad se reconocen ocho categorías a nivel de clase, que se designan con números romanos de I a VIII. Las tierras de las primeras cuatro clases son susceptibles de cultivarse y producir cosechas remuneradas, aplicando buenas prácticas de manejo, pero desde luego, con más eficacia en la Clase I que en la II y en ésta más que en las otras dos. Las clases V, VI y VII, son aceptables para el desarrollo de plantas nativas de la zona y eventualmente para pastos y árboles forestales. La clase VIII requiere practicas demasiado costosas para su recuperación y por tanto no ofrece utilidad inmediata

#### 4.7. Servicios comunales:

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

##### Establecimientos educativos:

- Colegio Encuentros.

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

#### **Establecimientos recreativos y/o deportivos:**

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

#### **Establecimientos de salud y similares:**

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

#### **Establecimientos comerciales:**

- Supermercado Mercar.
- Hotel Casa Rincón Mágico.

#### **Otros:**

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

#### **4.8. Vías de acceso y Transporte:**

El sector cuenta con servicio de transporte público el cual es prestado sobre la Carretera Cali Jamundí y sobre algunas vías principales del Área de Expansión Urbana Corredor Cali Jamundí, el cual se presta por transporte público colectivo interregional mediante buses, colectivos y taxis. 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.

### **5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:**

El sector se caracteriza por tener una actividad predominante de agricultura. Sin embargo, el predio objeto de estudio está en suelo de expansión urbana y aunque cuenta con concepto de viabilidad para plan parcial, el mismo aún no ha sido aprobado. Para comprender mejor el sector, a continuación se describe la normativa que aplica a la zona.

Que una vez consultada la información del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T) aprobado mediante Acuerdo 002 de 2.002 el predio está en zona rural, sin embargo las resoluciones numero 39-49-592 del 21 de noviembre del 2023 y la numero 39-49-549 del 2023; El predio identificado con número predial 763640001000000010692000000000, se encuentra localizado en el corregimiento de San Isidro; clasificado como SUELO DE EXPANSION URBANA.

para lo cual el PBOT determina lo siguiente:

Artículo 35: Suelo de Expansión Urbana. Consiste en las áreas aledañas al suelo urbano, que cuentan con posibilidad de cobertura de servicios públicos. Se deben desarrollar mediante la ejecución de planes parciales.

Con respecto a la cabecera municipal de Jamundí se definen diferentes áreas de expansión a su alrededor, caracterizadas como sigue:

1. Polígono de vivienda de interés social de la zona sur.
2. Loma de piedra
3. Sachamate
4. Alfaguara
5. Los Sardi
6. El Lago
7. Los Pinos
8. San Isidro
9. Solares

Ver piano U-17, Áreas de Expansión de la cabecera municipal.

El Suelo de Expansión Urbana será incorporado al Suelo Urbano en la cabecera municipal, una vez sea ejecutado el correspondiente Plan Parcial de Urbanización.

Teniendo en cuenta que las cabeceras de los corregimientos no cuentan con una consolidación notable, se establece para ellas un perímetro de consolidación urbana.

Ver pianos R23B a R41B, referidos a Casco Urbano y Perímetros de Consolidación Urbana por cada uno de los corregimientos.

**ARTICULO 146:** Las Áreas de Expansión Urbana requieren para su desarrollo y posterior incorporación al perímetro urbano, de la presentación del correspondiente Plan Parcial, de acuerdo con las condiciones establecidas en los artículos 20 y 21 del presente instrumento.

Parágrafo: El presente instrumento actualiza los Acuerdos Municipales: 008, 020/1998, 022 / 1998, 049 / 1998, 036 / 1996, 057 / 1996, 025 / 1997, 038 / 1997, 038 / 1997, 060 / 1997.

Por su parte el artículo 4 PROCEDIMIENTO PARA APROBAR Y ADOPTAR LOS PLANES PARCIALES del acuerdo 017 de 2019 establece "Subrogar el artículo 44 del Acuerdo Municipal 002 de 2002, en el sentido de aclarar que, el procedimiento de adopción de planes parciales es el señalado en el TITULO 4 de los INSTRUMENTOS DE PLANEACION Y GESTION DEL DESARROLLO TERRITORIAL del Capítulo 1 -

Como quiera que el predio objeto de estudio, fue incorporado recientemente de suelo rural a zona de expansión, el perito se desplazó al departamento de planeación del municipio de la alcaldía de Jamundí y en entrevista con el funcionario Paolo Andrés Capote, pudimos confirmar la normatividad del predio objeto de estudio, la cual plasmamos en el siguiente texto:

### **Resolución numero 39-49-549 del 2023**

Que el 27 de octubre del 2023 se emitió la resolución numero 39-49-549 del 2023 por la cual se emite concepto de determinantes para la formulación del plan parcial de desarrollo el Castillo, localizado en el área de expansión urbana del municipio de Jamundí.

Que el artículo 146 del PBOT señala que las áreas de expansión urbana requieren para su desarrollo y posterior incorporación al perímetro urbano la correspondiente presentación del plan parcial.

Que de acuerdo con lo establecido en el acuerdo municipal 25 A DE 2011 POR MEDIO DEL CUAL SE INCORPORAN AL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE JAMUNDI Y SE ESTABLECE EL AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL A UNOS PREDIOS Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES, se incorporaron los predios del Castillo al perímetro urbano y al suelo de expansión urbana para que fueran desarrollados por el instrumento del plan parcial.

Que el día 14 de agosto de 2023, constructora el castillo solicito las determinantes urbanísticas y ambientales para la formulación del proyecto de plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana denominado el castillo.

**RESUELVE.**

Artículo 1. DETERMINANTES: Emitir concepto de determinantes para la formulación del plan parcial de desarrollo urbano el Castillo, del cual se establecen las siguientes determinantes concernientes a su delimitación, condiciones técnicas y normas aplicables para su formulación.

Artículo 2: DELIMITACION DEL PLAN PARCIAL. El área de planificación del plan parcial el Castillo, en concordancia con los acuerdos municipales 002 de 2002 y el 25ª de 2011, corresponden al polígono comprendido entre los sistemas de movilidad, ambiental, servicios públicos y patrimonio.

Por el Norte: Limite con el rio Jamundí, limite municipal con el Distrito de Santiago de Cali; y Limita con Zanjón el Rosario

Por el Sur: Limite con el Zanjón Rosario y la PTAR del municipio de Jamundí, solares de la morada y las ciudadelas campestres CCI Y CCIII del castillo, PTAR Jamundí y una acequia.

Por el Oriente: Limite con el zanjón potrerrillo y áreas de cultivo, PTAR Jamundí y una acequia.

Por el Occidente: Ciudad campestre el castillo, etapas CCV y CCVI, áreas públicas de propiedad del municipio de Jamundí y solares de la Morada y club del campo la Morada

### **Resolución numero 39-49-592 del 21 de noviembre del 2023**

La resolución numero 39-49-592 del 21 de noviembre del 2023 expide concepto de viabilidad del plan parcial el Castillo a los siguientes predios:

Matricula inmobiliaria No. 370-1088408 LOTE LA UNION RESTANTE B, 370-1088411 LOTE LA CUNA RESTANTE A, 370-1088416 LOTE 67 RESTANTE C, 370-1088414 LOTE 67 RESTANTE A, 370-1088412 LOTE LA CUNA RESTANTE, **370-1088407 LOTE LA UNION RESTANTE A**, 370-695028 LOTE EL LLANITO

Que el día 5 de septiembre de 2023, en oficio No. 39-27-541 la secretaria de planeación y coordinación de Jamundí informo de algunas observaciones de identificación predial y además requirió la debida autorización para el trámite de los propietarios al formulador.

Que se procedió por parte de esta secretaria, a realizar la coordinación interinstitucional, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.4 del decreto nacional 1077 de 2015, el día 28 de julio de 2020 en oficio dirigido a la corporación autónoma regional del Valle del Cauca CVC, las determinantes para la formulación del plan parcial de expansión urbana el Castillo.

Que en respuesta a las solicitudes de la secretaria de planeación y coordinación para la coordinación interinstitucional, se recibieron las determinantes ambientales por parte de la corporación autónoma regional mediante oficio 0712-881792023 del 3 de octubre del 2023.

Que de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del decreto 1077 del 2015, desde el día 10 de noviembre se publicó en la página del municipio de Jamundí el proyecto plan parcial para que cualquier interesado presentara observaciones o recomendaciones. Así mismo, se publicó en diario de amplia circulación en la edición del 04 de noviembre del diario de occidente la convocatoria pública sobre el proyecto plan parcial.

Que el CAIMITO SAS representada legalmente por JAIME FELIPE SARDI MOSQUERA, el día 31 de octubre de 2023, mediante su apoderada SANDRA XIMENA VASQUEZ CHAUX, identificada con cedula de ciudadanía 66.835.841 de Cali, radico la documentación plan parcial denominado EL CASTILLO, mediante radicado 2023-E-29262.

Que por todo lo anteriormente expuesto, la secretaria de planeación y coordinación de conformidad con los artículos 2.2.4.1.1.3, 2.2.4.1.1.4, y 2.2.4.1.1.5 del decreto nacional 1077 de 2015, se encuentra que es dado emitir el presente concepto de determinantes para el proyecto de plan parcial de desarrollo el Castillo localizado en el área de expansión urbana corredor Cali – Jamundí.

En mérito de lo expuesto.

**RESUELVE**

Artículo 1: CONCEPTO DE VIABILIDAD: Expídase concepto de viabilidad al proyecto urbanístico del plan parcial denominado EL CASTILLO.

Artículo 2: PREDIOS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN PARCIAL Y LOCALIZACION:

No. Predial Nacional	Folio de Matrícula Inmobiliaria	Área en M2	Propietario
	370-1088408	2.370	EL CAIMITO S.A.S
76364000100000001079500000000	370-1088411	31.982	EL CAIMITO S.A.S
	370-1088416	5.472	EL CAIMITO S.A.S
7636400010000000131100000000	370-1088414	78.502	EL CAIMITO S.A.S
	370-1088412	72.338	EL CAIMITO S.A.S
76364000100000001069200000000	370-1088407	901.971	EL CAIMITO S.A.S
	370-1088415	3.812	EL CAIMITO S.A.S
76364000100000001207800000000	370-695028	287.536	EL CAIMITO S.A.S
<b>Área de planificación</b>		<b>1.383.982</b>	

#### LINDEROS DEL PLAN PARCIAL

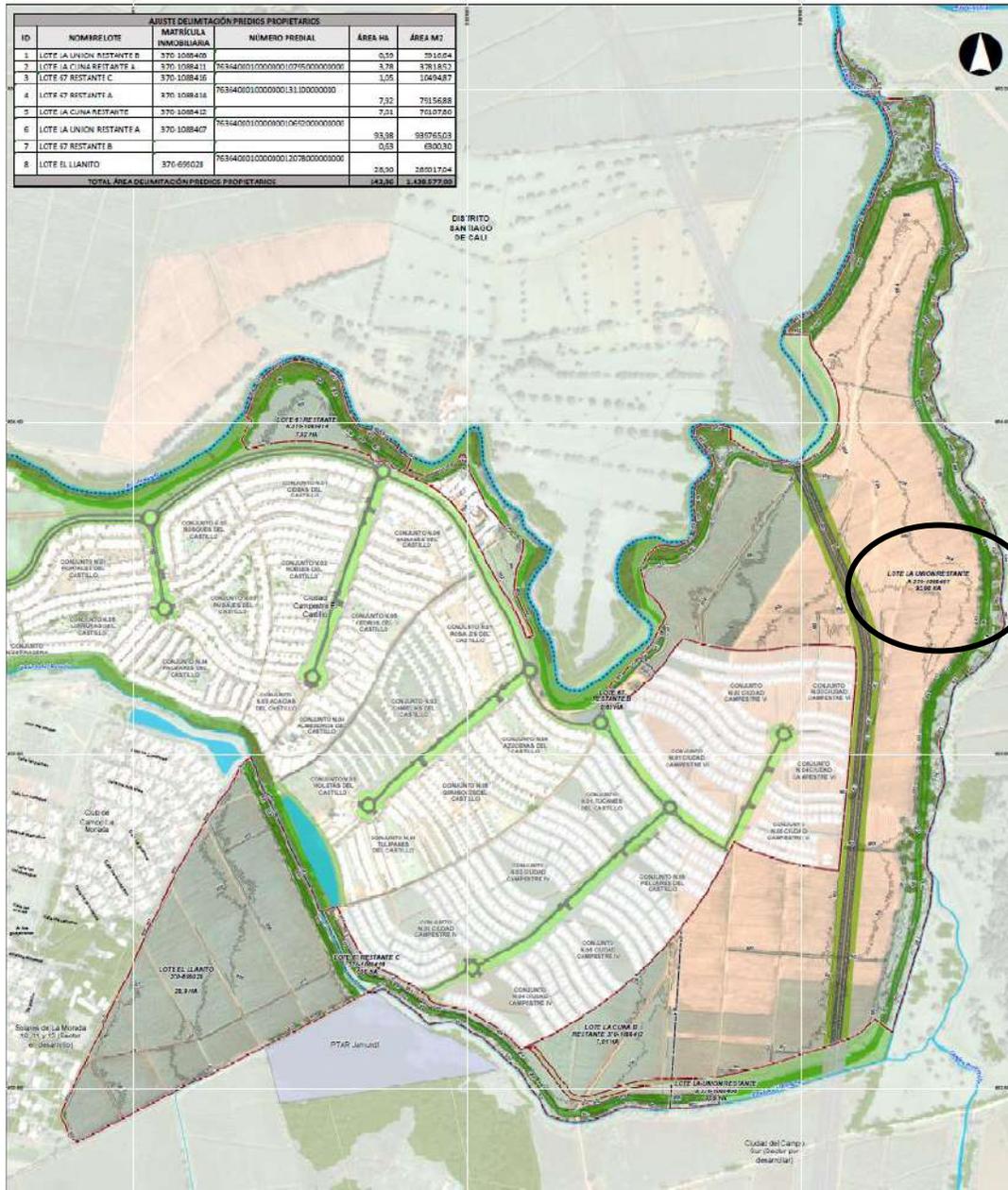
Por el Norte: Limite con el rio Jamundí, limite municipal con el Distrito de Santiago de Cali; y Limita con Zanjón el Rosario

Por el Sur: Limite con el Zanjón Rosario y la PTAR del municipio de Jamundí, solares de la morada y las ciudadelas campestres CCI Y CCIII del castillo, PTAR Jamundí y una acequia.

Por el Oriente: Limite con el zanjón potrerrillo y áreas de cultivo, PTAR Jamundí y una acequia.

Por el Occidente: Ciudad campestre el castillo, etapas CCV y CCVI, áreas públicas de propiedad del municipio de Jamundí y solares de la Morada y club del campo la Morada

Las dos resoluciones anteriores determinaron el uso específico del predio objeto de estudio, sin embargo, a través de plano aportado por planeación del municipio de Jamundí del PLAN PARCIAL EL CASTILLO identificaremos la ubicación del predio.



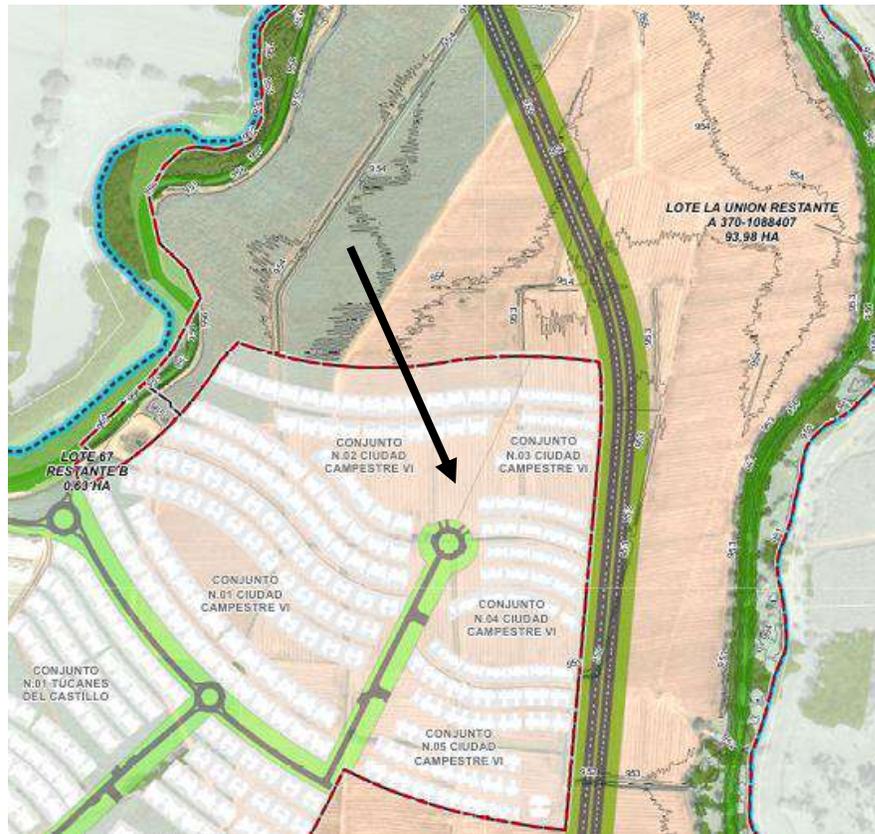
Macro localización del plan parcial el Castillo

Fuente: Plano de constructora el Castillo aportado por planeación de la alcaldía del Municipio de Jamundí



Micro localización del predio 370-1088407

Fuente: Plano de constructora el Castillo aportado por planeación de la alcaldía del Municipio de Jamundí



Nota 1: El solicitante aporta uso de suelo en AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R2 sin embargo al consultar la matricula y plano aportado por la alcaldía, la Matricula inmobiliaria de mayor extensión 370-1088407 está dentro de zona de expansión.

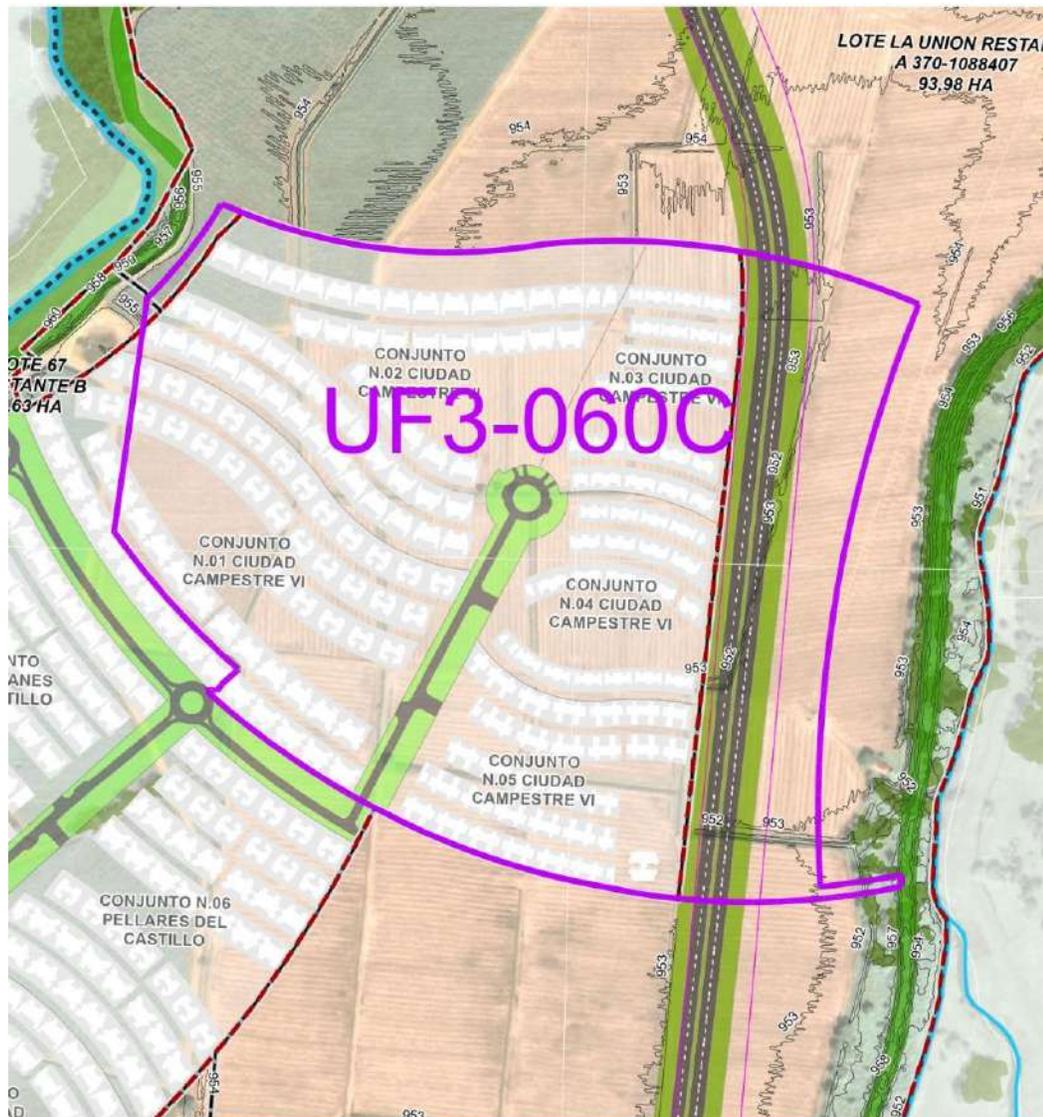
Nota 2: La imagen presenta ubicación del predio objeto de estudio y presenta parte del predio 370-1088407 predio de mayor extensión y recrea futuro proyecto urbanístico.

AJUSTE DELIMITACIÓN PREDIOS PROPIETARIOS					
ID	NOMBRE LOTE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	NÚMERO PREDIAL	ÁREA HA	ÁREA M2
1	LOTE LA UNION RESTANTE B	370-1088408		0,59	5916,64
2	LOTE LA CUNA RESTANTE A	370-1088411	763640001000000010795000000000	3,78	37818,52
3	LOTE 67 RESTANTE C	370-1088416		1,05	10494,87
4	LOTE 67 RESTANTE A	370-1088414	7636400010000000131100000000	7,92	79156,88
5	LOTE LA CUNA RESTANTE	370-1088412		7,01	70107,80
6	LOTE LA UNION RESTANTE A	370-1088407	763640001000000010692000000000	93,98	939765,03
7	LOTE 67 RESTANTE B			0,63	6300,30
8	LOTE EL LLANITO	370-695028	763640001000000012078000000000	28,90	289017,04
<b>TOTAL ÁREA DELIMITACIÓN PREDIOS PROPIETARIOS</b>				<b>143,86</b>	<b>1.438.577,09</b>

El predio macro y micro localizado en el plano aportado por planeación, corresponde al predio de matrícula 370-1088407 el cual coincide con la ubicación, en zona de expansión.

Fuente: PBOT del Municipio de Jamundí, Concepto, uso de suelo Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T) aportado por el solicitante, Resolución numero 39-49-592 del 21 de noviembre del 2023, Resolución numero 39-49-549 del 2023 y planos conseguidos por el perito.

## GEORREFERENCIACIÓN DEL PREDIO

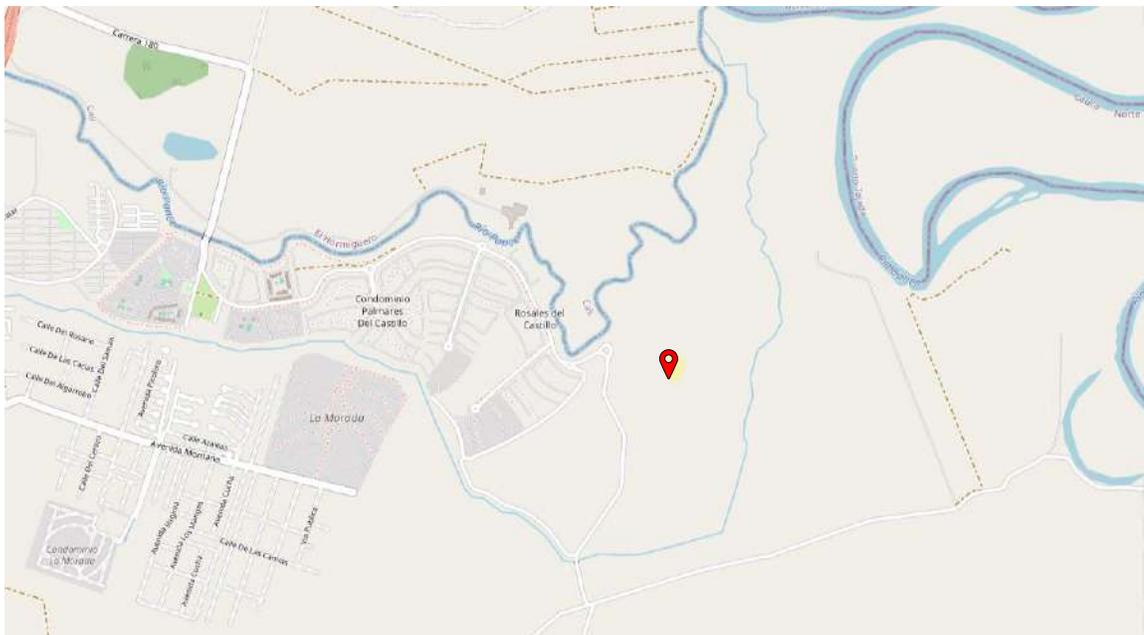


Fuente: Concesionaria Rutas del Valle

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

### 6.1. Ubicación:

El predio se ubica detrás del proyecto Ciudad Campestre El Castillo en el kilómetro 21 de la vía Cali - Jamundí, Valle del Cauca, en las inmediaciones de la hacienda El Castillo, terreno de gran extensión circundado por el río Jamundí, al sur de la ciudad de Cali, a solo 10 minutos del centro comercial Unicentro, de la clínica Valle del Lili y de los principales colegios y universidades. Para llegar al predio objeto de estudio la mejor opción es tomar en Cali la Calle 25 sentido norte-sur, coger el retorno de la Constructora El Castillo – Sala de ventas a mano derecha de la vía. Una vez tomada la vía se deben recorrer 4,45 kilómetros aproximadamente hasta llegar al predio.



Fuente: Portal Valle avanza

### 6.2. Áreas del terreno:

Descripción	Cantidad
Área total del predio	280.627,28 m <sup>2</sup>
Área requerida por diseño	26.150,47 m <sup>2</sup>
Área remanente	0,00 m <sup>2</sup>

<b>Total, área requerida</b>	26.150,47 m <sup>2</sup>
<b>Área sobrante</b>	254.476,81 m <sup>2</sup>
<b>Predio requerido para:</b>	Calzada nueva

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

### 6.3. Linderos:

<b>Longitud Norte:</b>	52,36
<b>Colindante Norte:</b>	EL CAIMITO S.A.S. (NMVVCACP_UF3_060) (1-2)
<b>Longitud Sur:</b>	49,74
<b>Colindante Sur:</b>	EL CAIMITO S.A.S. (NMVVCACP_UF3_060) (11-12)
<b>Longitud Oriente:</b>	528,11
<b>Colindante Oriente:</b>	EL CAIMITO S.A.S. (MISMO PREDIO - ÁREA SOBRANTE) (2-11)
<b>Longitud Occidente:</b>	537,06
<b>Colindante Occidente:</b>	EL CAIMITO S.A.S. (MISMO PREDIO - ÁREA SOBRANTE) (12-16,1)

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

### 6.4. Vías de acceso al predio:

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

**6.5. Servicios públicos:**

<b>Acueducto:</b>	No aplica.	
<b>Alcantarillado:</b>	No aplica.	
<b>Energía Eléctrica:</b>	No aplica.	
<b>Internet - TV – Telefonía:</b>	No aplica.	
<b>Gas Natural:</b>	No aplica.	
<b>Otro:</b>	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:**

<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>UNIDAD</b>
Construcción Anexa M1	2127,60	m <sup>2</sup>
Construcción Anexa M2	654,50	m
Construcción Anexa M3	214,24	m
Construcción Anexa M4	44,60	m
Construcción Anexa M5	6,70	m
Construcción Anexa M6	10,27	m

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

**6.8. Características constructivas:**

<b>Construcciones Principales</b>
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:**

<b>Construcción Anexa M1:</b>
CARRETEABLE: conformado en tierra de ancho promedio 5,00 m

<b>Construcción Anexa M2:</b>
CANAL: conformado en tierra con sección trapezoidal de 0,80 m de ancho en corona, 0,35 m en base y profundidad promedio de 0,40 m.

<b>Construcción Anexa M3:</b>
CANAL: conformado en tierra con sección trapezoidal de 4,00 m de ancho en corona, 1,50 m en base y profundidad promedio de 1,20 m.

<b>Construcción Anexa M4:</b>
CANAL: conformado en tierra con sección trapezoidal de 5,30 m de ancho en corona, 1,60 m en base y profundidad promedio de 1,50 m.

<b>Construcción Anexa M5:</b>
TUBERÍA: en concreto de 18" de diámetro.

<b>Construcción Anexa M6:</b>
TUBERÍA: en concreto de 30" de diámetro.

**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.

**6.10. Cultivos - especies:**

Descripción	Cantidad	Densidad	Unidad
Cultivo de caña	21349,36		m <sup>2</sup>

**Nota:** Inventario suministrado por el solicitante en la ficha predial.

## **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 1º y 10º 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 1º.- 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 10º.- 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.

#### **CAPÍTULO I DEFINICIONES:**

Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. *Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso*

*valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.*

- La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.*
- El perito evaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.*
- Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) **o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.** (negrilla y subrayado nuestro).*
- La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.*
- La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.*
- Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.*
- El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.*
- En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.*
- Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.*

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

**Para la determinación del valor de la componente construcción y las mejoras (si aplican) del inmueble 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:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde:

$$Vc = \text{Valor comercial}$$

$$Ct = \text{Costo total de la construcción}$$

$$D = \text{Depreciación}$$

$$Vt = \text{Valor del terreno}$$

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

## **8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS):**

### **8.1. Relación de ofertas obtenidas:**

Criterios preliminares:

Artículo 24 Resolución 620 del 2008 IGAC. VALORACIÓN DE PREDIOS INCLUIDOS EN LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2o del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y, en general, la capacidad productiva del suelo.

El presente estudio se desarrolla según lo estipulado en el Artículo 10 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008), por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, *“Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y*

valores unitarios.” La búsqueda de datos de mercado hizo énfasis en que los predios consultados guardaran concordancia normativa con la del inmueble objeto de avalúo, es decir que fueran predios rurales en zona de expansión, aunque nuestra búsqueda se amplió a toda el área de la vía panamericana, incluido Cali, también se extendió a todos los sectores rurales del municipio de Jamundí.

Por ser predios con uso específico (plan de expansión) se realizó una investigación en todo el sector de Cali y Jamundí y se encontraron muy pocas ofertas de mercado en suelo con plan de expansión, también se trató de que las muestras de mercado fueran homogéneas al predio objeto de estudio y se identificaron solo las siguientes ofertas:

A continuación, las muestras seleccionadas y verificadas:

DATO DE MERCADO No.1			DATO DE MERCADO No.2		
<b>Código:</b>	Of_01		<b>Código:</b>	Of_02	
<b>Ubicación:</b>	Municipio de Cali		<b>Ubicación:</b>	Municipio de Jamundí.	
<b>Corregimiento:</b>	Hormiguero		<b>Corregimiento:</b>	Potrerito	
<b>Clasificación del suelo:</b>	Expansión Urbana		<b>Clasificación del suelo:</b>	Expansión Urbana	
<b>Tipo de inmueble:</b>	Finca con pastos naturales.		<b>Tipo de inmueble:</b>	Finca con pastos naturales.	
<b>Área lote:</b>	Has.	7,9.	<b>Área lote:</b>	Has.	14,00.
	m2	79,000.		m2	140,000.
<b>Área construida:</b>	913 m2.		<b>Área construida:</b>	0.00 m2	
<b>Valor oferta:</b>	\$15.000.000.000		<b>Valor oferta:</b>	\$25.200.000.000.	
<b>Área de actividad POT:</b>	Rural - Expansión Urbana		<b>Área de actividad POT:</b>	Rural - Expansión Urbana	
<b>Otras normas:</b>	No aplica.		<b>Otras normas:</b>	No aplica.	
<b>Coordenadas:</b>	3.311184, -76.512934		<b>Coordenadas:</b>	3.218517, -76.565110	
<b>Contacto:</b>	Clasificados el País ID WEB: 1894151		<b>Contacto:</b>	Real Estate Digital	
<b>Fuente:</b>	<a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/lotas-venta-jamundi-vp1894151-hcinmobiliariaintegral">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/lotas-venta-jamundi-vp1894151-hcinmobiliariaintegral</a>		<b>Fuente:</b>	<a href="https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-7633-4e68afc4dbfd-800a825-9a2c-347d">https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-7633-4e68afc4dbfd-800a825-9a2c-347d</a>	

DATO DE MERCADO No.3			DATO DE MERCADO No.4		
<b>Código:</b>	Of_3		<b>Código:</b>	Of_04	
<b>Ubicación:</b>	Municipio de Jamundí.		<b>Ubicación:</b>	Municipio de Cali	
<b>Corregimiento:</b>	Jamundí.		<b>Corregimiento:</b>	Piedragrande	
<b>Clasificación del suelo:</b>	Rural.		<b>Clasificación del suelo:</b>	Expansión	
<b>Tipo de inmueble:</b>	Finca con pastos naturales.		<b>Tipo de inmueble:</b>	Lote	
<b>Área lote:</b>	Has.	5,6285	Has.	Has.	24
	m2	56.285		m2	240.000
<b>Área construida:</b>	0.00 m2.		<b>Área construida:</b>	No disponible	
<b>Valor oferta:</b>	\$9.568.450.000		<b>Valor oferta:</b>	43.200.000.000.	
<b>Área de actividad POT:</b>	Rural - Expansión Urbana		<b>Área de actividad POT:</b>	Expansión urbana	
<b>Otras normas:</b>	No aplica.		<b>Otras normas:</b>	Sin plan parcial	
<b>Coordenadas:</b>	3.243565, -76.523963		<b>Coordenadas:</b>	3.354933, -76.508087	
<b>Contacto:</b>	BROKERS BY AW S.A.S.		<b>Contacto:</b>	Código Fincaraíz: 2208962	
<b>Fuente:</b>	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-jamundi-jamundi/16189-M4892307">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-jamundi-jamundi/16189-M4892307</a>		<b>Fuente:</b>	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/2208962">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/2208962</a>	

Nota: Los links suministrados en la presente investigación tienen vigencia temporal.

**FOTO DATO DE MERCADO No.1 – OF1**

**CLASIFICADOS**  
El País 100% confiables

FINCA RAÍZ - INMOBILIARIAS NOTICIAS CONTÁ



- ✓ País: Colombia
- ✓ Departamento: Valle del Cauca
- ✓ Ciudad: Jamundí
- ✓ Zona: Sin datos
- ✓ Barrio: Sin datos
- ✓ Área: 79.000,00
- ✓ Rango de precio: Más de \$400 Millones

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES +

OTRAS CARACTERÍSTICAS +

Venta de lote en el Hormiguero, Sur, Cali - Venta de espectacular lote corregimiento el Hormiguero, Cascajal, a 5 minutos de la hacienda la Gloria via Cali a Jamundí y a 5 minutos de la nueva avenida ciudad de Cali. Se encuentra en zona de expansión y el uso del suelo rural suburbano. Topografía del



**FOTO DATO DE MERCADO No.2 – OF\_2**



Lote en venta en **\$ 25.200.000.000**  
Jamundí

Jamundí, Valle del Cauca

1 m²



Red de Empresarios

Ver más publicaciones de este vendedor

Escríbele un mensaje

Nombre \*

Email \*

Teléfono

Me gustaría recibir más información sobre la propiedad con referencia 9370

Enviar

Al enviar este formulario, usted acepta que Properati compartirá sus datos con el propietario, agente, desarrollador o portal de propiedad de esta propiedad.

**FOTO DATO DE MERCADO No.3 – OF\_3**

**Lote o Casalote en Venta, Jamundi**  
 Jamundi Área 56285 m<sup>2</sup>



☆ Favorito

Precio **\$9.568.450.000**  
[Solicita tu crédito ahora](#)

**¡Estoy interesado!**

Nombre y apellido:  
 Ej: Juan Andres

Indicativo: +57    Número celular o fijo: Ej: 322\*\*\*\*\*

Correo electrónico:  
 Ej: juanandres@email.com

Comentarios:  
 Estoy interesado en Lote o Casalote en Venta, Jamundi, Jamundi

He leído y acepto el tratamiento de...

**FOTO DATO DE MERCADO No.4 – OF\_4**

**Lote en venta**

Ubicación Principal  
 Parcelacion piedra grande, Cali, Valle del cauca

Ubicaciones asociadas  
 Parcelacion piedra grande, Bochalema, Valle del Lili, ...  
[Ver más](#)

Inmobiliaria

♡ Guardar
↶ Compartir
🚩 Reportar



Galería
Video
Mapa

📏 240000 m<sup>2</sup>

**\$ 43.200.000.000**  
 Precio de Venta

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 entre los inmuebles ofertados y el inmueble objeto de avalúo, que para este caso en particular corresponde a sectores reglamentados como Suelos Rurales en suelo de expansión urbana y se debe anotar en este punto que encontrar ofertas de inmuebles bajo esta condición no es sencillo por cuanto encontramos predios con uso de suelo en área de expansión con plan parcial adoptado y sin servicios, en otros casos encontramos predios con uso de suelo en área de expansión con plan parcial adoptado y con servicios y en los tres casos los precios difieren, por lo que consideramos a partir de nuestra experiencia que 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 en suelo de expansión, no existe una tipología predial claramente definida; es decir, se trata de predios que van desde pequeñas parcelas individuales hasta predios de mayor extensión, algunos de los cuales se encuentran sin explotar agrícolamente o permanecen con cobertura en pastos naturales o naturales mejorados para ganadería extensiva y otros que por posibilidades de cambio de uso de suelo (área de expansión) se asocian con lotes vecinos para desarrollar planes parciales que permiten mejor aprovechamiento en cuenta a explotación y uso.

## **8.2. Depuración de mercado:**

Depuración por factor de negociación:

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

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

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

En donde:

VA = Valor ajustado.

VTo = Valor total de la oferta.

%C = Porcentaje de negociación estimado o calculado.

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

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

En este caso los factores de negociación utilizados se mantuvieron por debajo del rango del uso residencial y el uso comercial según el cuadro anterior y que corresponde a los tipos de inmuebles afectados en épocas de la pandemia y postpandemia. Por esta razón los porcentajes anteriores se han asumido como los máximos aplicables en la mayoría de los casos, teniendo presente la recuperación económica que en el último año han evidenciado las diferentes actividades, observando una reactivación de los negocios inmobiliarios de acuerdo con el uso de los inmuebles. Lo anterior para definir el 10% como factor de comercialización a criterio del evaluador.

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%.

Para este caso en particular, aunque algunos de los inmuebles que forman parte de la muestra de mercado obtenida cuentan con algunas construcciones levantadas sobre ellos, estas no deben ser descontadas del valor total, toda vez que forman parte de la infraestructura de cada predio. 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.

No.	Área M2	Valor Pedido \$	Descuento por negociación %	Valor Final \$	Valor Construcciones \$	Valor terreno \$	Valor terreno \$/M2
1	79.000	15.000.000.000	10%	13.500.000.000	557.955.741	12.942.044.259	163.823
2	140.000	25.200.000.000	10%	22.680.000.000	-	22.680.000.000	162.000
3	56.285	9.568.450.000	10%	8.611.605.000	-	8.611.605.000	153.000
4	240.000	43.200.000.000	10%	38.880.000.000	-	38.880.000.000	162.000

Con los valores unitarios de terreno obtenidos, procederemos a continuación a analizarlos estadísticamente y a depreciarlos según tabla de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali Y Valle del Cauca.

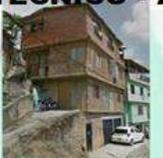
Para la oferta 1 procedemos a descontar las construcciones.

### BODEGAS TIPO 1 - ABIERTAS

CO01 COBERTIZOS BASICOS H 3-4m ABIERTOS MADERA/GUADUA	CO02 COBERTIZOS BASICOS H 3-4m ABIERTOS CONCRETO/LADRILLO	CO03 COBERTIZOS BASICOS H 3-4m ABIERTOS METALICOS	CO04 COBERTIZOS BASICOS H 3-4m CERRAMIENTOS MEDIA ALTURA MADERA	CO05 COBERTIZOS BASICOS H 3-4m CERRAMIENTOS MEDIA ALTURA CONCRETO LADRILLO	CO06 COBERTIZOS BASICOS H 4-6m CERRAMIENTOS DOBLE ALTURA LAMINA METALICA
\$248.304/m <sup>2</sup>	\$248.304/m <sup>2</sup>	\$283.215/m <sup>2</sup>	\$303.247/m <sup>2</sup>	\$583.596/m <sup>2</sup>	\$673.895/m <sup>2</sup>
					
					

PRECIOS UNITARIOS A MARZO 2024	DOC BD LONJA	BASE DE DATOS 01/2024
--------------------------------	--------------	-----------------------

**MEJORAS CON ACABADOS/ CERRAMIENTOS TECNICOS/  
CONFINAMIENTO TECNICO- valores por m<sup>2</sup> construido**

CA1	CA2	CA3	CA4	CA5
\$760.962/m <sup>2</sup>	\$763.358/m <sup>2</sup>	\$992.927/m <sup>2</sup>	\$1.130.279/m <sup>2</sup>	\$1.192.541/m <sup>2</sup>
				
<b>CONFINAMIENTO TECNICO - ACABADOS</b>				
				

DESCRIPCION	CONSTRUCCION
Edad del Inmueble	30 Años
Vida Técnica	70 Años
% de Vida	43%
Clase del Inmueble	2,5
Valor de Reposición	\$ 1.192.541,/m2
Depreciación	36,23%
Valor Depreciado	\$ 760.490,/m2
Factor de Comercialidad	1
Valor Final Unitario	\$ 760.490,/m2
	2
Clase	% Depreciación
1	30,62
1,5	30,63
2	32,40
2,5	36,23
3	43,18
3,5	53,58
4	67,16
4,5	82,71
5	100,00

DESCRIPCION	CONSTRUCCION
Edad del Inmueble	35 Años
Vida Técnica	70 Años
% de Vida	50%
Clase del Inmueble	3,0
Valor de Reposición	\$ 1.192.541,/m2
Depreciación	48,82%
Valor Depreciado	\$ 610.319,/m2
Factor de Comercialidad	1
Valor Final Unitario	\$ 610.319,/m2
	2
Clase	% Depreciación
1	37,51
1,5	37,51
2	39,12
2,5	42,56
3	48,82
3,5	58,15
4	70,44
4,5	84,40
5	100,00

DESCRIPCION	CONSTRUCCION
Edad del Inmueble	35 Años
Vida Técnica	70 Años
% de Vida	50%
Clase del Inmueble	3,0
Valor de Reposicion	\$ 1.192.541,/m2
Depreciación	48,82%
Valor Depreciado	\$ 610.319,/m2
Factor de Comercialidad	1
Valor Final Unitario	\$ 610.319,/m2
	2
Clase	% Depreciación
1	37,51
1,5	37,51
2	39,12
2,5	42,56
3	48,82
3,5	58,15
4	70,44
4,5	84,40
5	100,00

DESCRIPCION	CONSTRUCCION
Edad del Inmueble	35 Años
Vida Técnica	70 Años
% de Vida	50%
Clase del Inmueble	3,5
Valor de Reposicion	\$ 583.596,/m2
Depreciación	58,15%
Valor Depreciado	\$ 244.212,/m2
Factor de Comercialidad	1
Valor Final Unitario	\$ 244.212,/m2
	2
Clase	% Depreciación
1	37,51
1,5	37,51
2	39,12
2,5	42,56
3	48,82
3,5	58,15
4	70,44
4,5	84,40
5	100,00

Valor total de construcciones a descontar oferta 1

DESCRIPCION	AREA	VALOR	TOTAL
Casa Tipo Bodega rural	256	760.490	194.685.425,28
Casa Tipo Bodega rural	362	610.319	220.935.345,14
Casa rural	192	610.319	117.181.177,53
Pesebrera	103	244.212	25.153.792,96
<b>VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES</b>			<b>557.955.741</b>

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

ESTIMACION DEL VALOR UNITARIO DEL SUELO	
Promedio	160.206
Desviación	4.880
C. V	3,05%
Límite inferior	155.326
Límite superior	165.086

Como se observa en este cuadro, la muestra **cumple** con el coeficiente de variación, el cual se ubica en el 3,05% (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 **\$160.206/m<sup>2</sup>** más (+) o menos (-) una (01) desviación estándar que es de **\$4.880/m<sup>2</sup>**; es decir, entre **\$155.326/m<sup>2</sup>** y **\$165.086/m<sup>2</sup>**.

## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

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

### 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa):

No se realizó investigación directa (encuestas) en este proceso valuatorio; tampoco se realizó un procesamiento estadístico.

## 10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO:

### 10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación):

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

## **10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente:**

Teniendo en cuenta las características de ubicación de este inmueble, por encontrarse en el municipio de Jamundí, en el departamento del Valle del Cauca, se decidió acoger la media aritmética, es decir que se tomará un valor unitario de **\$160.206/m<sup>2</sup>**, 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:**

En cuanto a la servidumbre:

Sobre el predio objeto de estudio recae 2 SERVIDUMBRES PASIVAS (una de tránsito y otra de acueducto), información extraída del estudio de títulos aportado por el solicitante, pero en cuanto a la ficha predial del predio NMVVCACP\_UF3\_060C informa que dentro del área requerida no hay afectación por servidumbres, información que fue verificada por el perito durante la visita.

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

En cuanto a la Ronda hídrica:

Informamos que para el predio objeto de estudio, no hay afectación por zonas de protección según documentos aportados por el solicitante y verificados en planos y visita de inspección.

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

# **11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS:**

## **11.1. Costos de reposición:**

El costo de reposición de la(s) construcción(es) principal(es) y anexa(s) que a continuación se relaciona(n), fue(ron) tomado(s) del estudio denominado “*Costos de reposición obras para metodologías valuatorias*” realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca con fecha primer semestre del 2024.

### DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M1

ITEM	DETALLE	UNIDAD2	REND/ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
1.01	Localización y replanteo	m <sup>2</sup>		7801	300	2.340.300	
1.02	Adecuación	m <sup>2</sup>	1	7.801,00	1.800	14.041.800	
1.03	Nivelación	m <sup>2</sup>	1,00	7.801,00	1.500	11.701.500	
1.04	Reafirmado y relleno	m <sup>2</sup>	0,2	655,00	45.000	29.475.000	
1.05	Reafirmado	m <sup>2</sup>	0	-	20.000	-	
1.06	Concreto	m <sup>2</sup>	0	-	776.767	-	
1.07	Acero	m <sup>2</sup>	0	-	7.085	-	
1.08	Revestimiento	m <sup>2</sup>	0	-	5.000	-	
1.09	Retiro de excavación	viajes		0	-	120.000	
COSTOS DIRECTOS							57.558.600
	AIU	15%					8.633.790
VALOR REPOSICION A NUEVO							66.192.390
VALOR m <sup>2</sup> REPOSICION NUEVO						\$	8.485

### DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M2

ITEM	DETALLE	UNIDAD2	REND/ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
1.01	Localización y replanteo	m		130,66	8.000	1.045.280	
1.02	Excavación	m <sup>2</sup>	1,35	274,39	8.500	3.148.579	
1.03	Relleno en material de sitio	m <sup>2</sup>	0,40	2,59	10.000	10.350	
1.04	Relleno en roca muerta compactada	m <sup>2</sup>	0,2	2,59	40.000	20.700	
1.05	solado en mortero	m <sup>2</sup>	0	-	20.000	-	
1.06	Concreto	m <sup>2</sup>	0	-	776.767	-	
1.07	Acero	m <sup>2</sup>	0	-	7.085	-	
1.08	Revestimiento	m <sup>2</sup>	0	-	4.500	-	
1.09	Retiro de excavación	viajes		0	-	120.000	
COSTOS DIRECTOS							4.224.909
	AIU	25%					1.056.227
VALOR REPOSICION A NUEVO							5.281.137
VALOR UNITARIO						\$	40.419

### DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M3

ITEM	DETALLE	UNIDAD2	REND/ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
1.01	Localización y replanteo	m		236,06	8.000	1.888.480	
1.02	Excavación	m <sup>2</sup>	1,35	821,49	8.500	9.426.584	
1.03	Relleno en material de sitio	m <sup>2</sup>	0,40	2,21	10.000	8.820	
1.04	Relleno en roca muerta compactada	m <sup>2</sup>	0,2	2,21	40.000	17.640	
1.05	solado en mortero	m <sup>2</sup>	0	-	20.000	-	
1.06	Concreto	m <sup>2</sup>	0	-	776.767	-	
1.07	Acero	m <sup>2</sup>	0	-	7.085	-	
1.08	Revestimiento	m <sup>2</sup>	0	-	4.500	-	
1.09	Retiro de excavación	viajes		0	-	120.000	
COSTOS DIRECTOS							11.341.524
	AIU	25%					2.835.381
VALOR REPOSICION A NUEVO							14.176.905
VALOR UNITARIO						\$	60.056

### DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M4

ITEM	DETALLE	UNIDAD2	REND/ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
1.01	Localización y replanteo	m		45.50	8.000	364.000	
1.02	Excavación	m <sup>2</sup>	1.35	161.07	8.500	1.848.278	
1.03	Relleno en material de sitio	m <sup>2</sup>	0.40	2.28	10.000	9.126	
1.04	Relleno en roca muerta compactada	m <sup>2</sup>	0.2	2.28	40.000	18.252	
1.05	solado en mortero	m <sup>2</sup>	0	-	20.000	-	
1.06	Concreto	m <sup>2</sup>	0	-	776.767	-	
1.07	Acero	m <sup>2</sup>	0	-	7.085	-	
1.08	Revestimieb	m <sup>2</sup>	0	-	4.500	-	
1.09	Retiro de excavacion	viajes		0	-	120.000	
COSTOS DIRECTOS						2.239.656	
	AIU	25%				559.914	
VALOR REPOSICION A NUEVO						2.799.570	
VALOR UNITARIO						\$ 61.529	

### DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M5

ITEM	DETALLE	UNIDAD2	REND/ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
1.01	Localización y replanteo	und	1	6.70	8.000	53.600	
1.02	Excavación	m <sup>2</sup>	0.5	26.13	8.500	222.105	
1.03	Relleno en material de sitio	m <sup>2</sup>	0.3	2.21	15.000	33.075	
1.04	Relleno en gravilla filtro	m <sup>2</sup>	0.1	1.16	40.000	46.400	
1.05	soporte arena	m <sup>2</sup>	0.05	1.80	65.000	117.000	
1.06	tubo 12" gres	m	1.10	2.00	60.200	120.400	
1.07	Relleno	m <sup>2</sup>	0.5	1.00	15.000	15.000	
COSTOS DIRECTOS						607.580	
	AIU	25%				151.895	
VALOR REPOSICION A NUEVO						759.475	
VALOR UNITARIO						113.354	

### DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LOS ANEXOS M6

ITEM	DETALLE	UNIDAD2	REND/ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL	OBSERVACIONES
1.01	Localización y replanteo	und	1	31.30	8.000	250.400	
1.02	Excavación	m <sup>2</sup>	0.5	122.07	8.500	1.037.595	
1.03	Relleno en material de sitio	m <sup>2</sup>	0.3	2.21	15.000	33.075	
1.04	Relleno en gravilla filtro	m <sup>2</sup>	0.1	1.71	40.000	68.520	
1.05	soporte arena	m <sup>2</sup>	0.05	2.42	65.000	156.975	
1.06	tubo 12" gres	m	1.10	5.00	60.200	301.000	
1.07	Relleno	m <sup>2</sup>	0.5	3.50	15.000	52.500	
COSTOS DIRECTOS						1.900.065	
	AIU	25%				1.186.007	
VALOR REPOSICION A NUEVO						3.086.072	
VALOR UNITARIO						98.597	

## 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:

ÍTEM	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL	VALOR REPOSICIÓN	EDAD EN % DE VIDA	DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción anexa M1	5	2	20	\$ 8.485	25,00%	17,76%	\$1.507	\$6.978	\$ 7.000
Construcción anexa M2	5	2,5	20	\$ 40.419	25,00%	22,43%	\$9.068	\$31.351	\$ 31.000
Construcción anexa M3	5	2	20	\$ 60.056	25,00%	17,76%	\$10.663	\$49.393	\$ 49.000
Construcción anexa M4	5	2	20	\$ 61.529	25,00%	17,76%	\$10.925	\$50.604	\$ 51.000
Construcción anexa M5	5	2	20	\$ 113.354	25,00%	17,76%	\$20.127	\$93.228	\$ 93.000
Construcción anexa M6	5	2	20	\$ 98.597	25,00%	17,76%	\$17.507	\$81.090	\$ 81.000

### Notas:

1. 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 con mezcla de diversos usos dentro de los cuales encontramos zona rural y zona urbana, actualmente las características físicas lo catalogan como un predio en suelo de expansión, 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 vía no pavimentada que colinda con La Hacienda el Castillo.

### DE LA NORMA URBANISTICA

Se trata de un lote de terreno en suelo rural, Según el acuerdo Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T) aprobado mediante Acuerdo 002 de 2.002; Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T); el predio se encuentra localizado en el corregimiento de San Isidro; clasificado como suelo de expansión.

### DEL TERRENO

Se trata de un lote de terreno que hace parte de un predio de mayor extensión, sin urbanizar, de relieve plano, características típicas 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

Lote de terreno sin construcciones; tiene varios anexos constructivos que hacen parte del uso actual del predio tales como canales y Jarillón en tierra y terreno natural, callejones internos, vía carretable principal y paso de agua.

### DE COMERCIALIZACIÓN

Al momento de la visita se encontraron predios en oferta en varios sectores.

### DE LAS PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Las perspectivas de valorización son estables, en muchos de los casos teniendo una expectativa de mercado en las cuales se espera que los predios puedan ser desarrollados.

### DE LA ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA

Media. Actualmente existen proyectos en la zona, pero se esperan desarrollos a largo plazo, dependiendo de los desarrollos proyectados.

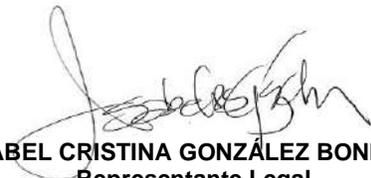
### 13. RESULTADO DE AVALÚO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA/CANTIDAD	UN.	VR UNITARIO	VR TOTAL
<b>LOTE DE TERRENO</b>				
UF 1 Lote Expansion	26.150,47	m <sup>2</sup>	\$ 160.206	\$ 4.189.462.197
<b>CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>				
Construcción anexa M1	2.127,60	m <sup>2</sup>	\$ 7.000	\$ 14.893.200
Construcción anexa M2	654,50	m	\$ 31.000	\$ 20.289.500
Construcción anexa M3	214,24	m	\$ 49.000	\$ 10.497.760
Construcción anexa M4	44,60	m	\$ 51.000	\$ 2.274.600
Construcción anexa M5	6,70	m	\$ 93.000	\$ 623.100
Construcción anexa M6	10,27	m	\$ 81.000	\$ 831.870
<b>CULTIVOS Y ESPECIES</b>				
CULTIVO DE CAÑA	21.349,36	Und.	\$ 1.252,1293	\$ 26.732.159
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>				<b>\$ 4.265.604.386</b>

**SON: CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE.**



**MARTHA CECILIA ARBOLEDA NÚÑEZ**  
Presidente Comité de Avalúos  
R.A.A. No. AVAL-66.858.603



**ISABEL CRISTINA GONZÁLEZ BONILLA**  
Representante Legal



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



**MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO**  
Avaluador comisionado  
R.A.A. No AVAL-94.429.100

Este avalúo fue discutido y aprobado por el Comité Técnico de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca en varias reuniones presenciales, siendo la última realizada en el día veinte (20) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024).

## **14. MARCO NORMATIVO DEL AVALÚO:**

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

## **15. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:**

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

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

## **16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:**

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

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

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

## **18. VIGENCIA DE AVALÚO:**

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

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

## 2.1 VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

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

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

### GENERALIDADES

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

### COMPONENTE ECONÓMICO

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

### DEFINICIONES

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

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

### **ARTÍCULO 10**

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

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

### **ARTICULO 11**

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

## **2.2 ESTIMACION DAÑO EMERGENTE**

Los conceptos incluidos dentro del daño emergente son los siguientes:

### **2.2.1 GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO**

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 adquiriente
- 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 adquiriente, 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 entonces 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:

<b>ESCRITURACIÓN &amp; DERECHOS NOTARIALES</b>	<b>VALOR CALCULADO</b>
<b>CUANTIA/AVALUO COMERCIAL</b>	<b>\$ 4.265.604.386</b>
DERECHOS NOTARIALES [COMPRAVENTA]	\$ 12.909.698
COPIAS ORIGINALES [8 HOJAS]	\$ 32.800
COPIAS AUTENTICAS [1] [25 HOJAS]	\$ 102.500
COPIAS SIMPLES [2] [8 HOJAS]	\$ 65.600
ACTAS	\$ 14.600
CERTIFICADOS WEB	\$ 7.600
FIRMA DIGITAL	\$ 7.600
BIOMETRIA	\$ 10.500
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$ 19.500
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	\$ 19.500
IVA [GASTOS NOTARIALES]	\$ 2.498.671
RETENCIÓN EN LA FUENTE [1%]	\$ 42.656.044
<b>SUBTOTAL GASTOS NOTARIALES</b>	<b>\$ 58.344.613</b>
BENEFICIENCIA [1% AVALUO COMERCIAL]	\$ 42.656.044
TOTAL REGISTRO	\$ 40.523.242
<b>SUBTOTAL GASTOS DE REGISTRO Y BENEFICIENCIA</b>	<b>\$ 83.179.286</b>
<b>TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO</b>	<b>\$ 141.523.899</b>
<b>COSTO TOTAL VENDEDOR</b>	<b>\$ 50.500.329</b>
<b>COSTO TOTAL COMPRADOR [ANI: Entidad Estatal - Exento]</b>	<b>\$ 0</b>
Fuente: <a href="https://www.notaria19bogota.com/gastos-notariales-compra-vivienda/">https://www.notaria19bogota.com/gastos-notariales-compra-vivienda/</a>	
Fuente: <a href="https://notaria71.com.co/calculadora/">https://notaria71.com.co/calculadora/</a>	

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

## **2.2.2 DESMONTE, EMBALAJE Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES**

Corresponde a los costos en que tendrá que incurrir el propietario del inmueble, para efectos de mover los muebles y enseres de su propiedad ubicados en el inmueble objeto de adquisición. Este reconocimiento por concepto de gastos de mudanza se paga a los propietarios que residan y/o desarrollen directamente una actividad productiva y deban desplazarse del inmueble requerido por la Concesionaria a cargo del proyecto, quien debe suministrar un inventario de los muebles y enseres que requieren ser trasladados, el cual debe verificarse durante la visita técnica al inmueble.

Para el caso del predio objeto de avalúo no se liquida este concepto, pues no hay construcciones, ni bienes muebles que requieran traslado, además la concesionaria no aporta información para estimar este concepto.

## **2.2.3 GASTOS DE DESCONEXIÓN Y CANCELACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Corresponde a los gastos relativos a la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del inmueble, cuando acepten enajenar voluntariamente su inmueble. Se reconocerá el traslado de los contadores y medidores de los diferentes servicios públicos solo en los casos que corresponda a una afectación parcial y la desconexión en el caso de una afectación total del predio requerido. Para el caso del predio objeto de avalúo no se liquida este concepto por cuanto el área requerida por la CONCESIONARIA es un polígono de terreno donde no están localizadas las acometidas a los servicios públicos domiciliarios; además, en la información contenida en la respectiva ficha predial no se observa una relación de ítems como medidores o acometidas a los servicios públicos que se localicen en el área requerida por diseño.

Para el caso del predio objeto de avalúo no se liquida este concepto, porque no se reportaron servicios públicos en el predio objeto de estudio.

## **2.2.4 ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL**

Corresponde a los casos en que el propietario ocupa el inmueble y se haga necesario disponer de un sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, definiendo un valor mensual de arrendamiento y/o almacenamiento. Para el caso del predio objeto de avalúo no se reconoce este concepto por cuanto el área requerida por la

CONCESIONARIA es una franja de terreno donde se encuentran localizados unas mejoras menores, las cuales, no son consideradas como una afectación que implique una acción de arrendamiento y/o almacenamiento provisional.

Para el caso del predio objeto de avalúo no se liquida este concepto, porque no se aportó documentos ni se reportaron arrendamientos en el predio objeto de estudio.

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

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

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

**6. Impuesto predial:**

*Este concepto se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo al trimestre en que se elabore el Avalúo, así:*

*1° Trimestre: del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%  
2° Trimestre: del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%  
3° Trimestre: del 1 de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%  
4° Trimestre: del 1 de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%.”*

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

## 2.2.6 ADECUACIÓN DE ÁREAS REMANENTES

Según las instrucciones emitidas por la Entidad Adquiriente, este concepto no será tenido en cuenta por cuanto el solicitante no suministro información para el cálculo de este ítem.

## **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.

La ficha predial *NMVVCACP\_UF3\_060C* indica el área a intervenir en el cultivo, y según la cláusula penal del contrato No. 7 de terminación unilateral del contrato, no aplica su tasación considerando que el área afectada no interfiere el objeto contractual de venta de caña en mata, así mismo, no aplica la penalidad por compra o ventas parciales de áreas de cultivo afectado por el contrato.

## **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**

El marco normativo y técnico seguido para la estimación de la pérdida de utilidad por los contratos que dependan del inmueble objeto de adquisición, está determinado por la resolución 898 de 2014 y sus posteriores modificaciones, por lo tanto, se aplica este marco normativo y técnico seguido para la estimación de la pérdida de utilidad por los contratos que dependan del inmueble objeto de adquisición.

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.

Para obtener el valor de ingreso neto mensual por arrendamiento, se tiene en consideración lo estipulado y pactado entre las partes en el contrato de arrendamiento. Así mismo, el propietario aportó una certificación de las constancias de pago mensuales, donde se puede constatar el monto de pago mensual por concepto del canon de arrendamiento para toda la vigencia 2022. La CLAUSULA 4. del contrato de arrendamiento comercial firmado el 13 de abril del 2011, con otro si Contrato de

Arrendamiento de Fecha 13/05/2020 PRECIO O CANON determina que el valor mensual de canon es de 60 kg de azúcar por plaza por mes, e igualmente, se estipulan las condiciones de cuantificación del precio del azúcar por mes en la vigencia. Los 60 kg de azúcar son multiplicados por el precio promedio de venta del kilogramo de azúcar, que se estima en \$3.928,73 (Ponderado Nacional | Exterior); lo anterior, es multiplicado por el área de cultivo neto afectado, cuantificado en plazas.

El termino de tiempo estipulado para la pérdida de utilidad por el contrato que depende del inmueble objeto de adquisición, es de 91 meses; el cual es el tiempo que le resta a la vida útil del cultivo, que es aproximadamente de siete cortes. La fecha de iniciación efectiva del otro si del contrato fue en junio 1 de 2021, con un término a diez años que va hasta el 30 de mayo de 2031.

Finalmente, el termino de tiempo estipulado para la pérdida de utilidad por el contrato que depende del inmueble objeto de adquisición, es de seis (6) meses; el cual es el tiempo que establece el Artículo 6 de la Ley 1742 de 2014 y como parámetro técnico de aplicación, en la Resolución 898 de 2014 del IGAC.

PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Otro si Contrato de Arrendamiento con INCAUCA   Fecha 13/05/2020	60,00	kg Azúcar x plaza / Mes
Área neta afectada de cultivo	2,134936	Ha
Precio promedio kg (Jun 17 2024)	\$ 3.928,73	\$/Kg
<b>Cronograma de tiempo estimado del contrato</b>		
Fecha de iniciación efectiva del contrato   Clausula 5 Duración del Contrato	1/06/2021	Fecha
Fecha de avalúo	20/06/2024	Fecha
Fecha de finalización efectiva del contrato   Clausula 5 Duración del Contrato	30/05/2031	Fecha
Tiempo reconocido según resolución 898 del 2014	6,0	Meses
<b>Subtotal periodo de tiempo en que se da la pérdida de utilidad</b>	<b>6,0</b>	Meses
<b>Análisis de utilidad en las rentas inmobiliarias</b>		
Área neta alquilable	3,3358	Plazas
Renta unitaria [Contrato]	\$ 235.724	\$/Plaza
Canón mensual	\$ 786.328	\$
<b>Subtotal utilidad renta mensual</b>	<b>\$ 786.328</b>	\$/mes
<b>TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA</b>	<b>\$ 4.717.968</b>	

Fuente: Otro si Contrato de Arrendamiento con INCAUCA | Fecha 13/05/2020

### **2.3.2 PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

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

### 3. RESULTADO DE LA INDEMNIZACIÓN

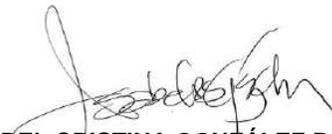
1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Gastos de notariado y registro	-
1.2 Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	-
1.3 Gastos por desconexión de servicios públicos	-
1.4 Gastos por arrendamiento y/o almacenamiento provisional	-
1.5 Gastos por impuesto predial	-
1.6 Gastos por adecuación de áreas remanentes	-
1.7 Gastos por perjuicios derivados de terminación de contratos	-
<b>TOTAL DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 0</b>
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$ 4.717.968
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	-
<b>TOTAL LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 4.717.968</b>
3. INDEMNIZACIÓN	
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 4.717.968</b>
<b>Son: Cuatro millones setecientos diecisiete mil novecientos sesenta y ocho pesos moneda corriente</b>	
OBSERVACIONES	
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado en la fecha	20/06/2024
por solicitud directa del concesionario RUTAS DEL VALLE, mediante oficio de fecha	5/06/2024
Fecha de modificación del avalúo   Capítulo 2 Indemnizaciones	18/10/2024



**MARTHA CECILIA ARBOLEDA NÚÑEZ**  
Presidente Comité de Avalúos  
R.A.A. No. AVAL-66.858.603



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



**ISABEL CRISTINA GONZÁLEZ BONILLA**  
Representante Legal



**MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO**  
Avaluador comisionado  
R.A.A. No. AVAL-94.429.100

## **CAPITULO 3. CULTIVOS Y ESPECIES**

## 2.3 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
Cultivo de caña	21349,36		Und.

Fuente: *Ficha Predial NMVVCACP\_UF3\_060C* | Fecha: 10/05/2024

## 2.4 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;<sup>12</sup>
- ✓ Los valores de venta de productos alimenticios en centrales mayoristas;<sup>3</sup>
- ✓ Los costos agrícolas de producción y sostenimiento; y,<sup>4</sup>
- ✓ Las etapas del ciclo completo de producción

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

<sup>1</sup> FINAGRO. AGROguías. Publicadas por FINAGRO

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

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

<sup>4</sup> DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA – DANE. Sistema de Información de Precios y Abastecimiento del Sector Agropecuario – Boletín Precios Mayoristas, a Marzo del 2024

## 2.5 DETERMINACIÓN DE VALOR DE CULTIVOS

Distribución Coberturas en área requerida	Unidad de medida	Área de cultivo afectado	% Cobertura
Caña de Azucar	Ha	2,134936	100,0%

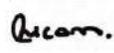
COSTOS DIRECTOS/Ha.	US\$	\$
QUEMA DESPAJE		1.971
DESPAJE		236.541
DESEPADA 2 PASONES		502.650
SUBSUELO		545.036
CINCEL/2 PASONES		505.607
PULIDA/2 PASONES		381.423
APORQUE		78.847
SURCADA		141.925
SEMILLA	327,90	1.377.163
CORTE,ALCE,TRANSP		418.776
SIEMBRA		299.126
HERBICIDAS/MAQUINA	58,51	245.746
HERBICIDAS/INSUMOS	127,71	536.381
ABONAMIENTO INSUMOS	409,50	1.719.900
ABONAMIENTO/MAQUINA	100,62	422.616
ACEQUIAS MAQUINA		49.279
LIMPIEZA MANUAL		68.991
RODEO CON HERBICIDA	22,78	95.696
MANTEN.CALLEJONES		39.424
RIEGOS 7		1.616.364
UN MES DE ATRAZO (6 TONS Ha)		413.947
JORNALES (6 /Ha)		319.626
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS/Ha</b>		<b>10.017.034</b>
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS/Ha</b>	-	<b>2.504.259</b>
<b>TOTAL COSTO DIRECT + INDIRECT/Ha</b>	-	<b>12.521.293</b>

Valores de Coberturas	Área de cultivo afectado Ha	Costo (1) \$/Ha	Valor Cobertura en Área Requerida
Caña de Azucar	2,134936	\$ 12.521.293	\$ 26.732.159

<b>VALOR TOTAL DE CULTIVO DE CAÑA DE AZÚCAR AFECTADO EN ÁREA REQUERIDA</b>	<b>\$ 26.732.159</b>
--	----------------------

# **ANEXO N° 1**

## **ACTA COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS**

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA		
PROYECTO DE CONCESIÓN NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA Y ACCESOS CALI Y PALMIRA		
ACTA COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS		
FECHA DE REUNION	LUGAR	
Octubre 18 de 2024	INSTALACIONES DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA	
Se reunió el Comité Técnico de Avalúos para revisión y aprobación de los valores de mercado, construcciones, especies y cultivos, valores de daño emergente y de lucro adoptados por el evaluador designado para el predio:		NMVVCACP_UF3_060C
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Y/O PREDIO: LOTE LA UNION CCVI B		
MUNICIPIO	JAMUNDI	BARRIO/VEREDA SAN ISIDRO
TIPO DE AVALUO	AVALUADOR DESIGNADO	FIRMA
URBANO	MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO	
AVAL-94429100		
OBSERVACIONES Y APROBACION DEL INFORME VALUATORIO		
Conforme a la presentación del informe, se procede a su revisión y aprobación teniendo en cuenta que se utilizó la metodología adecuada para los cálculos de los valores liquidados y contenidos en los capítulos 1 y 2, acordes a la normatividad vigente.		
DETERMINACION DEL COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS		
De acuerdo al procedimiento y técnicas valuatorias utilizadas se concluye como:		APROBADO
ASISTENTES		
NOMBRE	CARGO	FIRMA
ISABEL CRISTINA GONZÁLEZ BONILLA	Representante Legal	
Ing. MARTHA CECILIA ARBOLEDA NÚÑEZ	Presidente Comité de Avalúos	
Ing. REYNEL GONZÁLEZ FLÓREZ	Miembro Comité de Avalúos	
Ing. OMAR ANÍBAL CARDONA MEDINA	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Costos	
Arq. CARLOS HUMBERTO PEREZ S.	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Indemnizaciones	
Adm. MARCO GIULIANO TASCÓN	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Indemnizaciones	
Ing. CHRISTIAM 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: Cuatro mil doscientos sesenta y cinco millones seiscientos cuatro mil trescientos ochenta y seis pesos moneda corriente.	\$	4.265.604.386
TOTAL INDEMNIZACIÓN		
Son: Cuatro millones setecientos diecisiete mil novecientos sesenta y ocho pesos moneda corriente	\$	4.717.968
GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO		
Son: Cincuenta millones quinientos mil trescientos veintinueve pesos moneda corriente	\$	50.500.329
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.		
OBSERVACIONES		

## **ANEXO N° 2**

### **MATERIAL FOTOGRÁFICO**

REPUBLICA DE COLOMBIA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA			
DIRECCION	<input type="text" value="Lote denominado LOTE LA UNION CCVI B"/>	PREDIO	<input type="text" value="NMVVCACP_UF3_060C"/>
PROPIETARIO	<input type="text" value="EL CAIMITO S.A.S"/>	FECHA	<input type="text" value="Junio 19 del 2024"/>
<b>M1</b>		<b>M2</b>	
			
<b>M3</b>		<b>M4</b>	
			
<b>M5</b>		<b>M6</b>	
			

<b>REPUBLICA DE COLOMBIA</b> <b>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI</b> <b>CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE</b> <b>NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA</b>			
DIRECCION	<input type="text" value="Lote denominado LOTE LA UNION CCVI B"/>	PREDIO	<input type="text" value="NMVVCACP_UF3_060C"/>
PROPIETARIO	<input type="text" value="EL CAIMITO S.A.S"/>	FECHA	<input type="text" value="Junio 19 del 2024"/>
<b>CULTIVO DE CAÑA</b>		<b>CULTIVO DE CAÑA</b>	
			

## **ANEXO N° 3**

### **FICHA PREDIAL**



# **ANEXO N° 4**

## **PLANO PREDIAL**



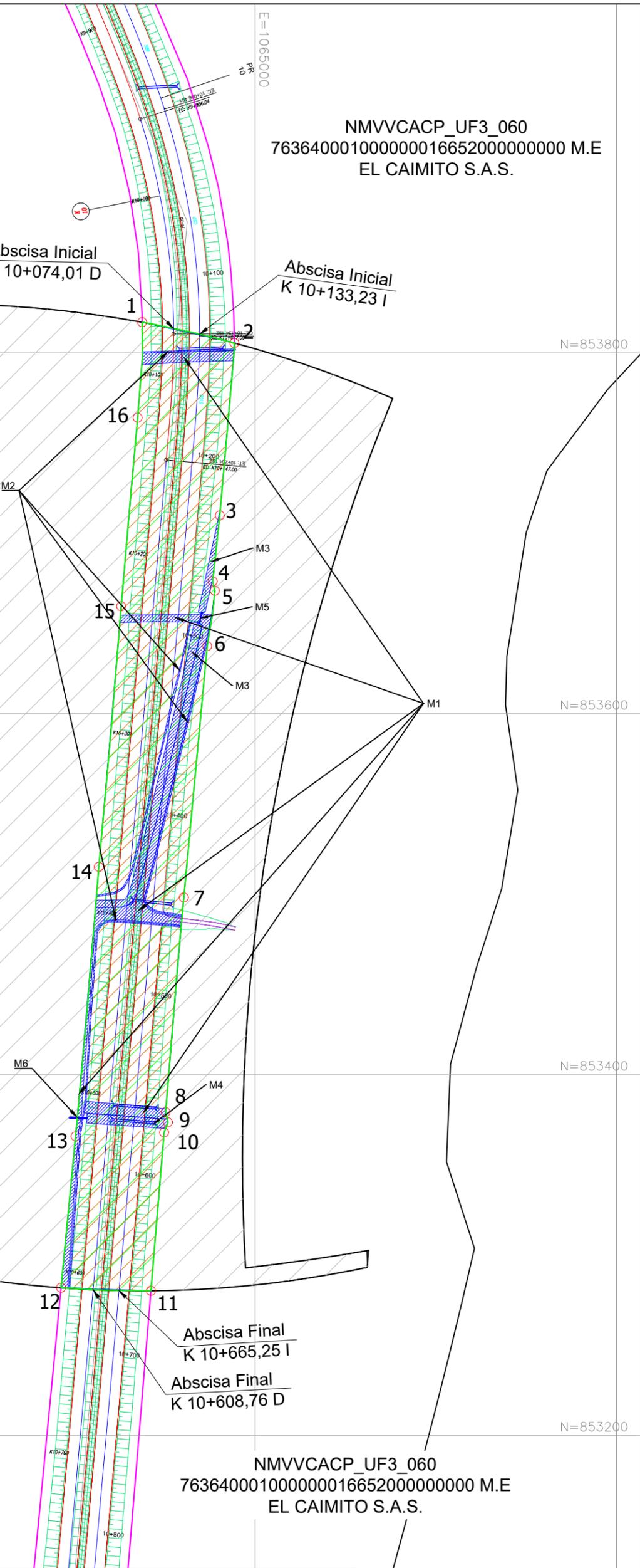
NMVVCACP\_UF3\_060  
763640001000000016652000000000 M.E  
EL CAIMITO S.A.S.

Abscisa Inicial  
K 10+074,01 D

Abscisa Inicial  
K 10+133,23 I

NMVVCACP\_UF3\_060C  
763640001000000016652000000000 M.E  
EL CAIMITO S.A.S.(ÁREA SOBRANTE)

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	853 817,01	1 064 937,50	52,36
2	853 805,49	1 064 988,58	95,90
3	853 709,93	1 064 980,44	36,71
4	853 673,43	1 064 976,50	5,41
5	853 668,15	1 064 977,70	30,98
6	853 637,46	1 064 973,49	139,84
7	853 498,22	1 064 960,54	119,42
8	853 379,23	1 064 950,50	5,77
9	853 373,60	1 064 951,77	6,01
10	853 367,98	1 064 949,64	88,07
11	853 280,22	1 064 942,36	49,74
12	853 281,87	1 064 892,64	84,31
13	853 365,79	1 064 900,64	149,89
14	853 515,13	1 064 913,55	144,99
15	853 659,59	1 064 925,92	104,91
16	853 764,10	1 064 935,03	52,96
1	853 817,01	1 064 937,50	
<b>ÁREA REQUERIDA = 26150,47 m<sup>2</sup></b>			



Abscisa Final  
K 10+665,25 I  
Abscisa Final  
K 10+608,76 D

NMVVCACP\_UF3\_060  
763640001000000016652000000000 M.E  
EL CAIMITO S.A.S.

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN	
		<b>CONVENCIONES</b> BORDE VÍA PROYECTADA: --- EJE VÍA PROYECTADA: --- EJE VÍA EXISTENTE: --- DERECHO DE VÍA: --- LINDERO: --- CERCO: --- CHAFLÁN DE CORTE: --- CHAFLÁN DE TERRAPLÉN: --- SERVIDUMBRES: --- ARBOLES: ●	
DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE		PROPIETARIO: EL CAIMITO S.A.S.	
<b>CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>):</b> ÁREA REQUERIDA: 2 Ha 6.150,47 m <sup>2</sup> ÁREA TOTAL: 28 Ha 0.627,28 m <sup>2</sup> ÁREA CONSTR: 0,00 m <sup>2</sup> ÁREA REMANENTE: 0,00 m <sup>2</sup> ÁREA SOBRANTE: 25 Ha 4.476,81 m <sup>2</sup>		FECHA ELABORACIÓN: 10-05-2024	UNIDAD FUNCIONAL : 3 N° CATASTRAL : 763640001000000016652000000000 ME PLANO PREDIAL N° : NMVVCACP_UF3_060C 1 de 2
ESCALA: 1:2500 		<b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b> 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	



NMVVCACP\_UF3\_060  
763640001000000016652000000000 M.E  
EL CAIMITO S.A.S.

Abscisa Inicial  
K 10+074,01 D

Abscisa Inicial  
K 10+133,23 I

NMVVCACP\_UF3\_060C  
763640001000000016652000000000 M.E  
EL CAIMITO S.A.S.(ÁREA SOBRANTE)

Abscisa Final  
K 10+665,25 I

Abscisa Final  
K 10+608,76 D

NMVVCACP\_UF3\_060  
763640001000000016652000000000 M.E  
EL CAIMITO S.A.S.

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN		CONVENCIONES																
		<p>DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE</p> <p>PROPIETARIO: EL CAIMITO S.A.S.</p>		<p>BORDE VÍA PROYECTADA: ---</p> <p>EJE VÍA PROYECTADA: ---</p> <p>EJE VÍA EXISTENTE: ---</p> <p>DERECHO DE VÍA: ---</p> <p>LINDERO: ---</p> <p>CERCO: ---</p> <p>CHAFLÁN DE CORTE: ---</p> <p>CHAFLÁN DE TERRAPLÉN: ---</p> <p>SERVIDUMBRES: ---</p> <p>ARBOLES: ●</p>																
<p>CUADRO DE ÁREAS (m<sup>2</sup>):</p> <table border="1"> <tr> <th>ÁREA REQUERIDA:</th> <th>ÁREA TOTAL:</th> <th>ÁREA CONSTR:</th> <th>ÁREA REMANENTE:</th> <th>ÁREA SOBRANTE:</th> </tr> <tr> <td>2 Ha</td> <td>28 Ha</td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> <td>0,00 m<sup>2</sup></td> <td>25 Ha</td> </tr> <tr> <td>6.150,47 m<sup>2</sup></td> <td>0.627,28 m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> <td>4.476,81 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:	2 Ha	28 Ha	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	25 Ha	6.150,47 m <sup>2</sup>	0.627,28 m <sup>2</sup>			4.476,81 m <sup>2</sup>	<p>FECHA ELABORACIÓN: 10-05-2024</p> <p>UNIDAD FUNCIONAL : 3</p> <p>ESCALA: 1:2500</p> <p>0 20 40 60 80 100 m</p> <p>ESCALA 1:2500</p>		<p>N° CATASTRAL : 763640001000000016652000000000 ME</p> <p>PLANO PREDIAL N° : NMVVCACP_UF3_060C 2 de 2</p>	
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:																
2 Ha	28 Ha	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	25 Ha																
6.150,47 m <sup>2</sup>	0.627,28 m <sup>2</sup>			4.476,81 m <sup>2</sup>																
				<p><b>INFORMACIÓN DE REFERENCIA</b></p> <p>Datum: MAGNA - SIRGAS</p> <p>Origen de la zona: MAGNA Oeste</p> <p>Coordenadas geográficas: Latitud: 4° 35' 46.3215"</p> <p>Longitud: 77° 04' 39.0285"</p> <p>Coordenadas planas: Falso Norte: 1 000 000 m</p> <p>Falso Este: 1 000 000 m</p>																

# **ANEXO N° 5**

## **IMPUESTO PREDIAL**

**CERTIFICADO DE AVALUO CATASTRAL**

SECRETARÍA DE HACIENDA  
CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL JAMUNDÍ  
No. 40-3-07-0119  
18/04/2024  
RAD. 202400824-1

"Este certificado tiene validez de acuerdo con: Ley 1437 de 2011: "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" y la Resolución 202 de 2021 del IGAC "Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al municipio de Jamundí -Valle del Cauca y se dictan otras disposiciones" y el Decreto 30-16-84 de 2024 "Por medio del cual se delegan funciones y se desconcentran unas actividades de Gestión Catastral en la Secretaría de Hacienda y Tesorería General"

La SECRETARÍA DE HACIENDA del municipio de JAMUNDÍ - GESTOR CATASTRAL, certifica la inscripción en su base de datos catastral, del predio relacionado a continuación:

**INFORMACIÓN FÍSICA**

N° Predial:	763640001000000016652000000000	Dirección Principal:	Lo LA UNION RESTANTE A
N° Predial Antiguo:	7636400100016652000	Dirección Secundaria:	N/A
Departamento:	76-VALLE DEL CAUCA	Clasificación del Suelo:	N/A
Municipio:	364-JAMUNDÍ	Destinación del Inmueble:	D. Agropecuario
Sector:	01	Área de Terreno (m²):	1218229
Manzana/Vereda:	0001	Área Construida (m²):	0
Unidad P:	000		
Mejora:	000		

**INFORMACIÓN JURÍDICA**

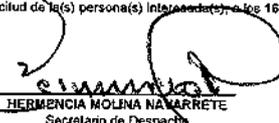
No. propietario	Tipo de documento	No. de documento	Nombre y Apellido del Propietario	% de Propiedad
1	NIT	8903089014	JAIME SARDI G Y CIA S C A	100
<b>TOTAL PROPIETARIOS</b>				

Matrícula Inmobiliaria: 370-1068407

**INFORMACIÓN ECONÓMICA**

No. Avalúo Catastral	Valor Avalúo Catastral	Vigencia del Avalúo
1	\$ 4.288.608.000,00	2024

La presente certificación ha sido expedida por solicitud de la(s) persona(s) interesada(s) a los 16 días del mes de Abril del año 2024

  
**HERMINIA MOLINA NAVARRETE**  
 Secretario de Despacho  
 Secretaría de Hacienda

Proyecto: David Castro  
 Rensio: Oscar Sánchez

**NOTA:**  
 La presente información no es válida para acreditar actos constitutivos de posesión.  
 Regida de acuerdo a la Ley estatutaria 1581 de 2012: "Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales"  
 Asimismo, de conformidad con el artículo 29 de la resolución N° 1149 de 2021 emanada de la Instituto Geográfico Agustín Codazzi. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni genera los vicios que tenga una tradición o una posesión.  
 La veracidad del presente documento puede constatare en la oficina de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Jamundí o dirija sus inquietudes al correo electrónico: [catastro@jamundi.gov.co](mailto:catastro@jamundi.gov.co)

- Destino Económico:**
- A. Habitacional: Predios destinados a vivienda. Se incluyen dentro de este tipo los parquímetros, garajes y depósitos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, ligado a este destino.
  - B. Industrial: Predios en los cuales se desarrollan actividades de elaboración y transformación de materias primas.
  - C. Comercial: Predios destinados al intercambio de bienes y/o servicios con el fin de satisfacer las necesidades de una colectividad.
  - D. Agropecuario: Predios con destinación agrícola y pecuaria.
  - E. Minero: Predios destinados a la extracción y explotación de minerales.
  - F. Cultural: Predios destinados al desarrollo de actividades artísticas e intelectuales.
  - G. Recreativos: Predios dedicados al desarrollo o a la práctica de actividades de esparcimiento y entretenimiento.
  - H. Salubridad: Predios destinados a clínicas, hospitales y puertos de salud.
  - I. Institucionales: Predios destinados a la administración y prestación de servicios del Estado y que no están incluidos en los literales de este artículo.
  - J. Educativo: Predios destinados al desarrollo de actividades académicas.
  - K. Religioso: Predios destinados a la práctica de culto religioso.
  - L. Agrícola: Predios destinados a la siembra y aprovechamiento de especies vegetales.
  - M. Pecuario: Predios destinados a la cría, beneficio y aprovechamiento de especies animales.
  - N. Agroindustrial: Predios destinados a la actividad que implica cultivo y transformación en los sectores agrícola, pecuario y forestal.
  - O. Forestal: Predios destinados a la explotación de especies maderables y no maderables.
  - P. Uso Público: Predios cuyo uso es abierto a la comunidad y que no están incluidos en los literales anteriores.
  - Q. Servicios Especiales: Predios que genera alto impacto ambiental y/o Social. Entre otros, están: Centro de Almacenamiento de Combustible, Cementerios, Embalses, Relinos Sanitarios, Lagunas de Oxidación, Mataderos, Frigoríficos y Cárceles.
  - R. Lote urbanizable no urbanizado: Predios no construidos que estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados.
  - S. Lote urbanizado no construido o edificado: Predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.
  - T. Lote No Urbanizable: Predios que de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbanístico.

# **ANEXO N° 5**

## **CONCEPTO DE USOS DEL SUELO**



**LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y COORDINACIÓN  
DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ – VALLE DEL CAUCA**

**CERTIFICA:**

Que según la información consultada del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T) aprobado mediante Acuerdo 002 del 30 de enero de 2.002 modificado mediante Acuerdo 025A de 2010 ; el predio identificado con número predial 76-364-00-010000-0001-0692-0-00000000 (GLOBAL) y con número de matrícula inmobiliaria 370-1110520, se encuentra localizado dentro AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R2; para lo cual el PBOT determina lo siguiente:

**ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-2.**

**ARTICULO 183:** Se entiende por Área de Actividad Residencial R-2, aquella correspondiente a terrenos en desarrollo con densidad habitacional media baja, en la que el uso principal es el de vivienda complementado con otros usos. Ver Plano áreas de actividad propuestas.

**ARTICULO 184:** Los proyectos que se desarrollen en esta Área de Actividad deberán cumplir con las normas para urbanizaciones establecidas en el Título IV del presente Acuerdo y con los siguientes requisitos:

- Lote mínimo por unidad de vivienda: 90M2
- Altura máxima permitida: 2 pisos y atillo en vías internas <= V2  
5 pisos en vías V1
- Antejardín De acuerdo con el tipo de vía\*
- Anden: 1.00 metro
- Patios internos: 3.00 x 3.00 metros
- Parquaderos: Uno por unidad de vivienda.

\*En sectores en consolidación clasificados en esta categoría, el antejardín mantendrá la distancia que haya sido asumida por más del 50% de los predios.



## Secretaría de Planeación y Coordinación

ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.:2024-SPCT-0074

Fecha: 15 de abril de 2024

TRD: 39-38-13-128

Para constancia de lo anterior se firma en Jamundí, a los quince (15) días del mes de abril de 2024, a petición de CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE, identificada con NIT 901.489.697, quien realizó el pago de las estampillas correspondientes mediante recibo de consignación N° 99010000008443282 y el valor del certificado con liquidación N° 8338 y N° de Referencia de pago 5718484 del 19 de marzo de 2024

Atentamente

  
YEXICA KARIME OBANDO MARTÍNEZ  
Secretaria de Planeación y Coordinación  
Alcaldía de Jamundí



Proyectó: Octavio Andrés Vélez B – Ingeniero Topográfico Contratista  
Revisó: Paolo Andrés Capote – Contratista *Paolo*

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

La Secretaría de Planeación y Coordinación del Municipio de Jamundí – Valle del Cauca, en ejercicio de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional No. 1077 del 2015 y sus modificaciones, en concordancia con el Acuerdo Municipal No. 002 de 2002 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial-PBOT), Acuerdo Municipal 017 de 2019 y demás acuerdos modificatorios, y,

**CONSIDERANDO:**

Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, "(...) *Artículo 19.-Planes parciales. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley (...)*".

Que el Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio", reglamenta el procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales.

Que el ordenamiento territorial del municipio de Jamundí se estableció en el Acuerdo Municipal No. 002 del 30 de enero 2002 "Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Jamundí", y en algunos acuerdos modificatorios.

Que el artículo 146 del PBOT señala que las áreas de expansión urbana requieren para su desarrollo y posterior incorporación al perímetro urbano la correspondiente presentación del plan parcial.

Que mediante el Decreto No. 30-16-0267 del 10 de julio de 2018 "Por el cual se ajusta el manual de funciones y competencias laborales de los empleos de la planta de cargos de la administración central del municipio de Jamundí - Valle del Cauca", se dispuso que la Secretaría de Planeación y Coordinación municipal, tiene como objetivo garantizar que las políticas de planeación económica, social, ambiental y territorial en Jamundí, respondan al desarrollo del municipio y su integración sistémica con las demás Secretarías de la Administración Municipal".

Que de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo Municipal 25A de 2011, "POR MEDIO DEL CUAL SE INCORPORAN AL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ Y SE ESTABLECE EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL A UNOS PREDIOS Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES", se incorporaron los predios del

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

Castillo al perímetro urbano y al suelo de expansión urbana para que fueran desarrollados por el instrumento de plan parcial.

Que de acuerdo con lo establecido en plan básico de ordenamiento territorial, el desarrollo de la infraestructura de alcantarillado sanitario y pluvial debiera garantizarse mediante la factibilidad de servicios y de igual forma se deberá considerar el uso de sistemas de drenaje sostenible (SUDS).

Que el instrumento de planificación deberá atender integralmente las disposiciones del Acuerdo Municipal 003 de 2018, "Por el cual se conforma y se reglamenta el sistema municipal de áreas protegidas del municipio de Jamundí".

Que el día 14 de agosto de 2023, constructora el castillo solicitó las determinantes urbanísticas y ambientales para la formulación del proyecto de plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana denominado "El Castillo".

Que para la solicitud de determinantes se aportaron los siguientes documentos:

- a) Disponibilidad de servicios públicos Acuasur S.A ESP de septiembre 09 de 2023
- b) Certificado de cámara y comercio El Caimito SAS
- c) Certificado de cámara y comercio Constructora El Castillo SAS
- d) Planos IGAC georreferenciados de los predios
- e) Relación de predios que hacen parte del proyecto
- f) Copia folios de matrícula inmobiliarias Nos. 370-1088408 LOTE LA UNION RESTANTE B, 370-1088411 LOTE LA CUNA RESTANTE A, 370-1088416 LOTE 67 RESTANTE C, 370-1088414 LOTE 67 RESTANTE A, 370-1088412 LOTE LA CUNA RESTANTE, 370-1088407 LOTE LA UNION RESTANTE A, 370-695028 LOTE EL LLANITO. del 18 de febrero de 2020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Que el día 05 de septiembre de 2023, en oficio No. 2023-SPC-3453 la Secretaría de Planeación y Coordinación de Jamundí informó de algunas observaciones de identificación predial y además requirió la debida autorización para el trámite de los propietarios al formulador.

Que se procedió por parte de esta Secretaría, a realizar la coordinación interinstitucional, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el día 28 de julio de 2020, en oficio dirigido a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC las determinantes para la formulación del plan parcial de expansión urbana El Castillo.

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

Que, en respuesta a las solicitudes de la Secretaría de Planeación y Coordinación para la coordinación interinstitucional, se recibieron las determinantes ambientales por parte de la Corporación Autónoma Regional mediante oficio 0712-881792023 del 03 de octubre del 2023.

Que por todo lo anteriormente expuesto, la Secretaría de Planeación y Coordinación de conformidad con los artículos 2.2.4.1.1.3, 2.2.4.1.1.4 y 2.2.4.1.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, encuentra que es dado emitir el presente concepto de determinantes para el proyecto de "Plan Parcial de Desarrollo El Castillo localizado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí".

Que, en virtud de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**CAPÍTULO 1  
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

**ARTÍCULO 1. DETERMINANTES.** Emitir concepto de determinantes para la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano EL CASTILLO, del cual se establecen las siguientes determinantes concernientes a su delimitación, condiciones técnicas y normas aplicables para su formulación.

**ARTÍCULO 2. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** El área de planificación del Plan Parcial EL CASTILLO, en concordancia con los Acuerdos Municipales 002 de 2002 y el 25A de 2011, corresponde al polígono comprendido entre los Sistemas de Movilidad, Ambiental, Servicios Públicos y Patrimonio:

Por el Norte: Limite con el río Jamundí, limite municipal con el Distrito de Santiago de Cali; y Limita con Zanjón el Rosario

Por el Sur: Limite con el Zanjón Rosario y la PTAR del municipio de Jamundí, solares de la morada y las ciudadelas campestres CCI y CCIII del Castillo.

Por el Oriente: Limite con el Zanjón Potrerillo y áreas de cultivo, PTAR Jamundí y una acequia.

Por el Occidente: Ciudad Campestre el Castillo, etapas CCV y CCVI, áreas públicas de propiedad del municipio de Jamundí y Solares de la Morada y club del campo la Morada.

**ARTÍCULO 3. ÁREA DEL PLAN PARCIAL Y PREDIOS QUE LA CONFORMAN.** El área de planificación del Plan Parcial Castillo es de aproximadamente 1.375.851 metros cuadrados. A partir de la información predial aportada en la solicitud de

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “EL CASTILLO” LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ”**

determinantes, se tiene la siguiente configuración predial de dicha área de planificación, que se presenta en el plano adjunto y se relaciona en la siguiente tabla:

Tabla 1. Identificación predial

No. Predial Nacional	Folio de Matrícula Inmobiliaria	Área en M2	Propietario
	370-1088408	2.370	CAIMITO SAS
763640001000000010795000000000	370-1088411	31.978	CAIMITO SAS
	370-1088416	5.472	CAIMITO SAS
7636400010000000131100000000	370-1088414	78.502	CAIMITO SAS
	370-1088412	72.337	CAIMITO SAS
763640001000000010692000000000	370-1088407	901.970	CAIMITO SAS
		3.856	CAIMITO SAS
763640001000000012078000000000	370-695028	287.536	CAIMITO SAS
Área de planificación		1.383.981	

**PARÁGRAFO.** Se debe presentar el levantamiento topográfico con la identificación predial del área de planificación del Plan Parcial, para ser incluido en la cartografía oficial, acorde con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**CAPÍTULO 2  
INTEGRALIDAD DE LA PROPUESTA**

**ARTÍCULO 4. ARTICULACIÓN URBANÍSTICA.** Es necesario que el Plan Parcial EL CASTILLO tenga en cuenta y articule su propuesta con los elementos constitutivos de los sistemas estructurantes (espacio público, equipamientos, infraestructura vial y de servicios públicos, redes de acueducto y alcantarillado) definidos, aprobados y/o construidos en las urbanizaciones y planes parciales colindantes.

**ARTÍCULO 5. COMPONENTE ESPACIO PÚBLICO.** Se debe dar continuidad a la estructura general de espacio público, la coherencia y correspondencia en la definición de la malla vial urbana y la correcta disposición de las infraestructuras de servicios públicos, equipamientos y demás elementos relacionados.

**CAPÍTULO 3  
SISTEMA AMBIENTAL**

**ARTÍCULO 6. ASPECTOS GENERALES.** El manejo de los elementos ambientales incluidos en el proyecto del Plan Parcial deberá seguir las directrices normativas de la Ley 9 de 1989, Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27- Octubre 2023 )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “EL CASTILLO” LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ”**

**ARTÍCULO 7. DETERMINANTES AMBIENTALES.** En el marco de la formulación del proyecto de plan parcial, se deberá tener en cuenta las Determinantes Ambientales emitidas por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC a través del oficio No. 0712-881792023 del 03 de octubre del 2023 el cual forma parte integral de la presente Resolución.

Sobre el otorgamiento de derechos ambientales: todo proyecto de iniciativa pública o particular debe tramitar ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, y ésta aprobar, el otorgamiento de derechos ambientales previo a la ejecución de cualquier obra que los requiera, so pena de incurrir en infracciones ambientales y el desarrollo del respectivo trámite administrativo por la CVC. (...)."

**ZONAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.** Se deberá atender integralmente las disposiciones del plan básico de ordenamiento territorial y las determinantes ambientales que deberá tener en cuenta:

- Deberá presentar un informe a nivel de Documento Técnico de Soporte y estudio ambiental anexo, con su respectivo soporte cartográfico, en el que se incorpore la definición de los elementos de amenazas y riesgos en el territorio, del Sistema Ambiental contenido en el PBOT, los elementos que conforman la Estructura Ecológica Municipal y la calidad ambiental, señalando los aspectos aplicables y las condiciones específicas del ámbito de planificación del Plan Parcial EL CASTILLO.
- Deberá elaborar un plano síntesis a partir de todas las consideraciones ambientales contenidas, en el que se consignen cuáles serán las zonas susceptibles de conservación, y su posterior utilización como zonas verdes de cesión de espacio público, al igual que las zonas que por efectos del desarrollo previsto, deberán ser compensadas, especificando número, especies y/o ecosistemas.

**CAPÍTULO 4  
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 8. ANÁLISIS DE ESPACIO PÚBLICO.** Se debe llevar a cabo el análisis de la oferta del espacio público existente en el ámbito de planificación y su área de influencia, así como las propuestas de espacio público realizadas en los planes parciales colindantes, con el propósito de que la propuesta urbana del proyecto se articule integralmente con dichos espacios, y dé continuidad a los corredores ambientales conformados a través del espacio público.

**ARTÍCULO 9. ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO.** En la propuesta urbana, particularmente lo inherente al espacio público, se debe llevar a cabo un análisis de la oferta de espacio público que el proyecto plantea, en consideración de la población que se espera pueda vivir en los desarrollos propuestos, para, entre otros, determinar el índice de espacio público por habitante que el proyecto aportará al suelo de expansión.

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

**ARTÍCULO 10. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO.**

Los criterios de localización para las cesiones de espacio público y equipamiento colectivo deben responder a lo siguiente:

- Las áreas de cesión de espacio público y equipamientos deberán articularse con los elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el área de planificación.
- Debe generar continuidad con el espacio público definido en los planes parciales adyacentes.
- Debe generar recorridos y contar con una estructura coherente dentro del plan parcial y con los planes parciales adyacentes.
- En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para zonas verdes desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.
- En las zonas verdes de cesión no se permite la ubicación de lagunas de regulación de aguas lluvias.

**NORMAS PARA LA LOCALIZACIÓN Y ADECUACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** En relación con las cesiones de zonas verdes y las restricciones para su localización, se debe considerar lo establecido en los artículos 339 y 340 del plan básico de ordenamiento territorial.

**CAPÍTULO 5  
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

**ARTÍCULO 11. ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.** Se debe llevar a cabo el análisis de los equipamientos que se requerirán en el territorio, señalando su cobertura, escala y de acuerdo con lo dispuesto en el PBOT, y deberá presentarse una propuesta para el cumplimiento de las cargas urbanísticas de conformidad con las disposiciones del artículo 332 del Acuerdo 002 de 2002, el cual podrá ser compensado o destinado in situ en virtud del acuerdo 013 del 2012 "POR MEDIO DEL CUAL SE CREA Y REGLAMENTA EL FONDO MUNICIPAL PARA COMPENSACIÓN DE CESIONES PÚBLICAS PAR ZONAS VERDES, PARQUES Y BIENESPATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL MUNICIPAL".

**ARTÍCULO 12. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL SUELO DE EQUIPAMIENTOS.** La localización de los equipamientos en la estructura urbana, debe llevarse a cabo cumpliendo con los siguientes aspectos:

- En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.
- El área de suelo determinada para cada uno de las cesiones equipamientos, deberá estar en función de la escala sugerida para cada uno de ellos, de acuerdo con los análisis descritos en el artículo anterior.

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

**CAPÍTULO 6  
SISTEMA DE MOVILIDAD**

**ARTICULO 13. PEATONES, BICIUSUARIOS, TRANSPORTE PÚBLICO, TRANSPORTE MOTORIZADO.** De conformidad con los lineamientos establecidos por se establecen lo siguiente:

**CONSIDERACIONES GENERALES DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA**

Se deberá realizar un estudio de movilidad que contemple el análisis de la situación actual y futura de todos los modos de transporte motorizado y no motorizado, con la correspondiente valoración de los impactos que el plan parcial genere sobre el área de planificación y su zona de influencia. Lo anterior incluye el tránsito vehicular, transporte público, movilidad alternativa en los modos bicicleta y peatonal, análisis de colas, semaforización, señalización análisis de puntos críticos y capacidad vehicular y niveles de servicio de la malla vial arterial principal y complementaria del área de planificación y su área de influencia. Para efectos del presente estudio, se definen a continuación sus ámbitos, componentes y alcances:

**ÁREA DE INFLUENCIA**

El área de influencia para la realización del estudio de movilidad para el plan parcial se define por los siguientes ejes viales:

Proyección de la vía bicentenario adelantada por la concesión Rutas del Valle, que deberá garantizar una integración con la propuesta urbanística del plan parcial.

**A. OBJETIVOS DEL ESTUDIO**

- i) Elaborar el inventario de la red vial actual en la zona de influencia del proyecto y caracterizar los tramos e intersecciones críticos por congestión y/o por accidentalidad, según el comportamiento de la demanda de flujos vehiculares y peatonales en operación.
- ii) Diagnosticar el tránsito vehicular (incluye transporte privado, transporte público y transporte de carga), peatonal y de bicicletas en la red vial de la zona de influencia directa del proyecto en la situación actual, pronosticar la movilidad del sector con la implementación del proyecto y formular las alternativas de solución y medidas complementarias de mejora sobre la red vial, para mitigar los impactos negativos generados y mantener el equilibrio en la movilidad del sector.
- iii) Garantizar la accesibilidad y la seguridad vial de todos los usuarios generados por la implementación del proyecto en todas sus modalidades, dando prevalencia a los modos no motorizados como el peatón y la bicicleta.
- iv) Analizar la oferta y la demanda futura de estacionamientos generados por el desarrollo urbanístico.

**B. ALCANCE DEL ESTUDIO**

El Estudio comprende el análisis de las variables operacionales que caracterizan los corredores que confluyen a la zona de influencia del Plan Parcial, incluyendo perfiles viales existentes, cuantificación de flujos y volúmenes de todos los modos de transporte motorizado y no motorizado, velocidades de operación vehicular por tipos

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

de vehículos, inventarios de rutas de transporte público, análisis de la accidentalidad en los últimos cinco años. Para lo anterior, se ejecutarán los estudios de campo de acuerdo con las técnicas establecidas por la Ingeniería de Tránsito y los registros de campo se efectuarán por lo menos para dos días: un día típicos de la semana (de lunes a jueves) y un días atípico, el viernes, sábado o domingo. (Los tiempos de toma podrán ser de 12, 14 o 16 horas, deberán plantearse estaciones maestras y satélites), Para complementar los análisis se tomarán en cuenta las estadísticas de accidentalidad existentes en la Secretaría de Tránsito y Transporte.

Del análisis conjugado de información primaria y secundaria, se deberán detectar los tramos e intersecciones críticas, los cuales se deben basar en la utilización de un modelo de simulación microscópica del tráfico a través de software especializado, y además, proponer acciones de mejora tanto a corto como a mediano y largo plazo; estas acciones comprenden el redimensionamiento vial, reordenamiento y nueva reglamentación de sentidos viales, aplicaciones de señalización vertical y horizontal, semaforización, definición de zonas y su reglamentación para operaciones de cargue y descargue de mercancías, accesibilidad peatonal y su articulación con el transporte público, movilidad alternativa en el modo bicicleta con sus sitios de estacionamiento y articulación con otros modos de transporte, formulación de proyectos complementarios a los previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, que permitan mitigar los impactos negativos generados por los nuevos flujos de transporte generados por las actividades inherentes a la implantación del Plan Parcial.

Con dicho propósito, se debe tener en cuenta la información existente en estudios anteriores, así como la información obtenida a través del estudio a realizar; se deben tener en cuenta las series históricas de crecimiento tanto de población como del parque automotor de la ciudad y el crecimiento sectorial de los flujos de tránsito, que permitan deducir las tasas de crecimiento, para poder efectuar los cálculos del tránsito futuro.

Los modelos de micro-simulación de Tránsito y Transporte serán aplicados para la etapa del Diagnóstico de la situación actual y para la etapa de pronósticos de flujos futuros en los distintos escenarios que incluyan los proyectos y medidas adoptadas para el mejoramiento de la movilidad del tránsito del sector analizado.

Se deberá tener en consideración los proyectos de desarrollo que están cursando en el sector y sumarlos al análisis tanto de oferta como de demanda.

**C. MODOS DE TRANSPORTE NO MOTORIZADOS**

• **MODO PEATONAL**

El componente peatonal en el estudio de movilidad reviste especial importancia para el plan parcial, por lo cual deberá estar debidamente desarrollado y justificado a partir de las nuevas dinámicas de transporte motorizado y no motorizado, la expectativa de los nuevos proyectos que podrían plantearse en el marco del plan parcial, así como la oferta de nuevo espacio público y la infraestructura peatonal existente, en armonía con los criterios ambientales y de accesibilidad universal que se definan para tal fin.

**D. ESTACIONAMIENTOS**

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

Dentro del estudio de movilidad se deberá contemplar un análisis de estacionamientos en la zona de influencia del proyecto, el cual se deberá basar en estudios de campo que permitan caracterizar la demanda de estacionamientos generados por las actividades que se desarrollarán por efecto del mismo y cómo serán absorbidos en el planteamiento urbano propuesto.

**E. RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN SECUNDARIA SOBRE CARTOGRAFÍA, ACCIDENTALIDAD, Y DOCUMENTOS EXISTENTES DE ESTUDIOS ELABORADOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA**

- i) Se debe caracterizar la operación de la red vial en el ámbito del plan parcial y su zona de influencia descrita en el literal "A" del presente artículo, analizando las estadísticas de accidentalidad de los últimos cinco años y calculando sus índices de accidentalidad.
- ii) Es necesario evaluar y articular el presente plan parcial con todos los proyectos que dentro del área de influencia que se encuentren en etapas de licenciamiento o que estén aprobados.

**F. RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN PRIMARIA SOBRE VARIABLES PREVALECIENTES DE LA OPERACIÓN DEL CORREDOR Y ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD VIAL Y NIVELES DE SERVICIO**

Se debe realizar un inventario físico de la infraestructura que incluye el dimensionamiento de las vías, estado de la capa de rodadura, señalización, etc. Además, será necesario realizar estudios de Ingeniería de tránsito para conocer los volúmenes de servicio, su densidad y su velocidad, así como el registro de puntos críticos por congestión y por demoras que deberán estar basados en un modelo de simulación microscópica del tráfico. En este punto lo más relevante es la realización de estudios de campo que permitan identificar la demanda del tránsito vehicular, peatonal y sus pasos críticos. Adicionalmente se deberá considerar:

- i) Realizar inventarios de estacionamientos y el comportamiento de la demanda tanto en la vía como fuera de vía.
- ii) Cuantificar volúmenes de carga, tamaño y tipo de vehículos utilizados, identificar la oferta de estacionamientos para carga y descarga, definición de rutas de transporte de carga.
- iii) Inventariar el número de rutas de transporte público y su infraestructura operativa en el sector.

**G. ASPECTOS MÍNIMOS NECESARIOS A TENER EN CUENTA PARA LA ESTIMACIÓN DEL TRÁNSITO FUTURO**

- i) Recolección de información de conteos de tránsito anteriores y estudios realizados.
- ii) Conformación de series históricas si la información existente es veraz; o de lo contrario deberá definir un procedimiento para la determinación de las tasas de crecimiento vehicular y peatonal.
- iii) Determinación del tránsito actual mediante la realización de conteos vehiculares y peatonales como mínimo cuatro días de la semana; un día típico (de martes a

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “EL CASTILLO” LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ”**

jueves) y un día atípico (viernes, sábado y domingo), durante períodos de ocho (8) horas que contengan la hora punta de la mañana y la hora punta de la tarde en todas las intersecciones seleccionadas por el estudio como críticas en la red.

- iv) Determinar el tránsito futuro y su composición vehicular, para un período de 5, 10 y 15 años.
- v) Definición de una metodología para la determinación de la composición y la intensidad del tránsito futuro, para lo cual se deberá tener en cuenta la clasificación de los vehículos dada por el Ministerio de Transporte (Autos, Buses, C2P, C2G, C3, C4, C5 y mayores de C5, motocicletas y bicicletas).
- vi) Elaboración de micro-simulaciones del tráfico tanto para el escenario actual, como para los escenarios futuros, con los proyectos de infraestructura ejecutados y la implementación del plan parcial. Se deberá realizar la micro-simulación para el escenario actual y futuro.
- vii) Determinación del tránsito atraído.
- viii) Determinación del tránsito generado, para lo cual se deberá establecer una metodología basada en encuestas y ratios de uso dependiendo de áreas comerciales o residenciales.
- ix) Determinación del tránsito futuro (modos motorizados y no motorizados) o estimado para cada una de las etapas de construcción del proyecto.
- x) Cálculo de la capacidad y niveles de servicio de cada una de las vías de la red analizada y de sus intersecciones.
- xi) Identificación y caracterización de los conflictos vehiculares, peatonales y ciclo viales identificados en el estudio de tráfico que permitirá justificar el plan de obras propuesto.
- xii) Diagnóstico de la situación actual evaluando las condiciones operativas actuales de las intersecciones viales críticas de los corredores objeto del presente estudio y de aquellas ubicadas en su área de influencia, en términos de demanda vehicular, peatonal y ciclista, capacidades por acceso y total de la intersección, longitudes de cola, demoras y niveles de servicio. El desarrollo de esta etapa implica un proceso de recopilación de información existente, toma de información de campo, procesamiento de información, diagnóstico pronóstico de las variables de operación del tránsito.
- xiii) Evaluación de las condiciones proyectadas para la operación de cada uno de los corredores de la zona de influencia del proyecto, considerando la reasignación del tráfico en las vías en términos de demanda vehicular, peatonal y ciclo vial, capacidades por acceso y de la intersección y niveles de servicio, para lo cual deberá emplear modelos de análisis y simulación de tráfico de uso reconocido internacionalmente. El resultado de esta evaluación permitirá determinar las condiciones bajo las cuales operará la red vial circundante, garantizando el mejoramiento en el nivel de servicio de las intersecciones intervenidas, los corredores involucrados y en general la zona evaluada.

**H. DISEÑO DE ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN Y DISEÑO DE ESTRATEGIAS PARA MITIGAR LOS IMPACTOS NEGATIVOS GENERADOS POR LA IMPLANTACIÓN**

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

**DEL PROYECTO HACIA LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD DEL SECTOR INTERVENIDO**

Toda la información recolectada debidamente analizada y verificada deberá ser utilizada como insumo en los procesos de micro-simulación de tráfico, tanto en la fase de diagnóstico de la red analizada, como en la simulación del escenario que contemple las diferentes alternativas de solución para la optimización de la red sectorial a intervenir. Se deberá evaluar el escenario futuro que contemple tanto el proyecto en funcionamiento como todas las acciones de cambios en el dimensionamiento de la infraestructura de soporte del ámbito del plan parcial y las acciones de mejora que se incluyan a través de los proyectos de optimización de la red vial, complementarios al esquema vial existente.

**I. PRODUCTOS A ENTREGAR**

Como resultado del estudio, se formulará el Plan de mitigación de impactos negativos generados por la propuesta de movilidad formulada por el Plan Parcial hacia la movilidad del sector, y por lo tanto se deberán entregar los siguientes productos:

- i) Descripción metodológica del estudio.
- ii) Tablas y figuras de la información primaria y secundaria recolectada.
- iii) Diagnóstico de la situación actual de la operación de los corredores viales arteriales principales, secundarios y locales que confluyen a las intersecciones estudiadas.
- iv) Videos de la micro-simulación de los escenarios evaluados, así como el modelo para que posteriormente la Administración Municipal lo pueda usar para otros tipos de análisis.
- v) Todos los archivos fuente del modelo de simulación, así como tablas en Excel, archivos tipo shape, que puedan ser usados posteriormente por la administración y que permitan la consolidación de base de datos de la misma; debido a que los programas de microsimulación tienen características propias y no es posible el acceso a los mismos sin licencias, dependiendo del programa elegido y en el caso en que la administración no tenga la capacidad la licencia para la revisión del mismo, se deberá programar reunión con los técnicos de la secretaría y el especialista a cargo del estudio para la revisión y verificación del modelo presentado.
- vi) Mapa epidemiológico que muestre la accidentalidad vial y su gravedad de los corredores durante los últimos cinco años.
- vii) Mapa de tramos seleccionados como críticos de acuerdo con la intensidad de los volúmenes peatonales y su accidentalidad durante los últimos cinco años.
- viii) Informe final que contenga las memorias de los estudios de campo, tablas de reducción y análisis de la rotación de la demanda de los estacionamientos del sector en todas sus modalidades y Elaboración de mapas que contengan tanto los inventarios de estacionamientos en vía como al interior de los predios.
- ix) Informe final que contenga las memorias de cálculo con los productos detallados y las conclusiones y recomendaciones para la viabilidad técnica de la implantación

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “EL CASTILLO” LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ”**

de las diferentes acciones en materia de tránsito y transporte que deberá adoptar la Administración Municipal.

- x) Informe final que contenga las memorias de cálculo para la proyección y pronóstico de las variables del tránsito.
- xi) Informe final con memorias, tablas y mapas, sobre variables de entrada y reportes de resultados de las simulaciones realizadas para los diferentes escenarios, incluido la situación actual y la situación con proyectos viales.
- xii) Mapas temáticos sobre la red vial y su jerarquización, con los sentidos de circulación propuestos, en diferentes capas que contenga los proyectos de señalización, demarcación y semaforización necesarios para la operación eficiente del esquema vial propuesto, que deberán estar articulados con la propuesta urbanística.
- xiii) Elaboración de los perfiles viales de los corredores que componen el esquema vial de accesibilidad propuesto para el proyecto.
- xiv) Elaboración de planos de las intersecciones viales que conforman el esquema vial propuesto, especificar la carga asumida por el Plan Parcial y cómo sería su funcionalidad durante el tiempo en que no se construya el resto de la misma, que deberán estar articulados con la propuesta urbanística.
- xv) Elaboración de los perfiles
- xvi) Elaboración de propuesta en tema de transporte público, basado en la necesidad de este medio, detallando rutas propuestas y puntos de parada articuladas con la situación actual.
- xvii) Elaboración de mapa con la propuesta de red de ciclo-infraestructura articulada con la red de la ciudad, que deberán estar articulados con la propuesta urbanística.
- xviii) Elaboración de los perfiles
- xix) Elaboración de mapa con la propuesta detallada de la red peatonal sectorial articulada con la red de transporte público, con los elementos de accesibilidad universal y ambientales de gran importancia, los Bienes de Interés Cultural localizados en el área de influencia del plan parcial y el espacio público localizado en el área de planificación e influencia.
- xx) Justificación técnica de los requerimientos de estacionamientos para automóviles de usuarios y zonas de cargue y descargue. Elaboración de mapa con la propuesta detallada de las zonas de estacionamiento para visitantes y distribución de zonas de cargue y descargue de mercancías dentro del sector estudiado.
- xxi) Presentar los archivos fuente de los análisis y en particular el modelo de simulación, así como la geodatabase con información de señalización vial existente, inventario estacionamientos, puntos de conflicto, etc.

**ARTÍCULO 14. INTERSECCIONES A NIVEL Y DESNIVEL.** Las intersecciones a nivel y a desnivel entre corredores inter - regionales, vías arterias y colectoras, forman parte integral del trazado y proyecto de la vía, y, por lo tanto, las zonas necesarias para su

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**“POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “EL CASTILLO” LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ”**

desarrollo deben ser contempladas como parte de las vías que las originan en el plan parcial.

**CAPÍTULO 7  
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS  
ALUMBRADO PÚBLICO Y TIC**

**ARTICULO 15. LINEAMIENTOS GENERALES.** La localización de los Servicios Públicos Domiciliarios y TIC se proyectará y realizará con el propósito de garantizar su adecuada provisión y la seguridad de los habitantes. Adicionalmente, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- En los proyectos urbanos ubicados en áreas de desarrollo mayores a dos (2) Hectáreas, las redes de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC se ubicarán obligatoriamente en el subsuelo, sin causar congestiones, obstaculizaciones o superposiciones indebidas, de forma tal que se garantice el acceso a todos los operadores servicios públicos domiciliarios y TIC de dicha infraestructura.
- En los demás casos deberá realizarse la subterranización de las redes de manera progresiva, acorde con la programación que establezca el Plan Maestro de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC.
- La ejecución de las obras correspondientes a redes matrices estará a cargo de las empresas prestadoras del servicio público de energía y TIC, y la ejecución de las obras correspondientes a cargas locales estará a cargo de los urbanizadores.
- No se permitirá la instalación de nuevas redes aéreas. Se exceptúan de esta obligatoriedad las redes eléctricas de media y alta tensión, las cuales podrán ser aéreas.
- El diseño y construcción de las redes secundarias de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial necesarios para la adecuada prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado son propias del urbanismo de cada predio y deben ser objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación o gestión urbanísticas del Plan Parcial.
- El Plan Parcial debe incluir en su presupuesto la materialización de las modificaciones a la infraestructura de servicios públicos que definan los estudios realizados, atendiendo el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- La información entregada en el proyecto respecto a redes de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial debe cumplir con los criterios establecidos en el Reglamento Técnico de Agua Potable y Saneamiento Básico, RAS o la norma vigente que la sustituya, modifique o complemente, y la Norma Técnica Colombiana NTC 1500.
- En el trazado de las redes de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, se deben diferenciar las redes matrices y las redes secundarias, y el punto de conexión desde el cual se abastecerá el Plan Parcial. Para el caso de alcantarillado sanitario y pluvial se debe diferenciar los posibles puntos de entrega definidos por el prestador del servicio.

RESOLUCIÓN No. **39-49-549** DE 2023  
( **27 Octubre 2023** )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

- Los planos de las redes de Acueducto y Alcantarillado deben utilizar las convenciones claras donde se aprecie la diferencia entre las redes matrices y las redes secundarias y cada uno de los detalles.
- Para el caso del servicio de Acueducto, el trazado de las redes debe formar circuitos cerrados.
- Los perfiles viales deben contener la distribución de las redes de servicios públicos, respetando las distancias mínimas que deben existir entre la red de acueducto y las de otros servicios públicos.
- El cálculo estimado de los caudales para el diseño de las redes según sea la demanda de las unidades residenciales, comerciales, institucionales e industriales, debe ser contrastado con la capacidad de suministro de agua por parte de la empresa prestadora para determinar la efectiva prestación del mismo.
- La propuesta para la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado debe incluir el costo aproximado de las obras de instalación de las redes.
- Se debe presentar planos con el trazado de las redes principales y secundarias, las cuales deberán atemperarse al trazado de vías. Para el caso específico de acueducto en caso de incluir la construcción de colectores, estaciones de bombeo y otro tipo de infraestructura, se deberán aportar las especificaciones técnicas y su localización, teniendo en cuenta las vías y zonas destinadas para su construcción.

**ARTÍCULO 16. DRENAJE PLUVIAL.** Se requiere la construcción de la infraestructura macro del sistema drenaje pluvial integral, acorde con el diagnóstico que se determinen en los estudios del componente de hidrogeología prediseño de obras de drenaje pluvial, deben considerarse, entre otros, canales de aguas lluvias, adecuación del Zanjón Rosario y Potrerillo, estructuras reguladoras, SUDS y dado el caso definición de la necesidad estación de bombeo de agua lluvias y la respectiva entrega.

En todos los casos, se deberán respetar los corredores definidos en los estudios mencionados para la instalación de colectores principales y canales. Igualmente deberán chequearse las interferencias con infraestructuras existentes. Los cruces con canales deberán chequear para periodos de retorno de 1 en 100 años.

El desarrollo del Plan parcial deberá garantizar la construcción de la totalidad de las obras que estén dentro del área de planificación, para el manejo de las aguas lluvias de su ámbito de planificación, así como su área de influencia, en concordancia con los estudios realizados para el área de expansión de la ciudad.

En todo caso, en las zonas verdes de cesión destinada a espacio público efectivo no se permite la ubicación de lagunas de regulación de aguas lluvias.

**ARTÍCULO 17. MANEJO DE ESCORRENTÍAS POR LLUVIAS.** Toda nueva urbanización deberá contar con sistemas de regulación de caudales que garanticen que no se harán aportes a la red de drenaje pluvial superiores a los que entrega el predio en las condiciones previas a su desarrollo. En caso de que construyan estructuras para este

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

efecto, harán parte de las cargas locales y se clasificará como suelo de protección para la prestación de servicios públicos, y quedarán a cargo para operación y mantenimiento de las empresas prestadoras de servicios públicos de drenaje pluvial.

La zona de aislamiento de los canales de aguas lluvias deberá contar con vegetación que no afecte la estabilidad del canal, de igual forma, se deberán proveer las áreas requeridas para el acceso y mantenimiento del canal, según requerimientos de las empresas prestadoras de servicios públicos.

**ARTICULO 18. ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES.** Todas las disposiciones que considere el proyecto de plan parcial, deberán dar cumplimiento a lo establecido por el RETIE y la NTC 2050 para energía, y por el RETILAP para alumbrado público. Adicionalmente se debe tener en cuenta lo siguiente:

- Las redes de media y baja tensión, equipos y/o elementos del sistema de distribución de energía y las redes de telecomunicaciones, deben estar en el subsuelo bajo la rasante del andén, cumpliendo con la exigencia de las normas técnicas constructivas.
- Es necesario presentar un estimado de la potencia eléctrica demandada por las unidades habitacionales, comerciales, institucionales y demás, sobre la base del máximo permitido por la norma propuesta por el proyecto de plan parcial, con el fin de contrastar con la capacidad de suministro de energía por parte de la empresa prestadora del servicio, y determinar si es necesario llevar a cabo acciones para poder cubrir dicha demanda.
- Se debe presentar el diseño de redes de media y baja tensión, incluyendo el diseño de alumbrado público con luz blanca y uso eficiente de la energía eléctrica. Estos diseños deben reflejarse en la modelación urbano-financiera del proyecto.
- Para las redes de telecomunicaciones se debe prever que la infraestructura a construir, debe permitir el acceso a los diferentes operadores de telecomunicaciones. Dicha infraestructura debe estar en la capacidad de contener las redes de los diferentes operadores que prestan el servicio en la ciudad y contar con ductos de reserva para futuras expansiones.
- Se debe presentar el diseño del trazado para la infraestructura de redes de telecomunicaciones, acompañado de presupuesto debidamente reflejado en la modelación urbano-financiera del proyecto.
- El diseño de las redes de telecomunicaciones deberá establecer al menos las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones. (RITEL)
- Deberá presentar una solución para el servicio de gas.

**ARTICULO 19. RESIDUOS SÓLIDOS.** El manejo de los residuos sólidos se orienta por las líneas estratégicas definidas en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

**CAPÍTULO 9**  
**NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL**

**ARTICULO 20 TRATAMIENTO URBANÍSTICO.** El Tratamiento Urbanístico que le corresponde al plan parcial es Desarrollo, y se rige por las disposiciones del artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o adicionen.

**ARTICULO 21. USOS DEL SUELO.** De conformidad con el precitado acuerdo, el área de actividad aplicable es R-2, el cual está reglamentado por los artículos 183 y 184. En el área de actividad se permiten los siguientes usos, los cuales se precisan en el Anexo Cuadro NO 1 del Acuerdo 02 de 2002.

**Comerciales:** Los requeridos para atender las necesidades básicas de la población, de bajo impacto y que sean compatibles con la misma.

**Institucionales:** Los usos permitidos en esta Área de Actividad serán los requeridos para atender la población en necesidades de educación a nivel preescolar, primario, secundario y técnico, así como las de salud, seguridad, abastecimiento, desarrollo comunitario, etc.

**Industriales:** Los usos permitidos son aquellos de pequeñas industrias no contaminantes, que constituyan microempresas de los cuales deriven ingresos los residentes, siempre y cuando no generen impacto y sean compatibles con la vivienda. Este uso no será permitido en ningún conjunto vertical abierto o cerrado.

**De Servicios:** Los usos permitidos son los complementarios que sean compatibles con la vivienda.

**Parágrafo:** el plan básico de ordenamiento territorial dispone que la densidad será la resultante de la aplicación de:

- La disponibilidad de servicios públicos.
- El índice de habitabilidad
- La volumetría permitida
- Las cesiones establecidas para zonas verdes y vías en las Áreas de actividad.
- Los antejardines y aislamientos exigidos y el índice de ocupación permitido

**Parágrafo 2:** Los establecimientos de comercio, institucionales, industriales y de servicios de mediano impacto se localizarán sobre los corredores urbanos principales y secundarios en locales concentrados.

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

Parágrafo 3: En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el Plan Parcial destinará un porcentaje obligatorio mínimo del 20% del área útil destinada a vivienda, para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario.

**ARTICULO 22. APROVECHAMIENTOS.** Los aprovechamientos serán el resultante de la aplicación del área de actividad, la capacidad de servicios públicos y la infraestructura urbana básica en cuanto a servicios públicos domiciliarios, vías, equipamientos y zonas verdes. Todo deberá estar incorporado en la simulación financiera que refleje el reparto equitativo de cargas y beneficios.

**ARTICULO 23. CESIONES OBLIGATORIAS.** En concordancia con lo dispuesto en los artículos 316, 332 y 349 del Acuerdo Municipal 002 de 2002, corresponde ceder al Municipio por medio de escritura pública:

- Equipamiento comunitario: entregar construido el equipamiento comunitario necesario para atender la demanda de servicios sociales básicos de su población. El equipamiento comunitario a incluir en la urbanización o parcelación será establecido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con base en la siguiente proporción:

Por cada ciento cuarenta (140) soluciones de vivienda o fracción:

Un (1) aula para educación preescolar en jornada completa

Un (1) aula para educación primaria en doble jornada

Un (1) aula para educación media en doble jornada

Cada una de las aulas se calculará con un área integral de ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>) como mínimo, en la cual están incluidas las áreas de dirección, sala de profesores, salón múltiple, sanitarios, circulación, patio de juegos, área libre y demás espacios complementarios.

Un (1) puesto de salud de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) como mínimo por cada 4.000 viviendas o fracción.

Un (1) salón múltiple de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 M<sup>2</sup>) como mínimo por cada 2.000 viviendas o fracción.

Dos (2) canchas múltiples continuas de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 M<sup>2</sup>) cada una, para un total de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), que servirán para la ubicación de un mercado móvil por cada 2.000 viviendas o fracción.

Un (1) puesto de policía de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) por cada 5.000 viviendas o fracción.

- Espacio Público: El 20% del área bruta del predio para espacio público.

- Vías: el área de vías que resulte del Esquema Básico otorgado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación, incluyendo andenes, separadores de las vías y bahías de acceso o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

**CAPÍTULO 10  
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS**

**ARTICULO 24. ASPECTOS GENERALES.** En lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para la formulación del Plan Parcial en el reparto de cargas y beneficios y la simulación urbanística financiera se debe cumplir con lo contemplado en los numerales 2, 8, 9 y 10 del artículo 2.2.4.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 y demás concordantes, a saber:

- El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, el cual se definirá de forma que permita el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus afectados.
- La adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo; la participación en plusvalía y demás instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del plan parcial.
- La asignación de cargas y beneficios en los términos establecidos en el artículo 2.2.4.1.5.1 y 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015.
- La evaluación financiera de las obras de urbanización de las unidades de actuación y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

**ARTICULO 25. ESTUDIO DE MERCADO.** Con el fin de analizar la viabilidad técnico-financiera, y la vigencia del Plan Parcial se requiere la presentación del estudio de mercado que debe contener como mínimo:

- Un diagnóstico del mercado inmobiliario donde se relacione licenciamiento, oferta, ventas y rotación de ventas por cada uno de los usos propuestos en el plan parcial, basándose en indicadores y cifras locales.
- Un análisis del comportamiento esperado del mercado inmobiliario para la vigencia del Plan Parcial, en términos de oferta, demanda, usos, el comportamiento de los precios y las perspectivas del sector inmobiliario, así como su relación con los aprovechamientos planteados en el proyecto de plan parcial que incluya el número de ventas esperadas anualmente y el número de años de ejecución del plan parcial.

Para este ejercicio se debe considerar la oferta potencial de productos inmobiliarios derivada de las licencias aprobadas de proyectos a gran escala en la región y de los planes parciales adoptados en la ciudad.

**ARTICULO 26. CARGAS URBANÍSTICAS.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto 1077 de 2015, son cargas locales que deberán ser asumidas por los propietarios de los inmuebles de las unidades de actuación urbanística:

- Infraestructura de servicios públicos domiciliarios a nivel de redes secundarias y locales.
- Las demás obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que, en el marco del diagnóstico y formulación del proyecto de plan parcial, sean definidas como condiciones necesarias y obligatorias para el desarrollo del proyecto.
- Cesiones obligatorias de suelo para parques, zonas verdes, espacio público, vías

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

- locales, vías arteriales, vías peatonales, ciclo-infraestructura y equipamientos colectivos, entre otros.
- Adecuación de suelo de cesiones obligatorias para parques, zonas verdes, espacio público, vías locales, vías peatonales y ciclorrutas.
  - Las cesiones adicionales de espacio público con su respectiva adecuación, como resultado de procesos de compensación por malla vial local.
  - Las cesiones adicionales de espacio público con su respectiva adecuación por aumento de densidad que resulten del planteamiento urbanístico.
  - Las cesiones adicionales de calzadas vehiculares, peatonales o ciclo rutas con su respectiva adecuación.
  - Las obligaciones adicionales a las que haya lugar, como resultado del estudio de movilidad se generen con el propósito de mitigar impactos.
  - Costos asociados a la mitigación de impactos ambientales que incluya las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados. Así como planes de control de inundaciones o riesgos adicionales que deban ser considerados y hayan sido evidenciados en el diagnóstico ambiental.
  - Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.

**PARÁGRAFO 1.** Los valores unitarios correspondientes a las cargas del proyecto y presupuestos se utilizarán como parámetros de entrada en reparto de cargas y beneficios y el estudio de costos y rentabilidad. Dado lo anterior, la formulación del plan parcial debe ir acompañada del programa de ejecución de las cargas generales y locales.

**PARÁGRAFO 2.** La cuantificación de todas las cargas debe establecerse en pesos colombianos a precios constantes de un mismo año base.

**ARTICULO 27. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** Una vez se precisen todas las cargas urbanísticas a cargo del plan parcial, se deberá realizar el respectivo ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios. El ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios deberá dar cuenta de la viabilidad financiera de los proyectos, es decir, que los beneficios del plan parcial son suficientes para asumir las cargas urbanísticas, así mismo, deberá demostrar el reparto equitativo entre las Unidades de Actuación Urbanística – UAU , así como entre los partícipes o propietarios de los predios iniciales que conforman cada una de las UAU . Para ello, se debe presentar como mínimo lo siguiente:

- Cuadro general de áreas que incluya todas las Unidades de Actuación Urbanística propuestas, precisando a nivel descriptivo, y en área, el total de las cargas que le corresponde a cada Unidad de Actuación Urbanística y/o Unidad de Gestión de la totalidad de su superficie.
- Cuadro general de cargas que identifique el valor de las cargas que le corresponde a cada propietario de la totalidad de su superficie.
- Cuadro general de la edificabilidad total que incluya todas las Unidades de Actuación Urbanística propuestas, precisando el área de los aprovechamientos por uso y el valor de venta estimado de los aprovechamientos propuestos que le corresponde a cada Unidad de Actuación Urbanística y/o Unidad de Gestión de la totalidad de su

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

superficie. De acuerdo con el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, la formulación del Plan Parcial consiste en la elaboración de la propuesta completa que incluya la cuantificación general de la edificabilidad total.

- Cuadro general de beneficios o aprovechamientos que identifique el valor de venta estimado de los aprovechamientos propuestos que le corresponde a cada propietario de la totalidad de su superficie por uso.
- Cuadro comparativo de cargas y beneficios, que permita verificar el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios subyacentes del Plan Parcial entre Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión de la totalidad de su superficie,
- Análisis de cargas y beneficios que incluya la descripción de la metodología de reparto equitativo de cargas y beneficios y los resultados del reparto entre Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión y entre los propietarios de la totalidad de su superficie.
- Cuadro comparativo de reparto, donde se compruebe la equidad en el reparto de las cargas y los aprovechamientos del proyecto del Plan Parcial entre los propietarios, de forma tal que, de los beneficios entregados a cada unidad de gestión, cada lote tendrá derecho a participar en el porcentaje de tierras aportadas a cada unidad, así como en la misma proporción deberá aportar las cargas urbanísticas correspondientes.

**ARTICULO 28. SIMULACIÓN URBANÍSTICA FINANCIERA.** Para la debida presentación y revisión del componente de la simulación urbanística y financiera, la formulación deberá contener la siguiente información:

- La simulación debe presentarse en un archivo de Excel, formulado y sin protección de celdas u hojas electrónicas, con el fin de revisar el origen de los datos presentados.
- Elaborar una matriz de entrada con los datos del documento técnico de formulación y los documentos anexos que serán utilizados como base para realizar la simulación financiera, tales como: distribución de áreas, tarifas, precios, costos unitarios, salario mínimo, unidades de medida y demás información que se deban tener en cuenta en la construcción de las cifras presentadas. Se debe citar en los respectivos documentos, fuentes de información verificables de los valores de referencia utilizados.
- En caso de que se utilicen porcentajes o indicadores, como base de alguna estimación, se debe especificar a qué corresponde ese valor, relacionados y soportados en el estudio de mercado.
- Todas las cifras monetarias utilizadas para los cálculos de las cargas y los beneficios del proyecto del Plan Parcial deben estar a precios de un mismo año base, de manera que sean comparables y se pueda garantizar efectividad en el sistema de reparto.
- Los valores unitarios correspondientes a las cargas del proyecto y presupuestos los cuales se utilizarán como parámetros de entrada en reparto de cargas y beneficios y el estudio de costos y rentabilidad.
- Se deben presentar cifras desagregadas para el cálculo de las cargas y las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial, que incluya los costos correspondientes al valor de los predios e inmuebles ubicados en el área de planificación, con su respectiva justificación sobre el valor estimado. Así mismo, se deben incluir los costos de demolición y cerramiento de los inmuebles existentes en el área de planificación del

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

Plan Parcial.

- Relacionar el costo por metro cuadrado de las obras urbanísticas y de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, en el marco de la formulación del proyecto del plan parcial.
- La estimación de ingresos o ventas debe estar definida o a partir de la información arrojada por el estudio de mercado, donde se debe indicar de manera clara los productos a desarrollar.
- Elaborar una matriz de costos, donde se indiquen los costos directos, indirectos, financieros y la utilidad establecida por cada UAU con sus respectivas fuentes. En caso de calcular costos de construcción y otros, estos deberán obedecer a algún parámetro claro de estimación con su respectiva fuente de información.
- Se debe calcular el valor final del terreno urbanizado por cada UAU. Este cálculo se debe realizar a través del método residual.
- Incorporar el análisis de cargas y beneficios que incluya la descripción de la metodología de reparto equitativo de cargas y beneficios y los resultados detallados del reparto entre Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión y los propietarios de la totalidad de su superficie. Así como cuadros de información señalados en el artículo REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS de la presente Resolución.
- Se debe presentar un cronograma de ejecución que involucre todas las etapas de desarrollo previstas para la ejecución e implementación del proyecto del plan parcial, siendo este el insumo mediante el cual se definirá la vigencia que tendrá el proyecto del plan parcial en el decreto de adopción.
- Aportar el flujo de fondos de la inversión, especificando la participación de cada una de las fuentes de financiación definidas en la estrategia, donde además se realice la estimación de los indicadores de rentabilidad (TIR, VPN y WACC).
- Presentar un documento con todo lo referente a la simulación financiera y la viabilidad económica del proyecto de Plan Parcial. Este documento debe contener la recopilación de las cargas urbanísticas estimadas en la propuesta presentada, el estudio de mercado para los productos inmobiliarios proyectados, el análisis y modelación de los aprovechamientos, el reparto equitativo de cargas y beneficios con su correspondiente metodología, el programa de ejecución, los indicadores de rentabilidad del proyecto, y los demás resultados concernientes a la simulación financiera del Plan.

**PARÁGRAFO.** Las áreas empleadas en los análisis deben guardar correspondencia con el levantamiento topográfico.

**ARTICULO 29. MODELO DE GESTIÓN.** El proyecto de plan parcial deberá aportar dentro de la formulación del respectivo proyecto, un modelo de gestión en el que se desarrollen de los siguientes aspectos:

- Identificar los instrumentos de gestión del suelo a través de los cuales se concretarán las actuaciones urbanísticas; enajenación voluntaria, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, etc.
- Definir el esquema de gestión y temporalidad de la ejecución del plan parcial.
- Ilustrar las estrategias de financiación del proyecto, en el que se detallen las fuentes

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

de financiación y los aportes propios, lo cual influye en el cronograma de ejecución.

- Presentar alternativas de las formas de participación de los diversos actores en el desarrollo del plan parcial.

**CAPÍTULO 11  
DISPOSICIONES FINALES**

**ARTICULO 30. PLUSVALÍA.** El proyecto de plan parcial deberá identificar y georreferenciar las zonas que presumiblemente presentan hechos generadores de la participación en plusvalía, de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997. Dicho ejercicio se deberá realizar a través de un análisis comparativo entre la normativa otorgada por el proyecto de plan parcial, con la norma vigente antes de la adopción del plan parcial.

Se debe efectuar el cálculo de edificabilidad predio a predio para las dos normas a comparar, identificando el área útil y la edificabilidad máxima permitida por cada normativa, discriminada por Áreas de Actividad, a fin de identificar las modificaciones del régimen de usos del suelo que pasan a usos más rentables, así como el mayor aprovechamiento del suelo en edificación, por aumento en el índice de ocupación y/o en el índice de construcción.

**ARTICULO 31. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Para la formulación del Proyecto de plan parcial, se debe anexar y radicar los documentos y planimetría señalados en los artículos 2.2.2.4.1.3 y 2.2.2.4.1.7 del Decreto 1077 de 2015 en formatos físico y digital y tener los siguientes aspectos:

**DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.** Para la elaboración del Documento de Diagnóstico, es necesario desarrollar los siguientes elementos:

- Señalar en las condiciones de partida la justificación del por qué y para qué se desarrolla el plan parcial.
- Respecto a los usos de suelo y los equipamientos existentes en el territorio, se deberá establecer la relación que se tiene con el proyecto a fin de articular la propuesta del plan parcial con el territorio en general.
- Representar gráficamente cómo el proyecto de plan parcial se relaciona con su entorno y presentar sus relaciones con los sistemas estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial (vías, espacio público, planes parciales adoptados y en proceso de adopción y equipamientos existentes en el área de influencia). Así mismo, se solicita que los planos en general incluyan un cuadro de áreas, leyenda y convenciones correspondientes al contenido de cada uno, para obtener una lectura clara y concisa del contenido, con una localización respecto a la ciudad.
- Se debe establecer en el diagnóstico, el estado y manejo del espacio público en el área de influencia del proyecto de plan parcial, así como la identificación del espacio público proyectado por los planes parciales en el área de expansión.
- Por cada componente que se genere en el diagnóstico, determinar conclusiones que se articulen con la propuesta que se vaya a plantear, es decir, a partir del problema encontrado, el plan deberá señalar la solución a ese problema.

RESOLUCIÓN No. **39-49-549** DE 2023  
( **27 octubre 2023** )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

- Se deben incluir los impactos negativos encontrados al interior del área de planificación del proyecto de plan parcial con respecto a: usos de suelo, espacio público y vías; lo anterior con el fin de encontrar aquellos puntos susceptibles de ser mejorados con la formulación.
- De acuerdo con los impactos urbanos negativos que se puedan concluir en el diagnóstico, establecer la manera en que el proyecto de plan parcial abordará y mejorará los mismos.
- Determinar el tipo de usos propuestos y su incidencia en cada unidad de actuación urbanística, con el fin de establecer su escala y su impacto con el sector y la ciudad.

**CONFIGURACIÓN PREDIAL.** Se debe elaborar un capítulo donde se realice un diagnóstico del estado predial, que incluya la configuración actualizada, la historia, indicando si los predios han sido resultado de subdivisiones, englobes, licencias de urbanismo, etc. De igual forma, el capítulo de configuración e historia predial, debe dar cuenta de lo siguiente:

- Debe describirse la configuración predial al momento de expedición de determinantes, con plano indicativo y el estado de predios a ese momento, incluyendo las áreas que reportan los folios de matrícula inmobiliaria respectivos; luego deberá realizarse la misma descripción, pero señalando el estado predial al momento de la formulación, con plano indicativo y reportando el área actual.
- Deben relacionarse, si aplica, las mutaciones divisiones, englobes, folios de matrícula inmobiliaria que se abrieron, los que se cerraron, los predios que resultaron, los que pertenecían a Propiedades Horizontales y las que se disuelvan; así como los propietarios hasta antes del momento de las particiones, englobes y resultantes. Todo lo anterior, para llegar al cuadro de identificación predial de la formulación del plan parcial, que deberá contener la identificación catastral, el número de folio de matrícula inmobiliaria, la dirección, propietarios(s) el área de folio, área de catastro y área de levantamiento topográfico.
- Si debido a las condiciones de los predios al momento de la formulación, el Formador plantea el plan parcial con las áreas del levantamiento topográfico, todos los planos y la simulación financiera deberán ser realizados conforme al área que reporte dicho levantamiento.
- Los números y/o manera de identificar los predios para la formulación del plan parcial deben concordar con la identificación que estos tengan en los planos y la formulación en general, de tal manera que si, por ejemplo, hablamos del predio No. 1, sea el mismo en todos los documentos.
- Al final deberá aportarse un plano de la formulación que contenga la configuración predial final con folios de matrícula inmobiliaria actualizados, área que reporta catastro, y área de la formulación (levantamiento topográfico) y propietarios.

**CARTOGRAFÍA.** En cuanto al componente de cartografía, su presentación y demás aspectos que se deben tener en cuenta se relacionan a continuación, así:

1. Levantamiento Topográfico

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

- a) Es necesario entregar como soporte del levantamiento topográfico el respectivo informe técnico con sus anexos en donde se evidencie los procedimientos aplicados, la cartera de campo y memoria de cálculo, y el reporte de procesamiento de los puntos topográficos posicionados y materializados (GPS -1 y GPS-2), al igual que copia de la tarjeta profesional de quien figura como responsable del levantamiento.
- b) Dentro del plano del levantamiento referenciar la identificación del predio (Número Predial Nacional y Matrícula inmobiliaria) así como el de los colindantes.
- c) Presentar el plano del levantamiento topográfico de la delimitación del Plan Parcial, con su respectivo cuadro de coordenadas y áreas.

2. Cartografía Temática

- a) Es necesario entregar el archivo fuente editable de toda la cartografía generada y entregada como soporte de la misma con el fin de realizar las respectivas revisiones, incluyendo la información geográfica usada en el caso que haya sido generada en formato ESRI Shapefile.
- b) Con el fin de dar unidad y orden a la presentación cartográfica de la información, se debe manejar un único formato de presentación de todos los planos, enumerarlos de manera consecutiva de acuerdo al tema, y utilizar el mismo tipo de letra. De igual modo, se debe incluir las convenciones de todos los elementos que se visualizan en el plano y que representan elementos del contexto o del entorno para el dibujo y que son importantes para la comprensión de los elementos del área de planificación.
- c) La información cartográfica que se suministre de manera digital, como salidas cartográficas deben estar en formato PDF y DWG.
- d) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Cartografía entregada en la formulación del Plan Parcial debe estar en escalas 1:2000 o 1:5000.
- e) Cada entidad que haga parte del dibujo digital como líneas, polilíneas, polígonos y rellenos, deben encontrarse en la capa que le corresponda, según el elemento que represente.
- f) Los límites de todos los polígonos generados deben ser exactamente iguales en todas las capas adyacentes.
- g) Para la revisión de las áreas de cesión de espacio público, se debe presentar un plano en el cual se puedan corroborar los porcentajes planteados, áreas,

RESOLUCIÓN No. 39-49-549 DE 2023  
( 27 Octubre 2023 )

**"POR LA CUAL SE EMITE CONCEPTO DE DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "EL CASTILLO" LOCALIZADO EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ"**

localización, amojonamiento, dimensión de zonas de espacio público e incluir lo siguiente:

- h) Mapa en medio magnético con las áreas dibujadas en polilínea cerradas, que permita realizar la verificación de estas.
- i) Cuadro general de áreas, especificando las áreas a ceder (vías, zonas verdes, equipamiento) con su respectivo cuadro de áreas, porcentajes de cesión y dimensión de las mismas.
- j) Indicar el área de zona verde en metros cuadrados por habitante, según proyección de la población, acorde con los usos que albergará el Plan.

**ARTICULO 32. NOTIFICACIÓN.** Notificar de conformidad con los artículos 66° y siguientes de la Ley 1437 de 2011, el contenido de la presente Resolución al señor JAIME FELIPE SARDI MOSQUERA o a quienes haga sus veces.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Santiago de Cali, a los Veintisiete ( 27 ) días del mes de Octubre de dos mil veintitrés (2023).

**PATRICIA LAÑAS ROMERO**  
Secretario

Secretaría de Planeación y Coordinación de Jamundí

Proyectó: Daniel Fernando Idárraga – abogado contratista  
Pablo Villalobos – Abogado contratista

Revisó: Peter Bonilla Rebolledo – Arquitecto contratista.



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
 DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
 MUNICIPIO DE JAMUNDÍ  
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y COORDINACIÓN

NOTIFICACIÓN

Hoy 27 de Noviembre año 2023 a las 4:30 PM, se hizo presente en el despacho de la Secretaría de Planeación y Coordinación del Municipio de Jamundí el (la) señor (a) Sandra X. Vasquez Chaux identificado (a) con la cedula de ciudadanía No. 66835841, expedida en Cali, con el fin de notificarse de la Resolución No. 39-49-592 de fecha 27 de Nov/2023, con radicado \_\_\_\_\_ en el Municipio de Jamundí – Valle.

El notificado recibe copia del acto administrativo con No. folios \_\_\_\_\_, No. Planos \_\_\_\_\_, y se le informa que contra este acto procede el recurso de reposición subsidio apelación, en los términos establecidos en el C.P.A.C.A (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Renuncio a los términos de ejecutoria SI \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

NOTIFICADO

NOMBRE Y APELLIDO: Sandra X. Vasquez Ch.

CÉDULA: 66835841

CELULAR: 3103612321

FIRMA: Sandra X. Vasquez Ch.

FUNCIONARIO Y/O CONTRATISTA QUE NOTIFICA

NOMBRE Y APELLIDOS: MARIA CRISTINA TELLO MOLANO

CARGO: PROFESIONAL UNIVERSITARIO GRADO V

FIRMA: Maria Cristina Tello Molano

Andrea Ramirez



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(27 de Noviembre 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

En uso de las atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 2.2.4.1.1.9 del decreto 1077 del 2015, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que la propiedad privada es una función social que implica obligaciones, y como tal, le es inherente una función ecológica. Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 3º establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines: "(...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible y 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural".

Que el artículo 209 ibídem estableció: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones."

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la ley 388 de 1997 "Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyecto u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley"

Que el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto Nacional 4300 de 2007 compilado en el Decreto 1077 de 2015, reglamentó parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, concertación y adopción.

Que el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015 establece que es la Oficina de Planeación Municipal la competente para revisar el proyecto de plan parcial y expedir Concepto de Viabilidad al respecto. Que el acuerdo 25A del 10 de mayo de 2011 POR MEDIO DEL CUAL SE INCORPORAN AL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE JAMUNDI Y SE ESTABLECE EL ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL A UNOS PREDIOS Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES incorporó unos predios al perímetro urbano y al suelo de expansión urbana.

Que el día 05 de septiembre de 2023, constructora el castillo solicitó las determinantes urbanísticas y ambientales para la formulación del proyecto de plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana denominado "El Castillo".

Que para la solicitud de determinantes se aportaron los siguientes documentos:

- a) Disponibilidad de servicios públicos Acuasur S.A ESP de septiembre 09 de 2023
- b) Certificado de cámara y comercio El Caimito SAS
- c) Certificado de cámara y comercio Constructora El Castillo SAS
- d) Planos IGAC georreferenciados de los predios



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(21 de noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

- e) Relación de predios que hacen parte del proyecto
- f) Copia folios de matrícula inmobiliarias Nos. 370-1088408 LOTE LA UNION RESTANTE B, 370-1088411 LOTE LA CUNA RESTANTE A, 370-1088416 LOTE 67 RESTANTE C, 370-1088414 LOTE 67 RESTANTE A, 370-1088412 LOTE LA CUNA RESTANTE, 370-1088407 LOTE LA UNION RESTANTE A, 370-695028 LOTE EL LLANITO. del 18 de febrero de 2020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Que el día 05 de septiembre de 2023, en oficio No. 39-27-541 la Secretaría de Planeación y Coordinación de Jamundí informó de algunas observaciones de identificación predial y además requirió la debida autorización para el trámite de los propietarios al formulador.

Que se procedió por parte de esta Secretaría, a realizar la coordinación interinstitucional, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el día 28 de julio de 2020, en oficio dirigido a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC las determinantes para la formulación del plan parcial de expansión urbana El Castillo.

Que, en respuesta a las solicitudes de la Secretaría de Planeación y Coordinación para la coordinación interinstitucional, se recibieron las determinantes ambientales por parte de la Corporación Autónoma Regional mediante oficio 0712-881792023 del 03 de octubre del 2023.

Que de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del decreto 1077 del 2015, desde el día 10 de noviembre se publicó en la página del municipio de Jamundí el proyecto de plan parcial para que cualquier interesado presentara observaciones o recomendaciones. Así mismo, se publicó en diario de amplia circulación en la edición del 04 de noviembre del diario de occidente se efectuó la convocatoria pública sobre el proyecto de plan parcial.

Que EL CAIMITO SAS representada legalmente por JAIME FELIPE SARDI MOSQUERA, el día 31 de octubre de 2023, mediante su apoderada SANDRA XIMENA VASQUEZ CHAUX, identificada con cedula de ciudadanía 66.835.841 de Cali, radico la documentación del plan parcial denominado "EL CASTILLO" mediante radicado 2023-E-29262.

Que por todo lo anteriormente expuesto, la Secretaría de Planeación y Coordinación de conformidad con los artículos 2.2.4.1.1.3, 2.2.4.1.1.4 y 2.2.4.1.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, encuentra que es dado emitir el presente concepto de determinantes para el proyecto de "Plan Parcial de Desarrollo El Castillo localizado en el Área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí".

En mérito de lo expuesto:

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1. CONCEPTO DE VIABILIDAD.** Expídase concepto de viabilidad al proyecto urbanístico del Plan Parcial denominado EL CASTILLO, compuesto por los documentos relacionados a continuación:

**LISTADO DE ANEXOS PLAN PARCIAL EL CASTILLO**

**Anexo 1 Documentos Propietarios.**

**1.1. Documentos legales**



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(27 de noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

- 1.1.1. Certificados de Tradición
- 1.1.1.1. Certificado de Tradición No. 370 – 1088407
- 1.1.1.2. Certificado de Tradición No. 370 – 1088408
- 1.1.1.3. Certificado de Tradición No. 370 – 1088411
- 1.1.1.4. Certificado de Tradición No. 370 – 1088412
- 1.1.1.5. Certificado de Tradición No. 370 – 1088414
- 1.1.1.6. Certificado de Tradición No. 370 – 1088415
- 1.1.1.7. Certificado de Tradición No. 370 – 1088416

**1.2. Certificado de Existencia y Representación Legal**

- 1.2.1. El Caimito. S.A.S.

**2.1. Planeación Municipal**

- 2.1.1. Radicado No. 2023-E-22561 del 13 de agosto de 2023. Solicitud Determinantes Ambientales Plan Parcial El Castillo.
- 2.1.2. Observaciones Planeación Municipal recibidas el 05 de septiembre de 2023. RAD2023-SPC-3453 TRD 39-27-1418
- 2.1.3 Respuesta a observaciones septiembre 12 de 2013 radicado 2023-E-25226
- 2.1.4. Respuestas determinantes ambientales 0712-881792023
- 2.1.4. Alcance a determinantes ambientales enviados a CVC Rad 2023-SPC-4281
- 2.1.5. Respuesta CVC a alcance determinantes No 0712-963972023

**2.2. Empresas de Servicios Públicos**

- 2.2.1. Viabilidad de prestación de servicio de aseo domiciliario. Expedido por Jamundí Aseo S.A. ESP de 01 de noviembre de 2023.
- 2.2.2. Disponibilidad de servicio de Energía Eléctrica. Expedido por Celsia de 01 de noviembre de 2023.
- 2.2.3. Factibilidad de servicios de Acueductos y Alcantarillado expedida por Acuasur SAS ESP de 09 septiembre de 2023
- 2.2.4. Modificación de la Factibilidad de servicios de Acueductos y Alcantarillado expedida por Acuasur SAS ESP de 11 octubre de 2023
- 2.2.6. Viabilidad de Servicio de Telecomunicaciones. Celsia

**2.3. Determinantes Ambientales**

- 2.3.1. Oficio No. 0712-881792023 del 3 de Octubre de 2023.  
Anexo 3 Informes Técnicos
- 3.1. Energía y Telecomunicaciones con memorias de cálculo RETIE: Elaborado por IEA INGENIEROS S.A.S. Ing. Arquimedes torres. Octubre de 2023.
- 3.2. Estudio de Inundabilidad y avenida torrencial. Elaborado por GABP Ingeniería SAS. Octubre de 2023.
- 3.3. Memoria de Calculo Diseño Hidráulico.: Elaborado por Acqua Vitruvio SAS. Octubre 2023.
- 3.4. Estudio de Tránsito y Movilidad para la Evaluación del Proyecto Plan Parcial EL CASTILLO en Jamundí.: Elaborado por Ing. Civil Rubén Torres. Noviembre de 2023
- 3.5. Diseño Vial y de Pavimentos: Elaborado por Ing. Civil Rubén Torres. Noviembre de 2023.
- 3.6. DTF Sistema Estructurante de Servicios Públicos de A y A y Control del inundaciones. Elaborado por GABP Ingeniería SAS. Octubre de 2023
- Anexo 4 Informes Ambientales
- 4.1. Estudio Geológico, Geomorfológico, Geotécnico e Hidrogeológico: Elaborado por: cdingenieros. SAS.



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39 - 49 - 592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

4.2. Diagnóstico y formulación del componente ambiental y cumplimiento determinantes ambientales: Elaborado por: Sauses SAS.

**ARTÍCULO 2. PREDIOS QUE FORMAN PARTE DEL PLAN PARCIAL Y LOCALIZACIÓN.** El Plan Parcial EL CASTILLO establece su propuesta urbanística en el siguiente conjunto de predios de acuerdo a la información jurídica, correspondiente a un único propietario:

No. Predial Nacional	Folio de Matrícula Inmobiliaria	Área en M2	Propietario
	370-1088408	2.370	EL CAIMITO S.A.S
76364000100000001079500000000	370-1088411	31.982	EL CAIMITO S.A.S
	370-1088416	5.472	EL CAIMITO S.A.S
7636400010000000131100000000	370-1088414	78.502	EL CAIMITO S.A.S
	370-1088412	72.338	EL CAIMITO S.A.S
76364000100000001069200000000	370-1088407	901.971	EL CAIMITO S.A.S
	370-1088415	3.812	EL CAIMITO S.A.S
76364000100000001207800000000	370-695028	287.536	EL CAIMITO S.A.S
<b>Área de planificación</b>		<b>1.383.982</b>	

**ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN DE ACUERDO LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO**

ID	NOMBRE LOTE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	NÚMERO PREDIAL	ÁREA HA	ÁREA M2
1	Lote 67 restante A	370-1088414	7636400010000000131100000000	7,92	79.157
2	Lote 67 restante B (MODIFICADO)	370-1088415 (Objeto de modificación)		0,39	3.856
3	Lote 67 restante C	370-1088416		1,05	10.495
4	Lote la Unión restante A (MODIFICADO)	370-1088407(Objeto de modificación)	76364000100000001069200000000	87,87	878.722
5	Lote la Unión restante B	370-1088408		0,59	5.917
6	Lote la caña restante A	370-1088411	76364000100000001079500000000	3,78	37.819 <sup>4</sup>



**ALCALDÍA DE JAMUNDÍ**  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49 -592 DE 2023  
(27 de noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

7	Lote la cuña restante B	370-1088412		7,01	70.108
8	Lote El Llanito	370-695028	7636400010000000120780000000 00	28,90	289.017
<b>TOTAL, ÁREA TOPOGRAFICO</b>				<b>137,51</b>	<b>1.375.091</b>

**LINDEROS DEL PLAN PARCIAL**

Por el Norte: Limite con el rio Jamundí, limite municipal con el Distrito de Santiago de Cali; y Limita con Zanjón el Rosario

Por el Sur: Limite con el Zanjón Rosario y la PTAR del municipio de Jamundí, solares de la morada y las ciudadelas campestres CCI y CCIII del Castillo.

Por el Oriente: Limite con el Zanjón Potrerillo y áreas de cultivo, PTAR Jamundí y una acequia.

Por el Occidente: Ciudad Campestre el Castillo, etapas CCV y CCVI, áreas públicas de propiedad del municipio de Jamundí y Solares de la Morada y club del campo la Morada.

ANEXO CUADRO COORDENADAS PLAN PARCIAL CASTILLO DATUM Magna SIRGAS - GRS 1980 Sistema de coordenadas proyectadas MAGNA SIRGAS Colombia Oeste		
Puntos	Coordenadas X	Coordenadas Y
1	1064765,78	854296,45
2	1064766,27	854296,42
3	1064770,82	854296,37
4	1064776,00	854296,32
5	1064779,18	854296,28
6	1064779,59	854296,28
7	1064781,09	854296,26
8	1064784,82	854296,37
9	1064786,47	854296,42
10	1064791,19	854297,65
11	1064791,23	854297,66
12	1064794,49	854298,51
13	1064795,08	854298,67
14	1064795,38	854298,75
15	1064796,66	854299,08
16	1064797,71	854299,36
17	1064799,88	854300,01
18	1064800,39	854300,16
19	1064801,88	854301,15
20	1064803,41	854301,90
21	1064803,65	854302,00
22	1064805,33	854302,56
23	1064806,00	854302,73



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(21 de Noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

24	1064806,08	854302,76
25	1064812,53	854304,98
26	1064813,31	854305,25
27	1064816,99	854306,77
28	1064819,26	854307,70
29	1064819,84	854307,94
30	1064820,45	854308,21
31	1064821,39	854308,67
32	1064827,39	854311,61
33	1064835,27	854316,14
34	1064842,79	854321,23
35	1064849,93	854326,85
36	1064856,64	854332,98
37	1064862,89	854339,57
38	1064868,65	854346,60
39	1064874,12	854354,38
40	1064879,00	854362,56
41	1064883,24	854371,09
42	1064886,82	854379,91
43	1064889,73	854388,98
44	1064891,96	854399,11
45	1064893,46	854409,37
46	1064894,22	854419,71
47	1064894,24	854430,09
48	1064893,51	854440,43
49	1064892,05	854450,70
50	1064889,85	854460,84
51	1064886,93	854470,79
52	1064884,59	854477,31
53	1064881,78	854486,00
54	1064878,61	854494,57
55	1064875,08	854503,00
56	1064870,47	854512,76
57	1064865,39	854522,27
58	1064859,84	854531,53
59	1064853,56	854540,88
60	1064844,43	854554,39
61	1064835,67	854568,15
62	1064827,28	854582,13
63	1064825,82	854587,88
64	1064824,84	854593,73
65	1064824,35	854599,64
66	1064824,34	854605,57
67	1064760,83	854609,76
68	1064772,47	854629,33
69	1064781,55	854638,95



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(27 de noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

70	1064795,17	854645,24
71	1064808,96	854650,17
72	1064809,44	854650,37
73	1064809,89	854650,60
74	1064829,48	854661,83
75	1064829,84	854662,05
76	1064842,72	854670,74
77	1064843,22	854671,12
78	1064843,56	854671,43
79	1064843,87	854671,76
80	1064856,25	854685,89
81	1064856,34	854685,99
82	1064856,52	854686,21
83	1064874,86	854710,37
84	1064875,28	854711,00
85	1064875,43	854711,28
86	1064896,56	854752,85
87	1064907,91	854774,95
88	1064907,99	854775,12
89	1064927,01	854815,13
90	1064927,23	854815,65
91	1064927,39	854816,15
92	1064927,50	854816,66
93	1064932,20	854846,63
94	1064938,39	854868,21
95	1064942,42	854877,16
96	1064955,29	854905,88
97	1064967,75	854921,62
98	1064968,01	854921,98
99	1064968,24	854922,35
100	1064968,49	854922,81
101	1064968,69	854923,30
102	1064968,75	854923,47
103	1064978,94	854954,49
104	1064992,21	854984,04
105	1065007,71	855013,63
106	1065007,89	855014,00
107	1065013,44	855026,63
108	1065013,58	855027,00
109	1065013,74	855027,50
110	1065013,85	855028,01
111	1065016,65	855045,24
112	1065022,95	855059,82
113	1065023,09	855060,16
114	1065023,24	855060,66
115	1065023,36	855061,17



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-44-592 DE 2023  
(29 de noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD  
DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

116	1065023,42	855061,69
117	1065023,45	855062,21
118	1065023,44	855062,38
119	1065023,01	855076,75
120	1065022,98	855077,19
121	1065022,92	855077,62
122	1065022,83	855078,06
123	1065022,70	855078,50
124	1065018,41	855091,16
125	1065009,73	855128,57
126	1065009,52	855129,26
127	1065009,35	855129,69
128	1065000,58	855149,02
129	1065000,31	855149,55
130	1065000,11	855149,88
131	1065000,06	855149,95
132	1065000,03	855149,99
133	1064999,98	855150,06
134	1064999,88	855150,20
135	1064987,52	855166,33
136	1064985,37	855169,17
137	1064977,21	855181,69
138	1064954,15	855187,27
139	1064934,34	855196,05
140	1064918,99	855209,19
141	1064912,65	855226,40
142	1064912,60	855226,54
143	1064902,47	855252,09
144	1064894,53	855272,80
145	1064890,71	855284,39
146	1064887,53	855302,12
147	1064888,70	855327,81
148	1064895,53	855342,28
149	1064895,67	855342,16
150	1064897,51	855331,63
151	1064896,89	855308,21
152	1064896,92	855307,87
153	1064899,55	855293,05
154	1064899,64	855292,72
155	1064899,73	855292,50
156	1064906,48	855279,07
157	1064906,53	855278,96
158	1064906,60	855278,85
159	1064914,73	855266,72
160	1064914,86	855266,55
161	1064915,10	855266,31



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

“POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO”

162	1064915,25	855266,19
163	1064932,75	855254,07
164	1064932,89	855253,98
165	1064933,06	855253,89
166	1064955,11	855243,86
167	1064965,69	855237,96
168	1064979,88	855224,38
169	1064984,44	855209,49
170	1064987,79	855190,79
171	1064987,88	855190,46
172	1064987,92	855190,37
173	1064989,93	855185,55
174	1065001,73	855173,79
175	1065002,05	855174,21
176	1065002,28	855174,57
177	1065010,16	855172,99
178	1065010,38	855172,96
179	1065030,00	855171,65
180	1065030,14	855171,64
181	1065030,33	855171,65
182	1065057,21	855174,34
183	1065057,35	855174,36
184	1065072,05	855176,90
185	1065072,12	855176,92
186	1065091,92	855181,18
187	1065100,97	855181,19
188	1065109,42	855174,70
189	1065117,30	855160,44
190	1065119,35	855147,24
191	1065119,79	855118,12
192	1065119,81	855117,84
193	1065123,82	855092,14
194	1065122,99	855069,34
195	1065122,79	855054,05
196	1065121,54	855039,81
197	1065121,53	855039,63
198	1065121,56	855039,29
199	1065121,58	855039,17
200	1065123,92	855029,48
201	1065123,94	855029,40
202	1065126,93	855019,00
203	1065126,98	855018,86
204	1065127,12	855018,55
205	1065127,33	855018,26
206	1065134,23	855010,16
207	1065134,48	855009,91



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(27 de noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

208	1065140,88	855004,65
209	1065141,15	855004,46
210	1065141,23	855004,42
211	1065157,21	854996,16
212	1065163,88	854988,55
213	1065168,55	854974,06
214	1065169,40	854948,87
215	1065170,04	854926,78
216	1065170,05	854926,71
217	1065171,33	854906,50
218	1065171,36	854906,28
219	1065175,18	854886,46
220	1065175,25	854886,20
221	1065179,08	854874,79
222	1065179,13	854874,66
223	1065188,67	854853,40
224	1065188,76	854853,22
225	1065188,81	854853,15
226	1065197,76	854839,07
227	1065200,83	854828,92
228	1065202,43	854820,23
229	1065199,49	854809,88
230	1065191,70	854799,73
231	1065174,98	854789,23
232	1065174,75	854789,07
233	1065174,62	854788,94
234	1065166,95	854781,17
235	1065166,84	854781,05
236	1065166,64	854780,77
237	1065166,59	854780,67
238	1065163,28	854774,09
239	1065163,19	854773,87
240	1065163,10	854773,53
241	1065163,07	854773,20
242	1065162,95	854751,62
243	1065163,36	854737,21
244	1065162,09	854724,71
245	1065158,01	854717,04
246	1065147,94	854709,81
247	1065136,31	854701,38
248	1065136,19	854701,29
249	1065135,95	854701,04
250	1065135,75	854700,76
251	1065135,70	854700,67
252	1065131,07	854691,59
253	1065130,98	854691,36



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39 - 49 - 592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023.)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

254	1065130,89	854691,02
255	1065130,86	854690,80
256	1065129,94	854676,07
257	1065129,94	854675,94
258	1065129,97	854675,59
259	1065130,06	854675,26
260	1065130,12	854675,11
261	1065136,48	854661,17
262	1065140,45	854652,51
263	1065141,34	854644,58
264	1065141,85	854637,77
265	1065140,20	854628,89
266	1065138,85	854623,64
267	1065130,90	854612,27
268	1065122,48	854601,52
269	1065122,38	854601,38
270	1065116,96	854593,09
271	1065116,90	854593,00
272	1065116,75	854592,68
273	1065116,72	854592,58
274	1065114,21	854584,43
275	1065114,16	854584,18
276	1065114,13	854583,84
277	1065114,16	854583,48
278	1065116,55	854570,97
279	1065116,63	854570,66
280	1065116,78	854570,34
281	1065116,87	854570,20
282	1065123,04	854561,33
283	1065129,88	854549,43
284	1065130,09	854549,14
285	1065134,96	854543,45
286	1065135,97	854530,21
287	1065135,22	854523,89
288	1065133,51	854518,64
289	1065128,06	854509,69
290	1065116,85	854498,00
291	1065116,76	854497,90
292	1065116,56	854497,61
293	1065116,49	854497,49
294	1065114,51	854493,41
295	1065114,43	854493,21
296	1065114,35	854492,94
297	1065112,89	854485,90
298	1065112,86	854485,67
299	1065112,47	854478,43



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49 - 592 DE 2023  
( 27 de Noviembre de 2023 )

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD  
DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

300	1065112,47	854478,32
301	1065112,50	854477,97
302	1065112,55	854477,75
303	1065116,01	854466,27
304	1065120,25	854452,98
305	1065120,27	854452,91
306	1065120,30	854452,83
307	1065126,78	854437,20
308	1065134,05	854417,92
309	1065138,01	854406,71
310	1065138,03	854406,65
311	1065142,14	854396,25
312	1065147,02	854384,11
313	1065147,15	854383,86
314	1065147,35	854383,57
315	1065147,56	854383,36
316	1065153,70	854377,97
317	1065153,92	854377,81
318	1065163,58	854371,76
319	1065163,64	854371,72
320	1065163,70	854371,69
321	1065178,11	854364,07
322	1065195,56	854354,68
323	1065206,10	854346,64
324	1065212,32	854339,09
325	1065215,12	854330,41
326	1065214,28	854323,82
327	1065212,89	854319,80
328	1065212,85	854319,65
329	1065211,29	854313,70
330	1065206,48	854300,86
331	1065202,00	854291,81
332	1065197,59	854286,41
333	1065191,31	854280,16
334	1065191,25	854280,09
335	1065188,22	854276,78
336	1065188,17	854276,71
337	1065187,97	854276,43
338	1065187,82	854276,11
339	1065187,78	854275,98
340	1065186,17	854270,31
341	1065186,12	854270,11
342	1065186,09	854269,76
343	1065186,10	854269,60
344	1065186,72	854261,60
345	1065186,75	854261,41



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49 -592 DE 2023  
(27 de noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

346	1065186,84	854261,08
347	1065186,99	854260,76
348	1065190,89	854254,40
349	1065190,96	854254,29
350	1065194,73	854248,96
351	1065197,10	854245,71
352	1065197,18	854245,60
353	1065197,43	854245,35
354	1065209,23	854235,48
355	1065221,24	854226,01
356	1065232,33	854212,68
357	1065239,56	854197,92
358	1065242,96	854186,38
359	1065243,00	854186,26
360	1065243,06	854186,11
361	1065247,96	854175,45
362	1065248,05	854175,29
363	1065248,09	854175,21
364	1065255,31	854163,87
365	1065262,40	854149,38
366	1065267,84	854135,29
367	1065269,66	854127,50
368	1065271,52	854115,54
369	1065273,77	854103,83
370	1065273,86	854103,52
371	1065273,93	854103,35
372	1065278,29	854094,16
373	1065282,04	854085,81
374	1065285,00	854072,68
375	1065285,00	854059,35
376	1065285,01	854059,22
377	1065285,92	854045,45
378	1065286,97	854034,08
379	1065285,52	854021,05
380	1065283,54	854007,43
381	1065283,53	854007,34
382	1065281,85	853990,51
383	1065280,17	853974,94
384	1065280,16	853974,72
385	1065280,16	853974,63
386	1065280,80	853960,11
387	1065280,83	853959,85
388	1065280,86	853959,71
389	1065284,67	853944,60
390	1065287,40	853931,05
391	1065289,07	853915,73



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD  
DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

392	1065288,67	853908,72
393	1065287,92	853905,76
394	1065285,86	853901,24
395	1065280,26	853888,08
396	1065273,73	853872,53
397	1065265,96	853856,11
398	1065260,45	853846,28
399	1065246,58	853827,68
400	1065236,14	853817,90
401	1065236,06	853817,82
402	1065220,34	853801,43
403	1065201,96	853788,50
404	1065192,01	853784,37
405	1065191,77	853784,25
406	1065191,49	853784,05
407	1065191,41	853783,98
408	1065178,29	853771,66
409	1065178,13	853771,48
410	1065169,96	853761,23
411	1065169,79	853760,98
412	1065169,65	853760,67
413	1065167,20	853753,24
414	1065167,15	853753,08
415	1065163,78	853739,08
416	1065163,75	853738,96
417	1065163,72	853738,74
418	1065162,90	853725,93
419	1065159,56	853715,09
420	1065159,52	853714,96
421	1065155,56	853698,12
422	1065155,54	853698,03
423	1065151,35	853676,05
424	1065144,29	853654,42
425	1065139,79	853644,03
426	1065139,74	853643,92
427	1065139,70	853643,78
428	1065136,32	853631,77
429	1065136,27	853631,58
430	1065136,25	853631,39
431	1065135,41	853620,44
432	1065135,40	853620,28
433	1065135,41	853620,12
434	1065136,47	853607,28
435	1065136,50	853607,10
436	1065136,53	853606,94
437	1065140,11	853593,16



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-99-592 DE 2023  
(27 de noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

438	1065142,43	853577,27
439	1065144,75	853560,95
440	1065145,60	853543,41
441	1065145,61	853532,90
442	1065143,99	853524,04
443	1065132,59	853497,30
444	1065132,55	853497,20
445	1065132,48	853496,97
446	1065126,66	853471,94
447	1065119,93	853446,76
448	1065112,99	853425,60
449	1065106,76	853409,50
450	1065106,75	853409,48
451	1065106,55	853409,20
452	1065106,40	853408,88
453	1065106,31	853408,55
454	1065105,82	853405,45
455	1065105,81	853405,36
456	1065105,06	853398,74
457	1065105,05	853398,51
458	1065105,18	853391,43
459	1065105,42	853385,27
460	1065104,25	853359,88
461	1065103,74	853341,40
462	1065103,74	853341,33
463	1065104,14	853331,20
464	1065104,17	853330,93
465	1065104,25	853330,63
466	1065108,23	853319,01
467	1065108,38	853318,70
468	1065108,51	853318,50
469	1065115,67	853308,89
470	1065115,86	853300,50
471	1065116,00	853288,28
472	1065114,17	853273,02
473	1065112,06	853256,05
474	1065112,05	853255,87
475	1065111,67	853244,47
476	1065109,08	853232,31
477	1065099,73	853196,07
478	1065089,57	853162,26
479	1065081,80	853134,70
480	1065073,64	853112,13
481	1065073,58	853111,94
482	1065067,53	853087,91
483	1065062,92	853072,83



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(27 de noviembre de 2023)

“POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO”

484	1065053,94	853044,25
485	1065046,16	853017,94
486	1065032,39	852972,55
487	1065023,84	852941,92
488	1065021,10	852932,44
489	1065002,37	852945,47
490	1064978,32	852964,38
491	1064971,14	852956,11
492	1064963,47	852948,31
493	1064955,33	852941,00
494	1064946,75	852934,21
495	1064937,76	852927,96
496	1064928,40	852922,29
497	1064921,91	852918,89
498	1064918,70	852917,21
499	1064908,71	852912,75
500	1064850,22	852893,77
501	1064805,78	852879,35
502	1064700,29	852846,38
503	1064645,81	852834,47
504	1064600,82	852825,72
505	1064575,96	852823,48
506	1064573,92	852823,30
507	1064573,80	852823,29
508	1064565,04	852822,65
509	1064563,45	852822,54
510	1064554,35	852821,88
511	1064546,98	852821,35
512	1064546,75	852821,33
513	1064536,19	852820,75
514	1064535,30	852820,70
515	1064521,05	852819,91
516	1064520,01	852819,85
517	1064519,66	852819,83
518	1064508,30	852819,40
519	1064501,51	852819,15
520	1064493,41	852818,84
521	1064492,56	852818,90
522	1064478,53	852819,51
523	1064464,50	852819,52
524	1064450,47	852818,92
525	1064436,49	852817,71
526	1064422,57	852815,91
527	1064408,74	852813,50
528	1064395,03	852810,49
529	1064295,18	852779,06



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39 - 49 - 592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD  
DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

530	1064289,19	852777,86
531	1064283,09	852777,37
532	1064276,98	852777,60
533	1064270,94	852778,54
534	1064265,04	852780,19
535	1064259,39	852782,51
536	1064254,04	852785,48
537	1064249,08	852789,06
538	1064237,88	852802,88
539	1064227,00	852816,95
540	1064216,44	852831,27
541	1064167,33	852893,16
542	1064160,31	852899,90
543	1064148,90	852894,71
544	1064154,57	852889,52
545	1064155,44	852888,72
546	1064157,45	852886,28
547	1064158,74	852884,72
548	1064180,70	852858,03
549	1064191,90	852842,75
550	1064207,80	852822,83
551	1064227,12	852796,59
552	1064248,20	852771,35
553	1064282,10	852763,76
554	1064312,97	852770,79
555	1064397,64	852798,74
556	1064454,77	852805,67
557	1064491,68	852804,31
558	1064522,07	852803,19
559	1064599,75	852812,59
560	1064600,83	852802,58
561	1064601,23	852798,85
562	1064601,95	852792,12
563	1064601,95	852792,11
564	1064602,12	852790,46
565	1064605,05	852761,38
566	1064601,79	852760,90
567	1064598,10	852760,59
568	1064597,99	852760,58
569	1064594,87	852760,14
570	1064594,79	852760,13
571	1064591,30	852759,51
572	1064588,13	852758,96
573	1064584,78	852758,65
574	1064581,10	852758,20
575	1064577,77	852757,71



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD  
DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

576	1064574,19	852757,34
577	1064574,06	852757,32
578	1064571,11	852756,83
579	1064567,91	852756,46
580	1064567,81	852756,45
581	1064564,86	852755,96
582	1064561,81	852755,59
583	1064558,46	852755,28
584	1064558,35	852755,27
585	1064555,05	852754,78
586	1064551,56	852754,53
587	1064547,94	852754,15
588	1064547,79	852754,13
589	1064547,71	852754,12
590	1064544,30	852753,36
591	1064541,44	852752,67
592	1064537,85	852751,87
593	1064534,87	852751,25
594	1064531,43	852750,57
595	1064528,14	852750,10
596	1064524,52	852750,16
597	1064521,55	852750,10
598	1064518,12	852750,29
599	1064518,02	852750,29
600	1064514,90	852750,29
601	1064511,78	852750,71
602	1064511,70	852750,72
603	1064508,37	852751,03
604	1064505,16	852751,46
605	1064504,93	852751,48
606	1064501,64	852751,54
607	1064501,37	852751,52
608	1064498,24	852751,08
609	1064498,17	852751,07
610	1064494,76	852750,46
611	1064491,73	852750,22
612	1064491,60	852750,21
613	1064488,62	852749,77
614	1064485,38	852749,34
615	1064485,30	852749,32
616	1064482,10	852748,77
617	1064479,06	852748,41
618	1064475,78	852748,10
619	1064472,48	852748,04
620	1064472,32	852748,03
621	1064468,61	852747,66



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD  
DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

622	1064465,48	852747,47
623	1064462,39	852747,23
624	1064458,74	852747,04
625	1064455,72	852747,10
626	1064452,64	852747,29
627	1064452,52	852747,29
628	1064448,94	852747,29
629	1064445,23	852747,48
630	1064441,93	852747,60
631	1064439,05	852747,96
632	1064435,59	852748,52
633	1064435,50	852748,53
634	1064432,33	852748,90
635	1064429,31	852749,50
636	1064425,71	852750,31
637	1064425,61	852750,33
638	1064422,13	852750,84
639	1064419,13	852751,20
640	1064416,00	852751,99
641	1064415,86	852752,02
642	1064412,12	852752,64
643	1064408,24	852753,39
644	1064408,10	852753,41
645	1064403,92	852753,85
646	1064400,54	852754,10
647	1064400,43	852754,11
648	1064397,27	852754,17
649	1064394,14	852754,17
650	1064391,27	852754,53
651	1064391,02	852754,55
652	1064387,77	852754,55
653	1064387,61	852754,54
654	1064384,48	852754,29
655	1064384,40	852754,28
656	1064381,28	852753,91
657	1064381,17	852753,89
658	1064381,02	852753,86
659	1064377,64	852752,98
660	1064377,46	852752,93
661	1064370,49	852750,08
662	1064367,35	852748,75
663	1064364,46	852747,90
664	1064364,35	852747,87
665	1064361,34	852746,80
666	1064361,12	852746,71
667	1064357,77	852745,04



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49 - 542 DE 2023  
( 27 de noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

668	1064354,30	852743,42
669	1064354,13	852743,34
670	1064350,86	852741,39
671	1064348,18	852740,23
672	1064344,83	852739,11
673	1064341,23	852737,69
674	1064337,81	852736,65
675	1064337,71	852736,61
676	1064337,59	852736,57
677	1064334,47	852735,20
678	1064331,24	852733,83
679	1064328,22	852732,57
680	1064325,25	852731,27
681	1064322,41	852730,16
682	1064322,25	852730,09
683	1064319,59	852728,76
684	1064316,69	852727,67
685	1064316,59	852727,63
686	1064313,52	852726,28
687	1064310,70	852725,24
688	1064310,58	852725,19
689	1064283,83	852719,84
690	1064260,68	852716,80
691	1064238,61	852720,02
692	1064226,61	852722,76
693	1064215,12	852726,35
694	1064206,65	852728,99
695	1064196,14	852732,33
696	1064190,29	852739,31
697	1064187,11	852745,17
698	1064183,81	852753,77
699	1064179,04	852765,45
700	1064178,92	852765,69
701	1064178,87	852765,78
702	1064172,83	852775,09
703	1064172,68	852775,30
704	1064156,52	852794,19
705	1064148,53	852804,78
706	1064138,10	852822,67
707	1064131,75	852833,56
708	1064131,55	852833,84
709	1064131,46	852833,94
710	1064113,36	852852,72
711	1064113,21	852852,86
712	1064113,05	852852,98
713	1064101,58	852860,85



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39 - 49 - 592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023 )

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD  
DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

714	1064075,64	852885,94
715	1064059,13	852900,93
716	1064045,95	852912,92
717	1064045,89	852912,98
718	1064036,20	852921,03
719	1064035,92	852921,22
720	1064035,84	852921,27
721	1064024,23	852927,27
722	1064009,71	852934,48
723	1064000,33	852940,39
724	1063991,32	852946,83
725	1063991,16	852946,93
726	1063990,93	852947,05
727	1063982,73	852950,45
728	1063979,81	852951,91
729	1063977,08	852953,34
730	1063976,95	852953,40
731	1063973,95	852954,71
732	1063973,87	852954,75
733	1063970,58	852956,01
734	1063970,39	852956,07
735	1063967,14	852956,88
736	1063967,05	852956,90
737	1063963,62	852957,60
738	1063963,54	852957,61
739	1063959,79	852958,11
740	1063959,53	852958,13
741	1063959,35	852958,12
742	1063949,57	852957,25
743	1063949,43	852957,23
744	1063931,58	852954,40
745	1063920,75	852952,81
746	1063920,42	852952,72
747	1063920,34	852952,69
748	1063918,21	852951,81
749	1063911,43	852950,98
750	1063910,83	852951,06
751	1063906,45	852953,53
752	1063898,69	852960,10
753	1063892,00	852968,87
754	1063891,95	852968,95
755	1063891,71	852969,18
756	1063873,55	852984,70
757	1063873,45	852984,79
758	1063848,80	853002,96
759	1063827,81	853017,65



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD  
DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

760	1063814,46	853028,06
761	1063807,94	853034,67
762	1063807,80	853034,80
763	1063807,51	853035,00
764	1063807,20	853035,14
765	1063807,05	853035,19
766	1063800,06	853037,13
767	1063799,88	853037,17
768	1063799,53	853037,20
769	1063799,18	853037,17
770	1063791,32	853035,61
771	1063791,02	853035,53
772	1063790,70	853035,38
773	1063782,30	853030,36
774	1063776,49	853028,63
775	1063771,88	853028,06
776	1063766,05	853030,78
777	1063761,09	853028,68
778	1063752,67	853022,57
779	1063736,58	853014,87
780	1063642,29	852963,36
781	1063443,30	852861,14
782	1063416,57	852846,59
783	1063399,77	852838,79
784	1063394,35	852835,88
785	1063389,85	852833,63
786	1063375,03	852826,88
787	1063334,77	852809,25
788	1063255,59	852767,50
789	1063176,36	852725,80
790	1063085,10	852677,76
791	1063079,63	852674,89
792	1063065,68	852667,54
793	1063057,79	852673,82
794	1063046,62	852682,69
795	1063038,80	852705,65
796	1063036,44	852712,56
797	1063026,74	852730,67
798	1063033,58	852750,85
799	1063036,19	852757,97
800	1063037,79	852762,32
801	1063038,85	852765,21
802	1063042,56	852772,89
803	1063042,65	852772,86
804	1063053,89	852796,59
805	1063070,00	852829,92



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD  
DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

806	1063079,71	852849,99
807	1063124,31	852939,28
808	1063153,69	853006,21
809	1063186,39	853066,10
810	1063232,97	853173,59
811	1063264,28	853233,77
812	1063297,61	853307,02
813	1063333,61	853370,16
814	1063342,38	853385,56
815	1063358,73	853414,23
816	1063395,39	853470,81
817	1063429,55	853518,33
818	1063438,68	853533,60
819	1063446,31	853546,35
820	1063452,86	853563,24
821	1063459,79	853571,60
822	1063464,67	853577,48
823	1063470,85	853584,94
824	1063481,95	853591,88
825	1063482,46	853592,72
826	1063483,62	853590,95
827	1063485,54	853585,45
828	1063486,18	853583,49
829	1063487,68	853578,97
830	1063487,74	853578,82
831	1063488,28	853577,63
832	1063493,77	853565,70
833	1063496,92	853551,32
834	1063496,94	853551,22
835	1063496,97	853551,13
836	1063496,99	853551,06
837	1063501,10	853538,34
838	1063501,12	853538,27
839	1063501,22	853538,05
840	1063507,08	853526,56
841	1063508,21	853524,16
842	1063511,72	853516,93
843	1063519,77	853501,03
844	1063531,02	853477,77
845	1063531,06	853477,68
846	1063543,06	853455,67
847	1063555,34	853426,95
848	1063555,37	853426,88
849	1063565,28	853405,88
850	1063579,96	853370,93
851	1063579,99	853370,87



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

852	1063584,61	853360,84
853	1063591,31	853346,32
854	1063591,98	853344,77
855	1063593,50	853341,55
856	1063594,87	853338,74
857	1063594,93	853338,63
858	1063596,28	853336,23
859	1063596,56	853335,75
860	1063596,59	853335,69
861	1063598,15	853333,17
862	1063599,48	853330,28
863	1063599,50	853330,22
864	1063600,99	853327,25
865	1063602,36	853324,33
866	1063602,43	853324,19
867	1063604,27	853320,93
868	1063605,62	853318,18
869	1063605,66	853318,10
870	1063607,24	853315,19
871	1063608,45	853312,33
872	1063608,50	853312,22
873	1063609,86	853309,50
874	1063611,47	853305,97
875	1063611,52	853305,89
876	1063613,50	853302,04
877	1063615,23	853298,45
878	1063621,77	853285,09
879	1063622,23	853284,20
880	1063623,95	853280,15
881	1063624,01	853280,01
882	1063626,00	853276,16
883	1063627,48	853273,08
884	1063629,10	853269,54
885	1063629,13	853269,46
886	1063630,84	853266,10
887	1063632,66	853261,55
888	1063633,65	853258,65
889	1063634,78	853255,44
890	1063634,91	853255,16
891	1063636,88	853251,52
892	1063638,48	853248,14
893	1063638,50	853248,10
894	1063640,12	853244,85
895	1063641,80	853241,44
896	1063642,74	853238,33
897	1063643,60	853234,99



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49 - 592 DE 2023  
( 27 de noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD  
DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

898	1063644,48	853231,56
899	1063644,51	853231,43
900	1063645,51	853228,36
901	1063646,77	853224,61
902	1063646,78	853224,55
903	1063646,80	853224,52
904	1063648,17	853220,96
905	1063648,20	853220,89
906	1063651,89	853222,43
907	1063671,85	853230,25
908	1063674,34	853231,09
909	1063678,10	853232,36
910	1063683,47	853234,16
911	1063688,14	853235,74
912	1063690,08	853231,87
913	1063690,53	853230,97
914	1063690,37	853230,92
915	1063690,37	853230,91
916	1063694,81	853221,34
917	1063695,51	853219,94
918	1063694,62	853219,34
919	1063720,16	853166,34
920	1063727,56	853150,98
921	1063729,32	853147,30
922	1063734,02	853138,58
923	1063739,33	853130,21
924	1063743,61	853124,28
925	1063748,18	853118,59
926	1063748,25	853118,70
927	1063748,72	853118,16
928	1063752,31	853114,10
929	1063756,56	853109,69
930	1063763,68	853103,09
931	1063770,94	853097,21
932	1063775,78	853093,71
933	1063780,76	853090,41
934	1063785,74	853087,40
935	1063790,85	853084,60
936	1063797,10	853081,52
937	1063806,17	853077,72
938	1063814,78	853074,76
939	1063821,84	853071,63
940	1063822,75	853071,18
941	1063827,44	853068,84
942	1063827,98	853068,54
943	1063834,12	853065,12



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

944	1063840,61	853061,06
945	1063842,90	853059,52
946	1063848,53	853055,45
947	1063850,43	853054,14
948	1063853,54	853052,01
949	1063853,64	853051,95
950	1063859,15	853048,74
951	1063864,92	853046,03
952	1063871,39	853043,68
953	1063873,35	853043,17
954	1063879,77	853038,70
955	1063899,25	853025,12
956	1063899,86	853024,69
957	1063902,21	853023,05
958	1063911,02	853017,81
959	1063904,95	853014,49
960	1063918,04	853005,50
961	1063920,78	853003,96
962	1063925,25	853001,94
963	1063929,91	853000,41
964	1063953,49	852995,20
965	1063968,20	852991,94
966	1063985,60	852988,10
967	1063993,27	852986,40
968	1063995,52	852985,75
969	1063997,68	852984,83
970	1064006,41	852980,55
971	1064024,39	852971,18
972	1064034,36	852965,63
973	1064048,98	852957,06
974	1064063,35	852948,08
975	1064063,45	852948,15
976	1064074,44	852940,89
977	1064076,50	852939,49
978	1064088,56	852930,12
979	1064100,41	852920,49
980	1064115,32	852906,38
981	1064125,69	852895,98
982	1064129,82	852891,84
983	1064138,16	852895,42
984	1064142,96	852897,55
985	1064144,87	852898,40
986	1064151,86	852901,50
987	1064153,71	852902,35
988	1064156,44	852903,62
989	1064165,46	852907,79



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39- 49 -592 DE 2023  
(21 de Noviembre de 2023)

“POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO”

990	1064188,84	852919,20
991	1064198,21	852924,00
992	1064213,11	852931,89
993	1064219,81	852935,55
994	1064225,84	852938,90
995	1064243,54	852949,06
996	1064247,55	852951,44
997	1064247,91	852951,65
998	1064271,29	852966,02
999	1064277,68	852970,11
1000	1064288,04	852976,89
1001	1064295,93	852982,17
1002	1064295,97	852982,20
1003	1064297,54	852983,27
1004	1064297,65	852983,34
1005	1064300,59	852985,34
1006	1064300,64	852985,37
1007	1064300,69	852985,41
1008	1064316,66	852996,38
1009	1064331,75	853007,33
1010	1064346,64	853018,57
1011	1064361,30	853030,09
1012	1064375,76	853041,89
1013	1064389,98	853053,96
1014	1064404,88	853067,13
1015	1064419,51	853080,59
1016	1064433,86	853094,35
1017	1064438,93	853099,35
1018	1064444,95	853105,44
1019	1064445,27	853105,77
1020	1064451,64	853112,21
1021	1064451,69	853112,26
1022	1064469,18	853130,76
1023	1064486,18	853149,70
1024	1064493,92	853158,66
1025	1064503,75	853170,36
1026	1064509,34	853177,32
1027	1064521,08	853191,93
1028	1064537,80	853213,97
1029	1064543,00	853221,10
1030	1064547,10	853226,95
1031	1064558,92	853243,78
1032	1064559,68	853244,90
1033	1064569,44	853259,56
1034	1064578,94	853274,40
1035	1064586,99	853287,45



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39 - 49 - 392 DE 2023  
(27 de noviembre de 2023 )

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD  
DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

1036	1064595,55	853301,84
1037	1064603,86	853316,37
1038	1064607,55	853323,11
1039	1064613,07	853333,19
1040	1064621,66	853349,61
1041	1064621,96	853350,19
1042	1064625,04	853356,29
1043	1064626,03	853358,25
1044	1064626,04	853358,26
1045	1064626,06	853358,30
1046	1064625,92	853358,38
1047	1064626,05	853358,64
1048	1064629,44	853365,12
1049	1064641,02	853388,95
1050	1064644,68	853387,35
1051	1064664,31	853377,94
1052	1064684,25	853369,22
1053	1064704,49	853361,21
1054	1064724,99	853353,91
1055	1064745,74	853347,34
1056	1064766,71	853341,49
1057	1064787,87	853336,39
1058	1064809,19	853332,03
1059	1064830,66	853328,43
1060	1064839,70	853326,89
1061	1064844,82	853326,01
1062	1064848,26	853325,43
1063	1064858,90	853323,61
1064	1064878,26	853321,30
1065	1064887,78	853320,47
1066	1064893,71	853319,64
1067	1064893,93	853322,14
1068	1064895,95	853345,09
1069	1064909,54	853499,53
1070	1064911,91	853526,45
1071	1064927,31	853701,47
1072	1064930,91	853742,44
1073	1064931,11	853744,69
1074	1064931,31	853746,93
1075	1064931,50	853749,17
1076	1064931,70	853751,41
1077	1064931,89	853753,65
1078	1064932,08	853755,88
1079	1064932,27	853758,10
1080	1064932,45	853760,32
1081	1064932,63	853762,54



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39- 49 -592 DE 2023  
(2) de noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD  
DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

1082	1064932,81	853764,76
1083	1064932,98	853766,97
1084	1064933,15	853769,18
1085	1064933,31	853771,39
1086	1064933,47	853773,59
1087	1064934,37	853788,92
1088	1064934,47	853791,10
1089	1064934,56	853793,27
1090	1064934,64	853795,44
1091	1064934,71	853797,61
1092	1064934,77	853799,77
1093	1064934,82	853801,93
1094	1064934,86	853804,09
1095	1064934,89	853806,24
1096	1064934,91	853808,39
1097	1064934,91	853810,35
1098	1064934,54	853826,94
1099	1064933,46	853843,31
1100	1064932,49	853852,04
1101	1064932,05	853856,12
1102	1064928,76	853856,83
1103	1064924,77	853857,33
1104	1064910,35	853859,13
1105	1064888,37	853861,10
1106	1064866,33	853862,29
1107	1064844,27	853862,71
1108	1064825,94	853862,48
1109	1064807,62	853861,71
1110	1064789,33	853860,41
1111	1064771,09	853858,58
1112	1064753,13	853855,34
1113	1064750,04	853854,91
1114	1064735,06	853852,81
1115	1064716,91	853851,01
1116	1064698,70	853849,92
1117	1064680,46	853849,56
1118	1064662,22	853849,92
1119	1064644,01	853851,01
1120	1064625,85	853852,82
1121	1064607,78	853855,34
1122	1064589,83	853858,58
1123	1064572,02	853862,53
1124	1064554,38	853867,19
1125	1064536,94	853872,53
1126	1064519,72	853878,57
1127	1064518,98	853877,80



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39 - 49 - 592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

1128	1064499,73	853857,73
1129	1064499,69	853857,76
1130	1064499,69	853857,75
1131	1064499,68	853857,75
1132	1064495,46	853850,78
1133	1064487,28	853838,18
1134	1064478,58	853825,93
1135	1064469,37	853814,06
1136	1064462,98	853806,39
1137	1064462,64	853806,00
1138	1064462,34	853805,64
1139	1064456,97	853799,41
1140	1064454,05	853796,18
1141	1064450,71	853792,49
1142	1064444,27	853785,73
1143	1064442,53	853783,97
1144	1064431,06	853772,97
1145	1064419,15	853762,45
1146	1064419,10	853762,41
1147	1064406,51	853752,17
1148	1064406,29	853752,00
1149	1064393,93	853742,77
1150	1064381,22	853734,02
1151	1064368,17	853725,79
1152	1064354,80	853718,07
1153	1064342,98	853711,81
1154	1064342,97	853711,80
1155	1064340,61	853716,36
1156	1064340,36	853716,23
1157	1064336,37	853724,73
1158	1064331,84	853734,40
1159	1064332,68	853736,24
1160	1064334,71	853739,50
1161	1064335,55	853740,60
1162	1064337,17	853742,46
1163	1064342,40	853745,22
1164	1064344,33	853746,26
1165	1064350,96	853749,92
1166	1064352,82	853750,97
1167	1064340,83	853761,60
1168	1064412,61	853831,49
1169	1064418,34	853837,07
1170	1064445,69	853868,86
1171	1064476,92	853929,72
1172	1064460,96	853962,83
1173	1064429,79	853992,78



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49 - 592 DE 2023  
(27 de noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD  
DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

1174	1064417,66	854047,70
1175	1064426,46	854064,63
1176	1064435,94	854081,31
1177	1064455,78	854099,51
1178	1064470,62	854102,59
1179	1064486,86	854100,81
1180	1064491,47	854099,79
1181	1064496,17	854099,37
1182	1064500,88	854099,53
1183	1064505,54	854100,29
1184	1064510,07	854101,62
1185	1064514,39	854103,51
1186	1064515,68	854104,02
1187	1064516,64	854104,05
1188	1064517,09	854104,07
1189	1064517,54	854104,14
1190	1064518,05	854104,25
1191	1064518,55	854104,41
1192	1064519,04	854104,61
1193	1064532,52	854110,93
1194	1064532,98	854111,17
1195	1064533,42	854111,45
1196	1064533,84	854111,77
1197	1064534,22	854112,13
1198	1064534,58	854112,51
1199	1064534,89	854112,93
1200	1064535,17	854113,37
1201	1064535,25	854113,50
1202	1064545,55	854132,45
1203	1064545,75	854132,85
1204	1064545,92	854133,27
1205	1064546,08	854133,77
1206	1064546,19	854134,28
1207	1064546,26	854134,80
1208	1064546,28	854135,32
1209	1064546,26	854135,78
1210	1064545,39	854147,19
1211	1064547,18	854163,90
1212	1064547,21	854164,54
1213	1064547,17	854165,26
1214	1064543,37	854196,80
1215	1064544,58	854212,52
1216	1064544,60	854213,00
1217	1064544,51	854229,99
1218	1064545,20	854236,32
1219	1064550,06	854245,65



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39 - 49 - 592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD  
DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

1220	1064556,55	854253,23
1221	1064569,69	854262,73
1222	1064570,03	854263,00
1223	1064570,43	854263,37
1224	1064581,98	854275,02
1225	1064582,32	854275,39
1226	1064582,64	854275,81
1227	1064582,92	854276,25
1228	1064583,20	854276,79
1229	1064587,16	854285,64
1230	1064587,33	854286,04
1231	1064587,48	854286,54
1232	1064587,60	854287,06
1233	1064589,29	854296,94
1234	1064589,36	854297,45
1235	1064589,38	854297,96
1236	1064589,36	854298,49
1237	1064589,29	854299,00
1238	1064589,25	854299,22
1239	1064587,20	854308,75
1240	1064587,10	854309,15
1241	1064586,97	854309,55
1242	1064586,77	854310,03
1243	1064586,53	854310,50
1244	1064586,30	854310,87
1245	1064581,82	854317,45
1246	1064581,64	854317,70
1247	1064576,87	854323,98
1248	1064576,69	854324,21
1249	1064576,33	854324,60
1250	1064575,94	854324,96
1251	1064573,32	854327,14
1252	1064561,42	854342,77
1253	1064561,24	854343,00
1254	1064551,01	854354,99
1255	1064546,37	854363,30
1256	1064544,22	854371,28
1257	1064544,22	854378,25
1258	1064545,10	854380,63
1259	1064549,21	854383,83
1260	1064566,69	854390,64
1261	1064580,06	854391,04
1262	1064580,46	854391,07
1263	1064599,48	854392,90
1264	1064618,67	854387,87
1265	1064632,99	854383,93



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49 - 592 DE 2023  
( 27 de noviembre de 2023 )

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD  
DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

1266	1064632,68	854356,78
1267	1064647,91	854347,26
1268	1064674,99	854330,70
1269	1064706,86	854310,71
1270	1064739,55	854303,26
1271	1064747,75	854304,59
1272	1064753,17	854301,92
1273	1064759,66	854298,90
1274	1064763,66	854297,30
1275	1064764,09	854297,12
1276	1064765,78	854296,45
1277	1063809,09	854357,32
1278	1063829,09	854341,93
1279	1063835,54	854333,88
1280	1063835,62	854333,78
1281	1063835,91	854333,46
1282	1063836,23	854333,16
1283	1063857,85	854313,91
1284	1063857,99	854313,79
1285	1063858,40	854313,47
1286	1063858,84	854313,19
1287	1063859,26	854312,97
1288	1063865,57	854309,97
1289	1063855,81	854285,00
1290	1063861,93	854281,21
1291	1063901,86	854267,74
1292	1063928,60	854277,78
1293	1063930,79	854278,10
1294	1063962,11	854290,36
1295	1063963,01	854291,05
1296	1063976,68	854296,74
1297	1063985,75	854320,05
1298	1063994,04	854319,27
1299	1063996,32	854313,28
1300	1063998,55	854307,61
1301	1064008,29	854282,06
1302	1064013,97	854266,97
1303	1064018,11	854259,05
1304	1064023,25	854249,03
1305	1064038,75	854213,19
1306	1064041,82	854207,02
1307	1064045,50	854201,20
1308	1064059,30	854184,81
1309	1064085,64	854154,44
1310	1064086,67	854153,24
1311	1064090,37	854148,65



# ALCALDÍA DE JAMUNDÍ

VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-44-592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

“POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO”

1312	1064135,03	854115,38
1313	1064134,62	854093,44
1314	1064127,55	854063,71
1315	1064119,29	854043,90
1316	1064115,07	854003,67
1317	1064119,06	853981,73
1318	1064160,70	853886,36
1319	1064156,68	853884,93
1320	1064142,34	853879,84
1321	1064123,00	853931,43
1322	1064100,20	853972,19
1323	1064078,07	854006,15
1324	1064057,94	854042,67
1325	1064038,44	854079,53
1326	1064019,58	854116,72
1327	1064001,37	854154,23
1328	1063994,25	854165,57
1329	1063986,57	854176,54
1330	1063978,35	854187,11
1331	1063969,61	854197,26
1332	1063960,38	854206,96
1333	1063950,67	854216,19
1334	1063940,52	854224,92
1335	1063940,53	854224,94
1336	1063930,54	854232,73
1337	1063920,20	854240,03
1338	1063899,39	854251,65
1339	1063878,22	854262,59
1340	1063856,70	854272,83
1341	1063834,86	854282,37
1342	1063825,12	854286,25
1343	1063822,22	854287,41
1344	1063819,96	854294,63
1345	1063814,47	854301,39
1346	1063802,48	854305,76
1347	1063795,51	854304,09
1348	1063791,89	854302,69
1349	1063788,42	854301,35
1350	1063780,75	854305,10
1351	1063780,69	854305,13
1352	1063779,72	854305,61
1353	1063779,55	854305,48
1354	1063768,16	854310,53
1355	1063769,39	854313,42
1356	1063770,19	854315,33
1357	1063770,31	854315,59



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

1358	1063770,40	854315,79
1359	1063743,46	854327,82
1360	1063728,65	854332,55
1361	1063724,03	854333,91
1362	1063718,56	854335,45
1363	1063713,69	854336,76
1364	1063699,10	854340,33
1365	1063696,02	854341,01
1366	1063694,76	854341,29
1367	1063678,19	854344,54
1368	1063678,19	854344,54
1369	1063676,68	854344,81
1370	1063660,23	854347,34
1371	1063653,22	854348,22
1372	1063642,17	854349,39
1373	1063624,04	854350,71
1374	1063624,04	854350,71
1375	1063615,92	854351,06
1376	1063615,40	854351,07
1377	1063605,87	854351,28
1378	1063605,87	854351,28
1379	1063587,70	854351,11
1380	1063587,69	854351,11
1381	1063586,80	854351,08
1382	1063585,19	854351,03
1383	1063569,55	854350,19
1384	1063569,54	854350,19
1385	1063569,17	854350,17
1386	1063566,71	854349,98
1387	1063557,87	854349,21
1388	1063551,44	854348,54
1389	1063551,44	854348,54
1390	1063542,92	854347,49
1391	1063533,42	854346,14
1392	1063522,97	854344,40
1393	1063515,52	854343,00
1394	1063515,52	854343,00
1395	1063515,18	854342,94
1396	1063515,16	854342,93
1397	1063509,64	854341,81
1398	1063505,03	854340,81
1399	1063498,88	854339,41
1400	1063497,76	854339,14
1401	1063497,75	854339,14
1402	1063496,93	854338,94
1403	1063494,74	854338,41



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39 -49 -592 DE 2023  
(27 de noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

1404	1063486,61	854336,32
1405	1063484,47	854335,74
1406	1063484,36	854335,71
1407	1063482,04	854335,07
1408	1063482,01	854335,07
1409	1063481,35	854334,88
1410	1063481,32	854334,87
1411	1063480,83	854334,73
1412	1063480,79	854334,73
1413	1063480,57	854334,66
1414	1063480,52	854334,65
1415	1063480,24	854334,57
1416	1063480,20	854334,56
1417	1063480,17	854334,55
1418	1063480,17	854334,55
1419	1063480,15	854334,54
1420	1063477,76	854333,86
1421	1063477,72	854333,85
1422	1063475,71	854333,26
1423	1063474,95	854333,04
1424	1063470,94	854337,96
1425	1063468,89	854340,48
1426	1063464,39	854346,01
1427	1063458,02	854353,84
1428	1063472,75	854379,69
1429	1063476,41	854386,44
1430	1063485,18	854402,51
1431	1063466,70	854413,68
1432	1063471,77	854418,99
1433	1063472,03	854419,28
1434	1063472,35	854419,69
1435	1063472,63	854420,14
1436	1063472,87	854420,60
1437	1063473,07	854421,08
1438	1063473,13	854421,27
1439	1063479,27	854440,05
1440	1063487,39	854465,57
1441	1063497,96	854488,06
1442	1063509,35	854503,58
1443	1063524,74	854518,11
1444	1063544,52	854529,69
1445	1063563,58	854539,49
1446	1063584,69	854546,04
1447	1063605,09	854546,45
1448	1063628,88	854540,84
1449	1063661,61	854527,67



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39 - 49 - 542 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO"

1450	1063681,08	854517,49
1451	1063691,04	854510,34
1452	1063697,55	854498,31
1453	1063701,30	854477,18
1454	1063701,41	854476,67
1455	1063701,57	854476,17
1456	1063701,65	854475,95
1457	1063710,32	854454,79
1458	1063717,71	854428,35
1459	1063717,85	854427,91
1460	1063717,90	854427,77
1461	1063721,51	854418,58
1462	1063721,69	854418,16
1463	1063721,90	854417,77
1464	1063722,22	854417,27
1465	1063733,00	854402,27
1466	1063737,84	854393,29
1467	1063737,93	854393,13
1468	1063738,21	854392,69
1469	1063738,53	854392,28
1470	1063738,84	854391,94
1471	1063739,17	854391,62
1472	1063746,36	854385,31
1473	1063746,47	854385,23
1474	1063746,88	854384,91
1475	1063747,32	854384,63
1476	1063747,79	854384,39
1477	1063748,27	854384,19
1478	1063748,77	854384,03
1479	1063749,28	854383,91
1480	1063770,14	854380,40
1481	1063780,75	854377,34
1482	1063791,39	854371,18
1483	1063809,09	854357,32

**PARÁGRAFO 1:** Con el fin de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios contenido en la ley 388 de 1997 y el decreto 1077 del 2015, la propuesta urbanística se realizó teniendo en cuenta el levantamiento topográfico de los predios que integran el ámbito de planificación. En virtud de lo anterior, el promotor o desarrollador deberá iniciar los procedimientos pertinentes ante la autoridad catastral para la rectificación de áreas o procedimientos que haya lugar para que exista coherencia entre la realidad física y jurídica de los predios que integran la propuesta. Hasta que no se culminen tales procesos, no podrá adelantarse ninguna actuación urbanística u obra derivada de la aprobación del plan parcial.

**ARTÍCULO 3. IMPOSIBILIDAD PARA PRESENTAR OTRAS PROPUESTAS EN EL ÁREA DEL PROYECTO.** De conformidad con lo señalado en la normatividad nacional



ALCALDÍA DE JAMUNDÍ  
VALLE DEL CAUCA

RESOLUCIÓN No. 39-49-592 DE 2023  
(27 de Noviembre de 2023)

"POR EL CUAL POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE CONCEPTO DE VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL EL CASTILLO" vigente, en los predios incluidos en el Plan Parcial El Castillo no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales.

**ARTICULO 4. USOS, APROVECHAMIENTOS Y DENSIDADES.** Los usos de la propuesta urbanística del plan parcial se encuentran especializados en el plano 9 de 13 denominado Usos y Aprovechamientos.

**PARAGRAFO:** Las densidades se sujetan a lo establecido en el acuerdo 002 del 2002 para el área de actividad R-2. No obstante, deberá tenerse en cuenta lo contenido en el artículo 330 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente.

**ARTÍCULO 5. NOTIFICACIÓN.** El presente acto administrativo deberá ser notificado al representante legal del CAIMITO S.A.S, sociedad identificada con NIT 890308901-4 y a través de su apoderado Sandra Vásquez identificada con cedula de ciudadanía 66.835.841. Contra el presente acto administrativo no proceden recursos.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en la Secretaría de Planeación y Coordinación Municipal de Jamundí – Valle del Cauca a los veintisiete (27) días del mes de Noviembre, del año dos mil veintitrés (2023).

**PATRICIA LAÑAS ROMERO**  
**SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y COORDINACIÓN MUNICIPAL JAMUNDÍ**

Proyectó:  
Proyecto revisado y aprobado por:

Pablo Villalobos- Abg Contratista.  
Alejandro Angee - Arq. Contratista.  
Jhonatan Franco – ing. Contratista.

## **ANEXO N° 7**

### **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.**



PIN de Validación: b5ae0ae5



<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) 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 evaluador 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:

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 <b>24 Ene 2017</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>12 Mayo 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	---	---	-------------------------------------

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 <b>24 Ene 2017</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>12 Mayo 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	---	---	-------------------------------------

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 <b>19 Mayo 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
---	-------------------------------------



PIN de Validación: b5ae0ae5



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



### 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  
**22 Jun 2017**

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  
**24 Ene 2017**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**12 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**24 Ene 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b5ae0ae5



## 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  
**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  
**24 Ene 2017**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles 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.



PIN de Validación: b5ae0ae5



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



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: [jamejialopez@hotmail.com](mailto:jamejialopez@hotmail.com)

**Experiencia verificada:**

- INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2006.
- INVERSIONES FLOREZ E.U - 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.  
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes - Universidad del Valle

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 98380867**

**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**

**b5ae0ae5**

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



PIN de Validación: b5ae0ae5



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



Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: be630b69



<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 evaluador 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 <b>06 Jul 2017</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>08 Feb 2023</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	---	--	-------------------------------------

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 <b>09 Mar 2018</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>08 Feb 2023</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	---	--	-------------------------------------

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 <b>10 Feb 2023</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	-------------------------------------



PIN de Validación: be630b69



<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, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**10 Feb 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: be630b69



## 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  
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-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.**



PIN de Validación: be630b69



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



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 OFIC 502  
Teléfono: 3155565400  
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 de procesos disciplinarios 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 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**

**be630b69**

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_



PIN de Validación: be630b69



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



Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: ab0c0a3f



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, 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  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**21 Feb 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### 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  
**13 Mar 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: ab0c0a3f



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: 3146195249  
Correo Electrónico: [oscargomezavaluos@gmail.com](mailto:oscargomezavaluos@gmail.com)

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

Arquitecto - Universidad del Valle.

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

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



PIN de Validación: ab0c0a3f



<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.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**ab0c0a3f**

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b4f60aae



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Abr 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Abr 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4f60aae



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



### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**16 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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



PIN de Validación: b4f60aae



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 # 18 - 43 APTO 505 TORRE 1 PORTAL DEL ALFEREZ - SANTIAGO DE CALI

Teléfono: 3104891439

Correo Electrónico: regonflo@gmail.com

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

Ingeniero Civil - Universidad del Cauca.

Especialista en Finanzas - Instituto Colombiano de Estudios Superiores de Incolda



PIN de Validación: b4f60aae



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



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

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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**

**b4f60aae**

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b0240a46



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción <b>23 Mar 2017</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>13 Mayo 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	---	---	-------------------------------------

**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 <b>23 Mar 2017</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>13 Mayo 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
--	---	---	-------------------------------------

**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 <b>19 Mayo 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
---	-------------------------------------



PIN de Validación: b0240a46



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



### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**16 Ago 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**19 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**04 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**13 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**23 Mar 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**13 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0240a46



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



### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**15 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

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



PIN de Validación: b0240a46



- 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 INSCRIPCION EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
 Dirección: CARRERA 2 A OESTE # 11 - 69  
 Teléfono: 3206979916  
 Correo Electrónico: victoriaemelendez@gmail.com

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

Ingeniero Civil - Universidad del Cauca.  
 Especialista en Finanzas - Universidad ICESI  
 Especialista en Sistemas Gerenciales de Ingeniería  
 Magíster en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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**

**b0240a46**

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



PIN de Validación: b0240a46



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



Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b4270aba



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Feb 2017

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
08 Abr 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
07 Feb 2017

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
08 Abr 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Abr 2022

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4270aba



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



### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**20 Abr 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**18 Abr 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**08 Abr 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2017**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**08 Abr 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**31 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4270aba



## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**31 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**31 Mayo 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

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



PIN de Validación: b4270aba



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0343, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0283, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 26 N # 4N - 23 PISO 2

Teléfono: 3006519113

Correo Electrónico: chrivega21@hotmail.com

**Experiencia verificada:**

- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALÍ Y VALLE DEL CAUCA - AVALÚOS URBANOS, RURALES Y MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL - 2014.
- ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S - AVALÚOS URBANOS - 2009, 2010, 2011 Y 2012.
- ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S - AVALÚOS INMUEBLES ESPECIALES - 2008, 2009, 2010 Y 2011.

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

Ingeniero Eléctrico-Pontificia Universidad Javeriana

Magíster en Valoración y Tasación de Bienes - Universidad del Valle

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 14623711 El(la) señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



PIN de Validación: b4270aba



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b4270aba**

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: bc8c0b1b



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94486271, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94486271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Nov 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
22 Jun 2018

Regimen  
Régimen de Transición

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



PIN de Validación: bc8c0b1b



<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  
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,



PIN de Validación: bc8c0b1b



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 OFIC 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 de procesos disciplinarios de la ERA Corporación



PIN de Validación: bc8c0b1b



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



**Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ, identificado(a) con 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**

**bc8c0b1b**

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: babb0b04



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94429100, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94429100.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Abr 2017

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
03 Nov 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
04 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
03 Nov 2022

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Mayo 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: babb0b04



<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  
**27 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**04 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**03 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: babb0b04



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



## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**14 Ene 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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



PIN de Validación: babb0b04



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



Fecha de inscripción  
**14 Ene 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**27 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0381, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0638, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0118, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 83C # 20 - 35 OFICI 201 CALI CARRERA 15 # 88 - 21 - OFICI 702 BOGOTA

Teléfono: 3176394990

Correo Electrónico: giulianotascon@yahoo.es

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Administrador de Empresas - Universidad Santiago de Cali.

Master Universitario en Dirección y Administración de Empresas - Universidad Internacional de la Rioja.



PIN de Validación: babb0b04



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



**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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**

**babb0b04**

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: ade80a02



<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) 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  
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 Mayo 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
04 Dic 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 Ene 2023

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ade80a02



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



### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**20 Ene 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  
**17 Mayo 2018**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**04 Dic 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  
**20 Ene 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  
**20 Ene 2023**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ade80a02



### 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  
**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  
**20 Ene 2023**

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-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: CALLE 10A # 72 - 36 APTO 302 H

Teléfono: 3188387437



PIN de Validación: ade80a02



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



Correo Electrónico: karolcarbonell13@gmail.com

**Títulos 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 de procesos disciplinarios 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 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**

**ade80a02**

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b8090aec



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) GLADYS FRANCO SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31268649, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-31268649.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**28 Jul 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: b8090aec



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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 15 # 121C - 150

Teléfono: 3155722084

Correo Electrónico: gladysfranco123@gmail.com

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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: b8090aec



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



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



### PIN DE VALIDACIÓN

**b8090aec**

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b0e60a9b



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16649346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción <b>10 Mar 2017</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>21 Jul 2021</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción <b>10 Mar 2017</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>21 Jul 2021</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción <b>02 Ago 2021</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>		



PIN de Validación: b0e60a9b



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**02 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 13 Intangibles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**02 Ago 2021**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b0e60a9b



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



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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA  
 Dirección: CARRERA 42 A # 14C - 05  
 Teléfono: 3162884968  
 Correo Electrónico: pedroavaluos@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN  
 Tecnólogo en Topografía- Universidad del Valle

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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**

**b0e60a9b**



PIN de Validación: b0e60a9b



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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: a3b60a8e



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) RAFAEL VICENTE CARREÑO CÓRDOBA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14444568, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de 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			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción <b>21 Feb 2017</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>04 Ago 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			
Fecha de inscripción <b>21 Feb 2017</b>	Regimen <b>Regimen de Transición</b>	Fecha de actualización <b>04 Ago 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
<b>Alcance</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul>			
Fecha de inscripción <b>09 Ago 2022</b>	Regimen <b>Régimen Académico</b>		



PIN de Validación: a3b60a8e

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**21 Feb 2017**

Regimen  
**Regimen de Transición**

Fecha de actualización  
**04 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ago 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0383, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0659, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0144, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1219, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 30 de Abril de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a3b60a8e



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 de procesos disciplinarios 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 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**

**a3b60a8e**

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez



PIN de Validación: a3b60a8e

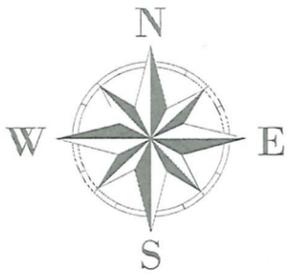


<https://www.raa.org.co>



Representante Legal





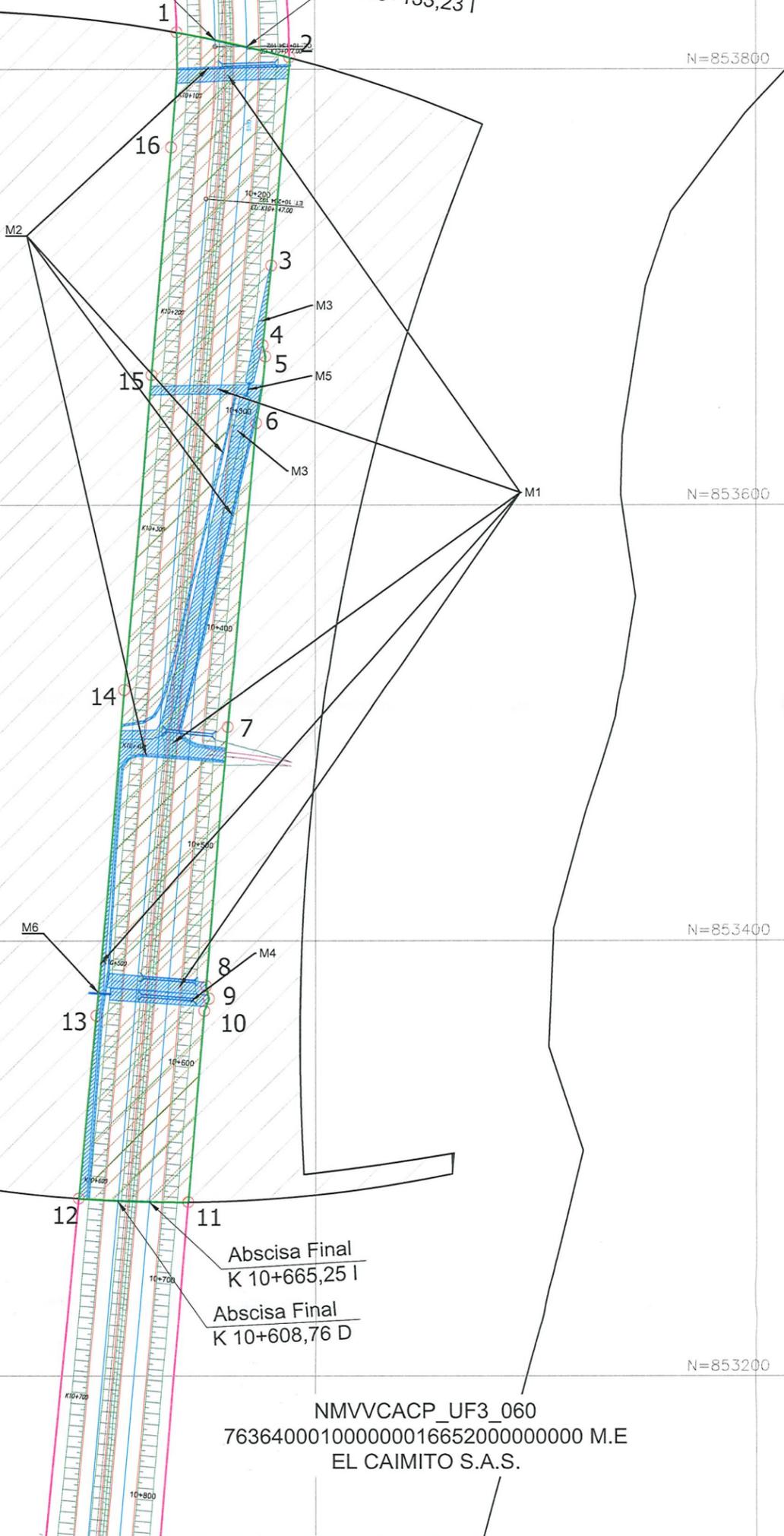
NMVVCACP\_UF3\_060  
76364000100000001665200000000 M.E  
EL CAIMITO S.A.S.

Abscisa Inicial  
K 10+074,01 D

Abscisa Inicial  
K 10+133,23 I

NMVVCACP\_UF3\_060C  
76364000100000001665200000000 M.E  
EL CAIMITO S.A.S.(ÁREA SOBRANTE)

CUADRO DE COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	853 817,01	1 064 937,50	52,36
2	853 805,49	1 064 988,58	95,90
3	853 709,93	1 064 980,44	36,71
4	853 673,43	1 064 976,50	5,41
5	853 668,15	1 064 977,70	30,98
6	853 637,46	1 064 973,49	139,84
7	853 498,22	1 064 960,54	119,42
8	853 379,23	1 064 950,50	5,77
9	853 373,60	1 064 951,77	6,01
10	853 367,98	1 064 949,64	88,07
11	853 280,22	1 064 942,36	49,74
12	853 281,87	1 064 892,64	84,31
13	853 365,79	1 064 900,64	149,89
14	853 515,13	1 064 913,55	144,99
15	853 659,59	1 064 925,92	104,91
16	853 764,10	1 064 935,03	52,96
1	853 817,01	1 064 937,50	52,96
<b>ÁREA REQUERIDA = 26150,47 m<sup>2</sup></b>			



NMVVCACP\_UF3\_060  
76364000100000001665200000000 M.E  
EL CAIMITO S.A.S.

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN		<b>CONVENCIONES</b> BORDE VÍA PROYECTADA ———— EJE VÍA PROYECTADA ———— EJE VÍA EXISTENTE ———— DERECHO DE VÍA ———— LINDERO ———— CERCO ———— CHAFLÁN DE CORTE ———— CHAFLÁN DE TERRAPLÉN ———— SERVIDUMBRES ———— ARBOLES ————		ÁREA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA SOBRANTE ÁREA CONSTRUCCIÓN ÁREA CULTIVO CONSTRUCCIÓN ANEXAS CAÑO O FUENTES HÍDRICAS ÁREA RONDA HIDRICA	
		DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE		PROPIETARIO: EL CAIMITO S.A.S.		UNIDAD FUNCIONAL : 3 ESCALA 1:2500 	
CUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> ): ÁREA REQUERIDA: 2 Ha 6.150,47 m <sup>2</sup>		ÁREA TOTAL: 28 Ha 0.627,28 m <sup>2</sup>		ÁREA CONSTR: 0,00 m <sup>2</sup>		ÁREA REMANENTE: 0,00 m <sup>2</sup>	
ÁREA SOBRANTE: 25 Ha 4.476,81 m <sup>2</sup>		FECHA ELABORACIÓN: 10-05-2024		N° CATASTRAL : 76364000100000001665200000000 ME		PLANO PREDIAL N° : NMVVCACP_UF3_060C 1 de 2	
05-06-2024 		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					



NMVVCACP\_UF3\_060  
763640001000000016652000000000 M.E  
EL CAIMITO S.A.S.

Abscisa Inicial  
K 10+074,01 D

Abscisa Inicial  
K 10+133,23 I

NMVVCACP\_UF3\_060C  
763640001000000016652000000000 M.E  
EL CAIMITO S.A.S.(ÁREA SOBRANTE)

Abscisa Final  
K 10+665,25 I

Abscisa Final  
K 10+608,76 D

NMVVCACP\_UF3\_060  
763640001000000016652000000000 M.E  
EL CAIMITO S.A.S.

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN



DISEÑO Y CALCULO:  
CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA  
MALLA VIAL DEL VALLE

PROPIETARIO:  
EL CAIMITO S.A.S.

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 HIDRICA	
ARBOLES			

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

CUADRO DE ÁREAS (m²):				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE:	ÁREA SOBRANTE:
2 Ha	28 Ha	0,00 m²	0,00 m²	25 Ha
6.150,47 m²	0.627,28 m²			4.476,81 m²

FECHA ELABORACIÓN: 10-05-2024
UNIDAD FUNCIONAL : 3
ESCALA: 1:2500



N° CATASTRAL : 763640001000000016652000000000 ME
PLANO PREDIAL N° : NMVVCACP_UF3_060C 2 de 2

16/06/2024

1  
Sucesion. Partida No 6009 Octubre 10 de 1962. Se registra la siguiente cuenta de particion  
o adjudicacion de bienes y la sentencia aprobatoria de la misma, dentro del  
juicio de sucesion intestada del señor Manuel Santiago Vall ecilla Salas, trami-  
tado en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de C. H. -

ADJUDICACIONES:

2  
Hija a favor de la Conyuge Sra. Julia Lopez de Vallecilla. -

Valo \$100.250.15

Para pagarla se le adjudican los siguientes bienes:

1o- Predio rural en el Municipio de Jamundí, de la antigua hacienda "La Unión"  
enmarcado, con superficie aproximada de 43 1/2 Hgs. comprendido dentro de los  
siguientes linderos especiales: Norte, el río Jamundí; Oriente, predio de Mario  
Sardi; Sur, rancho El Socorro y Occidente, el predio que se describirá a con-  
tinuación. - Adquirido el cesante mayoratista, por particion con los otros  
herederos de don Policarpo Vallecilla, según escritura No. 817 de 2 de diciem-  
bre de 1.931, Notaria Ia. de C. H., registrada el 29 de diciembre de 1.931, li-  
bro Ia. partidas 1709, a 1700 B. Los peritos la avalúan a \$1.400.00 o sea en  
sesenta mil doscientos pesos moneda corriente.....\$60.200.00

bro 10. partidas 1700, a 17000 M. Los Peritos la avalúan a \$1.400.00 o sea en  
Seanta mil doscientos pesos novena corrientes.....\$1.400.00

20.- Un derecho de novena parte en el mangón, patio y  
corral, de la antigua hacienda La Unión y una casa de la misma, en Municipi-  
pio, en Jamundí, con superficie superficial de 10 5/8 alindado todo así: Orien-  
te, línea grande de Luis Rodríguez, Sur, con el río; Norte, con  
el Rosario y parcela de Luis Rodríguez; y Sur, parcela de Claudia M. de Sierra,  
y lote de 11 fgs. 1085 y 2 de la postecomenal que se describe abajo.- Adqui-  
rió el causante por partición con los otros herederos de Lfe María Josefa Salas de

Vallecilla segun escritura No. 613 de 6 de Julio de 1.934 de la Notaria la. de  
Cali. Los Peritos avalúan el mangón y casa a \$2.000.00 y por tanto el derecho  
de 1/9 vale: Seis mil seiscientos sesenta y seis pesos con 67/100 moneda le-  
gal.....\$6.666.66

30)-Lote en Jamundí, una antigua sembradora de la hacienda "La Unión" hoy aban-  
donada, con superficie de 5.359 M2 alindado así: Norte y Oriente, lote de  
María Ignacia Vallecilla; Sur, lote de Paulina Barrero;  
Occidente, lotes de Eduardo y Susana Vallecilla y mangón  
comunero. Adquirió el causante por partición con los here-  
deros de doña María J. Salas de Vallecilla segun escritu-  
ra No. 613 de Julio 6 de 1.934 de la Notaria la. de Cali,  
Los Peritos avalúan a \$2.000.00 fgs. y por tanto Vale:

Mil seiscientos y un pesos con ochenta y seis monedas corrientes... 1.671.60

40)-Derecho de 1/3 de novena en el mangón, patio corre-  
dores y casa descritos en el punto 20.- Adquirió el causante por herencia de E-

R  
A

Guardo Vallecilla segun hijuela protocolizada por escritura No. 1155 de 31 de mayo de 1.951 de la Notaria 2a. de C.H., registrada en mayo 28. Avaluados casa y angon en 400.000.00. el 1/3 de 1/9 Vale: Ochocientos treinta y tres pesos con 33/100 m/-te....

833.33

50)-Derecho de 1/3 parte en un lote de sementera abandonada de la antigua hacienda "La Union" Municipio de Jamundi, con superficie de 5.359 V2 alindado asi: Norte, lote de Susana Vallecilla; Sur, lote de Paulina Borrero; Oriente, lote del causante - Manuel S. Vallecilla; y Occidente, lote de Paulina Borrero, Mario y Afil Alfonso Vallecilla.- Adquirió por herencia de Eduardo Vallecilla segun lo dicho en el punto 40. anterior.- Avaluada la tierra a 2.000.00 fgta. La 1/3 Vale: ciento treinta y tres pesos con 97/100 moneda legal.....

133.97

60- Derecho de novena parte en la casa de la hacienda La Union, comprado a Policarpo Vallecilla. Los folios para este punto avaluan aisladamente la casa en 90.000.00 Vale el derecho mil pesos moneda legal.....

1.000.00

X 70-Un lote de terreno en el indiviso de Jamundi, Municipio de Jamundi, con superficie de 11 fgta. 1.682 V2. alindado asi: Norte, lotes de Paulina Borrero y Maria Vallecilla callejon al medio; Sur, predio de Jose Pizarro y Antonio Moranté; Oriente, lote que fue de Marcelino Vallecilla, hoy de Luis Bastián; y

al norte; Sur, predio de Jose Pio Azos y Antonio Moreno; Oriente, lote que fue de Marceliano Vallejilla, hoy de Luis Madriñan; y Occidente, predio de Antonio Moreno.-Se incluyen derechos proporcionales en el indiviso de Jamundi, que esta alindado asi: Norte, el Rio Jamundi; Sur, Rio Claro; Oriente, el Rio Cauca; y Occidente, la cordillera Alta.-Los peritos lo avaluan a \$1.800.00 cada fanega y vale: Veinte mil cuatrocientas sesenta y dos pesos con 76/100 moneda corriente..... 20.462.76

80) Un terreno de 1/9 en el mangon, prta, corales y maderas descritas en el punto 20.- Los Peritos, como se dijo atrás, avaluan el terreno de 1/9 en seis mil seiscientos sesenta y seis pesos con 6/100 moneda corriente..... 28.666.80

98) Un lote de sembradura abandonada que fue de la hacienda La Union, en Jamundi, con superficie de 5.359 V2 alindado asi: Norte, lote que fue de Marceliano Vallejilla despues de Susana de Lañas; Sur, el otro lote que fue de Maria Ignacia Vallejilla y se describirá luego; Oriente, lote que fue de Paulina Borrero, despues de Luis Madriñan; y Occidente, lote de corales, mangon y Jardin.- Los Peritos lo avaluan en mil setenta y un pesos con 80/100 moneda corriente..... 1.071.80

100) Otro lote de sembradura Vijsa con 5.359 V2. en Jamundi, antigua hacienda La Union, alindado asi: Norte, con el lote antes descrito; Sur, lote de Paulina Borrero y lote del caudante; Oriente, predio de Luis Madriñan, antes de Paulina Borrero Occidente, el -

Total 20.462.76 + 28.666.80 + 1.071.80 = 49.199.36

mangon comunero.- Los peritos avaluan este lote, como el anterior en el se-

110.-Una octava parte de novena parte en el mangon patio, corrales y casa de adobes en el punto 2o.-Los Peritos avaluan este derecho en ochocientos treinta y tres pesos con 33/100 moneda legal.....\$1.071.00

333.51

120.-Derecho de octava parte en el lote de Sementera que se allindera asi: Norte, lote de Susana Vallecilla de Tapas; Sur, lote que fue de Paulina Borrero, despues de Luis Madriñan; Oriente, lote del causante y Occidente, lote que fue de Paulina Borrero, despues de Luis Madriñan y lote de Mario Vallecilla.- Los Peritos avaluan el derecho en ciento treinta y tres pesos con 97/100 moneda legal.....\$

133.97

P#6010

Hijuela a favor de Julia Emma, Nelly, Eisy, y Glala Vallecillas Lopez.-

130.349.00

Vale:  
Para pacaria se le adjudican, en comun, y por cuartas partes, los siguientes bienes:

1o- La mita, de predio rural en Municipio de Jamunol, contiguo al anteriormente descrito, con superficie total aproximada de 52 fgds. enmalezado, comprendido todo el pre

1083

Ull

010 - DE HONORARIOS  
TOMO 23, FOLIO 8  
+  
R

contiguo al anteriormente descrito, con superficie total  
aproximada de 52 fgds. enmuesado, comprendido todo el pre-  
dio dentro de los siguientes linderos especiales: Norte, el  
rio Jarandi; Oriente, el predio y linderos descritos del con-  
sente; Sur, rancho de El "Secario y Occidente, hacienda Sa-  
chameta.- Adquirió el consen- te, por compra con Maria Ignacia  
Vallecilla a doña Maria Josefa Vallecilla, segun escritura No. 292 de mayo 12 de 1.932, de la Notaria  
1a. de C.H.- Los linderos evaluan a \$1.400.00 fgds. y -  
por tanto la mitad (26 fgds.) vale: Treinta y seis mil  
cuatrocientos pesas moneda legal.....

36,400.00

2o- La mitad del predio su riel en Municipio de Jarandi,  
descrito en el punto 1. equivalente a 26 fgds. la mitad,  
adquirió la "Sociedad por compra a Maria Ignacia Vallecilla  
segun escritura No. 4932 de 2 de Noviembre de 1.956  
de la Notaria 2a. de C.H.- Los linderos evaluan a \$1.400.00  
la fanegada o sea que vale la 1/2 treinta y seis mil cuatro-  
cientos pesas moneda corriente.....

36,400.00

ADICION SOBRE TITULOS DE ADQUISICION: Los inmuebles y derechos determinados en  
los puntos 7-8-9-10-11 y 12 adjudicados a la conyuge Julia Lopez de Vallecilla,  
los adquirió Manuel Santiago Vallecilla, por escritura No. 4891 de Noviem-  
bre 2 de 1.956, de 1.956 de la Notaria 2a. de C.H.-

SERVIDUMBRES:

a)- Que uno de los bienes adjudicados pasa a los adjudicatarios, con las ser-

vidumbres activas y pasivas correspondientes, segun los titulos y los usos de ellas.-b)- El predio adjudicado bajo los Nos. 1 y 2 a las 4 herederas Julia Emma, Nelly, Elsy y Gladys Vallecillas L. con 52 fanegas esta gravado con servidumbres de tránsito y de acueducto en favor del lote de 43 fgs, adjudicado bajo el #1 a la cónyuge Sra. Julia Lopez de Vallecilla.-

P#6011

Sentencia aprobatoria:

Juzgado Segundo Civil del Circuito.-

Cali, Septiembre 14 de mil novecientos sesenta y dos.-

En virtud de lo brevemente expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, - administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, RESUELVE:

1o)- Apruebase la cuenta de partición elaborada por el partidor Sr. Luis Mejía Caicedo; el 11 del presente mes y año.-

2o)- Inscribáse dicha cuenta y esta providencia aprobatoria en el libro correspondiente de causas mortuorias de este Circuito.-

3o)- Envíese este juicio a la Procuraduría de Impuestos y Aduanas y Tercerías, para que dé cumplimiento a lo preceptuado por el Art. 30 de la ley 59 de 1.936 y devuelto entreguese a los interesados, para su protocolización en una de las Notarías de ésta ciudad, previa cancelación de la indicación.-

Dase por conculcada la notificación y término de ejecutoria de esta providencia por el memorialista.-

CORINSE. PUBLIQUESE.