

Palmira, 04 de agosto de 2025

CS-RDV-013612

Al responder citar este radicado

Señores

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

Ciudad

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

Asunto: Aviso de comunicación de Intención del Estado de adelantar el Saneamiento Automático del predio NMVVCACP_UF1_076 – Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271 (Artículo 4 Decreto 737 de 2014, Artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y Artículo 2.4.2.4 del Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2)

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, identificada con NIT 830.125.996-9, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, creada mediante el Decreto N° 4165 del 3 de noviembre de 2011, ha delegado en la Sociedad **CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.**, en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 01 del 9 de junio de 2021 y el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la Gestión Predial entendida como el proceso conducente a obtener la titularidad y disponibilidad de todos los predios declarados de utilidad pública e interés social mediante la Resolución No. 20202000012205 del 8 de septiembre de 2020 y que hacen parte del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA**, de conformidad con lo cual se encuentra facultada para adelantar el Saneamiento Automático de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado por el Decreto 737 de 2014 y Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2 expedido por el Ministerio de Transporte, se permite informar que se requiere adquirir el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **378-36271** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, ubicado en la Carrera 28 No. 44-80 del municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral 765200102000009570024000000000 y con la Ficha Predial No. NMVVCACP_UF1_076.

Que estudiada la tradición del predio requerido, se identificaron como titulares del derecho real de dominio a los señores **ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY**, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.638.256, **LUIS EDUARDO GONZALEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 2.597.708, **MIGUEL ANGEL PAREDES**, de quien se desconoce su identificación, y quien se encuentra fallecido desde el 27 de agosto de 1980 según Sentencia No. 0216 del 03 de noviembre de 1981 proferida por el Juzgado Cuarto (04) Civil

Av. Cra 9 # 113-52 Torres Unidas 2

Ofc. 1703-1704 Bogotá

Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira

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

Página 1 de 8



Concesionaria

Rutas del Valle

Municipal de Palmira, y al señor **JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.113.674.200, en calidad de Poseedor con tradición incompleta registrada en Falsa Tradición en el predio desde el año 2024 según Compraventa en Falsa Tradición protocolizada mediante Escritura Pública No 1.264 del 19 de abril de 2024 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira, dado lo anterior, la Oferta Formal de Compra CS-RDV-008586 del 12 de diciembre de 2024 fue dirigida a los señores **ALBA RITA GONZÁLEZ DE ECHEVERRY, LUIS EDUARDO GONZÁLEZ, HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MIGUEL ANGEL PAREDES**, en calidad de propietarios y a **JUAN CAMILO REYES GUTIÉRREZ** en calidad de poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición.

De igual forma, se identificó que los señores **ALBA LILIA PAREDES BARRIENTOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.770.436, **AMALIA PAREDES BARRIENTOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.160.868, **MARIA JOHANA VÉLEZ PAREDES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.674.801, **MIGUEL ÁNGEL PAREDES GIRALDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.113.657.669, **GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.165.636 y **ESTHER JULIA BARRIENTOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.161.806, ostentan la calidad de poseedores no inscritos desde hace más de 20 años, ejerciendo posesión material, pacífica e ininterrumpida sobre el predio, tiempo en el cual han pagado impuesto predial y ejercido actos de señores y dueños. Adicionalmente, las señoras **ALBA LILIA PAREDES BARRIENTOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.770.436, **AMALIA PAREDES BARRIENTOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.160.868 y **GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.165.636, ostentan la calidad de herederas del propietario fallecido **MIGUEL ANGEL PAREDES**.

De acuerdo con lo anterior, se evidencia que fue registrada en la matrícula inmobiliaria No. 378-36271 en su anotación No. 010, DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO por parte de los señores **ALBA LILIA PAREDES BARRIENTOS, AMALIA PAREDES BARRIENTOS, MARIA JOHANA VÉLEZ PAREDES, MIGUEL ÁNGEL PAREDES GIRALDO, GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS y ESTHER JULIA BARRIENTOS**. Cabe mencionar que, el señor **JUAN CAMILO REYES GUTIÉRREZ**, en su calidad de poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición, no ha ejercido posesión material del predio en ningún momento. Así mismo, se identificó que dicho predio se encuentra afectado por la siguiente medida cautelar: (i) **MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA** ordenada por el JUZGADO TERCERO (03) CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA, mediante Oficio No. 495 del 28 de agosto de 1984 en proceso incoado por los señores **ALBA LILIA PAREDES R., RUBEN DARIO PAREDES B., GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS, AMALIA PAREDES BARRIENTOS y MIGUEL ALBERTO PAREDES BARRIENTOS** contra la señora **MIRIAN PAREDES SAAVEDRA**, debidamente registrada en la anotación No. 002 el 30 de agosto de 1984 de la Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, situaciones que no permiten consolidar el derecho de dominio a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, razón por la cual se solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira la inscripción en la Columna 09 OTROS de la Matrícula Inmobiliaria No. **378-36271** la intención de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI de dar aplicación a la figura del



**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

contactenos@rutasdelvalle.co

Página 2 de 8

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.

Palmira, 15 de julio de 2025
CS-RDV-013107
Al responder citar este radicado

Doctora:
JACKELINE BURGOS PALOMINO
Registradora de Instrumentos Públicos
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PALMIRA
E. S. D.

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

Asunto: Solicitud de inscripción de Intención del Estado de adelantar el Saneamiento Automático del predio NMVVCACP UF1_076 – Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271 (Artículo 4 Decreto 737 de 2014, Artículo 21 de la Ley 1682 de 2013 y Artículo 2.4.2.4 del Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2)

Respetuoso saludo doctora Burgos,

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

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

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

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

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

Imagen 1. Tomada del Oficio No. CS-RDV-013107 del 15 de julio de 2025.



Concesionaria

Rutas del Valle



Concesionaria

Rutas del Valle

constitucionales y legales vigentes para ser declarado de utilidad pública e interés social, la Agencia Nacional de Infraestructura expidió la Resolución No. 20202000012205 de 8 de septiembre de 2020 "Por medio de la cual se declara de utilidad pública e interés social un Proyecto de Infraestructura Vial".

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

Para la ejecución del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, la Agencia Nacional de Infraestructura a través de su delegataria Concesionaria Rutas del Valle SAS requiere adquirir un área del predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, ubicado en la Carrera 28 No. 44-80 del municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral 765200102000009570024000000000 y con la Ficha Predial No. NMVVCACP_UF1_076, en el cual se identificaron como titulares del derecho real de dominio a los señores **ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY**, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.638.256, **LUIS EDUARDO GONZALEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 2.597.708, **MIGUEL ANGEL PAREDES**, de quien se desconoce su identificación, y quien se encuentra fallecido desde el 27 de agosto de 1980 según Sentencia No. 0216 del 03 de noviembre de 1981 proferida por el Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Palmira, y al señor **JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.113.674.200, en calidad de Poseedor con tradición incompleta registrada en Falsa Tradición en el predio desde el año 2024 según Compraventa en Falsa Tradición protocolizada mediante Escritura Pública No 1.264 del 19 de abril de 2024 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira, conforme se estableció en el estudio de títulos realizado por la Concesionaria Rutas del Valle SAS.

La Oferta Formal de Compra CS-RDV-008586 de 12 de diciembre de 2024 fue dirigida a los señores **ALBA RITA GONZÁLEZ DE ECHEVERRY, LUIS EDUARDO GONZÁLEZ, HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MIGUEL ANGEL PAREDES**, en calidad de propietarios y a **JUAN CAMILO REYES GUTIÉRREZ** en calidad de poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición.

De igual forma, se identificó que los señores **ALBA LILIA PAREDES BARRIENTOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.770.436, **AMALIA PAREDES BARRIENTOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.160.868, **MARIA JOHANA VÉLEZ PAREDES**, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.674.801, **MIGUEL ÁNGEL PAREDES GIRALDO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.113.657.669, **GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.165.636 y **ESTHER JULIA BARRIENTOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.161.806, ostentan la



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
contactenos@rutasdelvalle.co

Página 2 de 4

Imagen 2. Tomada del Oficio No. CS-RDV-013107 del 15 de julio 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
contactenos@rutasdelvalle.co

Página 4 de 8



Concesionaria

Rutas del Valle



Concesionaria

Rutas del Valle

calidad de poseedores no inscritos desde hace más de 20 años, ejerciendo posesión material, pacífica e ininterrumpida sobre el predio, tiempo en el cual han pagado impuesto predial y ejercido actos de señores y dueños. Adicionalmente, las señoras **ALBA LILIA PAREDES BARRIENTOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.770.436, **AMALIA PAREDES BARRIENTOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.160.868 y **GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS**, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.165.636, ostentan la calidad de herederas del propietario fallecido **MIGUEL ANGEL PAREDES**.

De acuerdo con lo anterior, se evidencia que fue registrada en la matrícula inmobiliaria No. 378-36271 en su anotación No. 010, DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO por parte de los señores **ALBA LILIA PAREDES BARRIENTOS**, **AMALIA PAREDES BARRIENTOS**, **MARIA JOHANA VÉLEZ PAREDES**, **MIGUEL ÁNGEL PAREDES GIRALDO**, **GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS** y **ESTHER JULIA BARRIENTOS**.

Cabe mencionar que, el señor **JUAN CAMILO REYES GUTIÉRREZ**, en su calidad de poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición, no ha ejercido posesión material del predio en ningún momento.

Así mismo, se identificó que dicho predio se encuentra afectado por la siguiente medida cautelar: (i) **MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA** ordenada por el JUZGADO TERCERO (03) CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA, mediante Oficio No. 495 del 28 de agosto de 1984 en proceso incoado por los señores **ALBA LILIA PAREDES R.**, **RUBEN DARIO PAREDES B.**, **GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS**, **AMALIA PAREDES BARRIENTOS** y **MIGUEL ALBERTO PAREDES BARRIENTOS** contra la señora **MIRIAN PAREDES SAAVEDRA**, debidamente registrada en la anotación No. 002 el 30 de agosto de 1984 de la Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, conforme se estableció en el estudio de títulos realizado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

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



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

contactenos@rutasdelvalle.co

Página 3 de 4

Imagen 3. Tomada del Oficio No. CS-RDV-013107 del 15 de julio 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

contactenos@rutasdelvalle.co

Página 5 de 8



Concesionaria

Rutas del Valle



Concesionaria

Rutas del Valle

Por lo anterior, en cumplimiento a lo estipulado en el artículo 4 del Decreto 737 de 2014 y el artículo 2.4.2.4 del Decreto 1079 De 2015 Parte 4, Título 2, se solicita a esta entidad **INSCRIBIR en la Columna 09 OTROS de la Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271 la intención de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI de dar aplicación a la figura del Saneamiento Automático.**

Dirección: Carrera 28 No. 44-80, municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca	
Matrícula inmobiliaria No.	378-36271
Predio No.	NMVVCACP_UF1_076
Poseedor Inscrito:	ALBA LILIA PAREDES BARRIENTOS C.C No. 66.770.436 AMALIA PAREDES BARRIENTOS C.C No. 31.160.868 MARIA JOHANA VÉLEZ PAREDES C.C No. 29.674.801 MIGUEL ÁNGEL PAREDES GIRALDO C.C No. 1.113.657.669 GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS C.C No. 31.165.636 ESTHER JULIA BARRIENTOS C.C No. 31.161.806

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,

**JORGE LIBARDO
DUARTE
BALLESTEROS**

Firmado digitalmente por JORGE
LIBARDO DUARTE BALLESTEROS
Fecha: 2025.07.15 17:10:20
-05'00'

JORGE LIBARDO DUARTE BALLESTEROS
Representante Legal
Concesionaria Rutas del Valle SAS
Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura

Copia: N.A
Anexo: Estudio de títulos.
Ficha y Planos prediales.
Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271.
Oficio No. 495 del 28 de agosto de 1984 del JUZGADO TERCERO (03) CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA.
Avalúo Comercial Corporativo.
Elaboró: SBL
Revisó: LMAL/AOI



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

Página 4 de 4

Imagen 4. Tomada del Oficio No. CS-RDV-013107 del 15 de julio de 2025.



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

Página 6 de 8



Concesionaria

Rutas del Valle

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página: 1

Impreso el 22 de Julio de 2025 a las 04:04:51 pm

Con el turno 2025-378-6-11557 se calificaron las siguientes matrículas:
378-36271

Nro Matricula: 378-36271

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) KR 28 # 44 - 80

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 16/07/2025 Radicación 2025-378-6-11557
DOC: OFICIO 013107 DEL: 15/07/2025 CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S DELEGATARIA DE
LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0944 INTENCION DE ADELANTAR SANEAMIENTO AUTOMATICO (ARTICULO 4 DECRETO 737
DE 2014) - PREDIO NMVVCACP_UF1_076
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
A: BARRIENTOS ESTHER JULIA CC# 31161806
A: PAREDES GIRALDO MIGUEL ANGEL CC# 1113657669
A: PAREDES BARRIENTOS AMALIA CC# 31160868
A: PAREDES BARRIENTOS GLORIA ELSA CC# 31165636
A: PAREDES BARRIENTOS ALBA LILIA CC# 66770436
A: VELEZ PAREDES MARIA JOHANA CC# 29674801

La guarda de la fe pública

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la calificacion: 102586



**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
contactenos@rutasdelvalle.co

Página 7 de 8



Concesionaria

Rutas del Valle

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
PALMIRA - NIT: 899999007-0
SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS
Impreso el 16 de Julio de 2025 a las 02:40:25 pm

3736561

No. RADICACIÓN: **2025-378-6-11557**

NOMBRE DEL SOLICITANTE: CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S DELEGATARIA DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
OFICIO No.: 013107 del 15/07/2025 CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S DELEGATARIA DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA de BOGOTÁ D. C.
MATRICULAS: **378-36271**

ACTOS A REGISTRAR:

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

TURNOS CERTIFICADOS ASOCIADOS: 1
VALOR MULTA: \$0
FORMA DE PAGO:
EXENTO CAJA ORIP VALOR: \$0

Conservación documental del 2% \$ 0

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

Usuario: 94284

24/7/25

Imagen 4. Constancia de Calificación del Oficio No. CS-RDV-013107 del 15 de julio de 2025.

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 21 de agosto de 2025 hasta el día 31 de agosto de 2025.

Atentamente,

Firmado digitalmente por Lina
Marcela Albarracín Lozano
Fecha: 2025.08.04 15:00:49
+05'00'

LINA MARCELA ALBARRACIN LOZANO

Directora Predial

Concesionaria Rutas del Valle SAS

Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura

Copia: N.A

Anexo: Estudio de títulos.

Ficha y Planos prediales.

Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271.

Oficio No. 495 del 28 de agosto de 1984 del JUZGADO TERCERO (03) CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA.

Avalúo Comercial Corporativo.

Elaboró: SBL

Revisó: LMAL/AOI/JJC



**Vigilado
SuperTransporte**

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

Página 8 de 8

DEPORTES

Las tres claves de la debacle del América

De más a menos, así va la curva de los escarlatas, que entraron en zona roja.

Redacción El País

CALI. Todo era color rosa y tenía ilusionado al hincha del América, pero, en un abrir y cerrar de ojos, se convirtió en terror: el equipo se hunde en la tabla de posiciones, ocupa el puesto 18, mientras que tiene un pie afuera de la Copa Suramericana.

Mucha preocupación ha generado el conjunto escarlata, ante sus malos resultados, por varios factores (ver recuadros).

La era del técnico Gabriel Raimondi empezó con una curva ascendente. En sus primeros cinco partidos acumuló tres victorias (una en Liga, una en Suramericana y una en Copa), más dos empates.

Pero, de un momento a otro, el equipo dio un vuelco.

En sus últimos cinco partidos, el profesor ha dejado una mala impresión.

Acumula un balance de cua-



Rodrigo Holgado (der.) se ha visto afectado por las lesiones. No marca gol desde el 27 de abril, es decir que han pasado quince partidos.

tro derrotas, tres seguidas en la Liga, más otra en la Suramericana. Solo sumó una victoria, pero fue ante Tigres (1-0), equipo de la B, en la Copa Colombia.

Ante este panorama, la hinchada del América está escéptica frente a una clasificación a los cuartos de final de la Suramericana, ya que en el siguiente encuentro se medirá con Fluminense, en Brasil, en una

serie que va perdiendo 1-2 y en la que tendrá que hacer la épica para lograr la remontada.

El próximo martes, el cuadro rojo recuperaría dos jugadores para levantar el nivel del equipo: el colombo venezolano Jhon Murillo y Éder Álvarez Balanta.

También se hace lo posible para que esté a punto Dylan Borrero, pero este sí está en duda frente al compromiso.

EL BAJÓN DE LOS JUGADORES

En los últimos partidos se están volviendo reiterativos los errores en la parte defensiva, los cuales están terminando en gol.

La pareja de centrales, Pestaña y Tovar, al principio dio seguridad; sin embargo, en los últimos juegos han dudado y terminado en anotaciones.

Por eso, Raimondi acudió a Bocanegra, pero no ha sido solución; de hecho, dos fallos suyos ter-

minaron en derrotas. Incluso, el portero Jorge Soto, la gran figura del semestre anterior, se contagió y varios yerros han terminado en gol o en oportunidades de anotar del rival.

Adicionalmente, no hay filtro en la mitad de la cancha. A Carrascal le está tocando solo, porque Navarro y Josen bajaron su producción, mientras que los de arriba por momentos ayudan a defender.

LA INEXPERIENCIA DE RAIMONDI

A Gabriel Raimondi, de 47 años, su primera experiencia como director técnico principal le está pasando factura, en un club de la envergadura del América.

Desde lo táctico, se le han visto falencias para estructurar su equipo y más en la adversidad, ya que

en partidos donde empezó perdiendo, no pudo remontar.

También se demora en hacer sustituciones en las segundas partes y cuando las realiza es tarde.

A su favor está que no ha podido realizar muchos entrenamientos, ante la seguidilla de partidos.

LAS CONSTANTES LESIONES

Desde que empezó el segundo semestre, América inició con varios lesionados: Candelo, Holgado, Álvarez Balanta y Mateo Castillo, en su mayoría titulares, a quienes apenas esta semana pudo tener el 'profe' Raimondi.

De los cuatro, el que no ha visto minutos es Balanta, quien tiene una delicada lesión de cadera, de la que ya se recuperó, pero no pueden acelerar su retorno.

Y cuando ya varios se recuperaron, otros cayeron. Jhon Murillo, uno de los refuerzos, se ha lesionado dos veces en mes y medio. Dylan Borrero, clave en el equipo, cayó en problemas físicos.

También, por situaciones médicas, se han perdido varios cotejos Marcos Mina y Cristian Barrios.

Y Castillo, en sus primeros minutos, se resintió y está en duda para los siguientes juegos.

sonas 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 15 de agosto del año Dos Mil Veinticinco (2.025), siendo las 7:30.A.M. ALBERTO VILLALOBOS REYES NOTARIO SÉPTIMO DEL CÍRCULO DE CALI Elab. Alejandra V. Calle 18 Norte No. 5AN- 20 57 602 660 4465/ 602 660 4466 www.notaria7cali.com.

OTRAS CIUDADES

AVISO: Comunicación de Intención del Estado de adelantar el Saneamiento Automático del predio NMVVCACP.UF1.076. 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. 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 INFRAES-

TRUCTURA, de conformidad con lo cual se encuentra facultada para adelantar el Saneamiento Automático de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado por el Decreto 737 de 2014 y Decreto 1079 de 2015 Parte 4, Título 2 expedido por el Ministerio de Transporte, se permite informar que se requiere adquirir el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No.378-36271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, ubicado en la Carrera 28 No. 44-80 del municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral 765200102000009 570024000000000 y con la Ficha Predial No. NMVVCACP.UF1.076. Que estudiada la tradición del predio requerido, se identificaron como titulares del derecho real de dominio a los señores ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.638.256, LUIS EDUARDO GONZALEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 2.597.708, MIGUEL ANGEL PAREDES, de quien se desconoce su identificación, y quien se encuentra fallecido desde el 27 de agosto de 1980 según Sentencia No. 0216 del 03 de noviembre de 1981 proferida por el Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Palmira, y al señor JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.113.674.200, en calidad de Poseedor con tradición incompleta registrada en Falsa Tradición en el predio desde el año 2024 según Compraventa en Falsa Tradición protocolizada mediante Escritura Pública No. 1.264 del 19 de abril de 2024 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira, dado lo anterior, la Oferta Formal de Compra CS-RDV-008586 del 12 de diciembre de 2024 fue dirigida a los señores ALBA RITA GONZÁLEZ DE ECHEVERRY, LUIS EDUARDO GONZÁLEZ, HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE MIGUEL ANGEL PAREDES, en calidad de propietarios y a JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ en calidad de poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición. De igual forma, se identificó que los señores

ALBA LILIA PAREDES BARRIENTOS, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.770.436, AMALIA PAREDES BARRIENTOS, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.160.868, MARIA JOHANA VÉLEZ PAREDES, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.674.801, MIGUEL ANGEL PAREDES GIRALDO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.113.657.669, GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.165.636 y ESTHER JULIA BARRIENTOS, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.161.806, ostentan la calidad de poseedores no inscritos desde hace más de 20 años, ejerciendo posesión material, pacífica e ininterrumpida sobre el predio, tiempo en el cual han pagado impuesto predial y ejercido actos de señores y dueños. Adicionalmente, las señores ALBA LILIA PAREDES BARRIENTOS, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.770.436, AMALIA PAREDES BARRIENTOS, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.160.868 y GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.165.636, ostentan la calidad de herederas del propietario fallecido MIGUEL ANGEL PAREDES. De acuerdo con lo anterior, se evidencia que fue registrada en la matricula inmobiliaria No. 378-36271 en su anotación No. 010, DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO por parte de los señores ALBA LILIA PAREDES BARRIENTOS, AMALIA PAREDES BARRIENTOS, MARIA JOHANA VÉLEZ PAREDES, MIGUEL ANGEL PAREDES GIRALDO, GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS y ESTHER JULIA BARRIENTOS. Cabe mencionar que, el señor JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ, en su calidad de poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición, no ha ejercido posesión material del predio en ningún momento. Así mismo, se identificó que dicho predio se encuentra afectado por la siguiente medida cautelar: (i) MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA ordenada por el JUZGADO TERCERO (03) CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA, me-

dante Oficio No. 495 del 28 de agosto de 1984 en proceso incoado por los señores ALBA LILIA PAREDES R., RUBEN DARIO PAREDES B., GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS, AMALIA PAREDES BARRIENTOS y MIGUEL ALBERTO PAREDES BARRIENTOS contra la señora MIRIAN PAREDES SAAVEDRA, debidamente registrada en la anotación No. 002 el 30 de agosto de 1984 de la Matricula Inmobiliaria No. 378-36271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, situaciones que no permiten consolidar el derecho de dominio a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, razón por la cual se solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira la inscripción en la Columna 09 OTROS de la Matricula Inmobiliaria No. 378-36271 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, JORGE LIBARDO DUARTE BALLESTEROS, Representante Legal Concesionaria Rutas del Valle SAS Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura.

AVISO: Comunicación de Intención del Estado de adelantar el saneamiento Automático del predio NMVVCACP.UF1.077. La AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, identificada con NIT 830.125.996-9, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descen-

tralizado 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. 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 el predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 378-22337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, ubicado en la Carrera 28 No. 44-76 del municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral 765200102000000 9570023000000000 y con la Ficha Predial No. NMVVCACP.UF1.077. Que estudiada la tradición del predio requerido, se identificaron como titulares del derecho real de dominio a los señores MIGUEL ANGEL PAREDES, de quien se desconoce su identificación, y quien se encuentra fallecido desde el 27 de agosto de 1980 según Sentencia No. 0216 del 03 de noviembre de 1981 proferida por el Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Palmira, MANUEL JOSE PAREDES, de quien se desconoce su identificación, y quien se encuentra fallecido desde el 18 de septiembre de 1975 según Sentencia No. 47 del 22 de

abril de 1981 proferida por el Juzgado Quinto (05) Civil Municipal de Palmira, y al señor LUIS FERNANDO ZULUAGA IZQUIERDO, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.254.085 de Palmira, en calidad de actual Poseedor con tradición incompleta registrada en Falsa Tradición en el predio desde el año 1971 y 1996, según Compraventas de Derechos del 50% en cada una, protocolizadas mediante Escrituras Públicas No. 1776 del 03 de septiembre de 1971 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira y No. 356 del 16 de abril de 1996 otorgada en la Notaría Cuarta (04) del Círculo de Palmira, debidamente registradas en las anotaciones No. 001 el 08 de octubre de 1971 y No. 005 el 07 de junio de 1996, respectivamente, de la Matricula Inmobiliaria No. 378-22337 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, situación que no permite consolidar el derecho de dominio a favor de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI, razón por la cual se solicitó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira la inscripción en la Columna 09 OTROS de la Matricula Inmobiliaria No. 378-22337 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, JORGE LIBARDO DUARTE BALLESTEROS, Representante Legal Concesionaria Rutas del Valle SAS Delegataria de la Agencia Nacional de nfraestructura.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

ESTUDIO DE TÍTULOS

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

Ficha Predial No. NMVVCACP_UF1_076

I. IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO:

TITULAR	IDENTIFICACIÓN	CAPACIDAD PARA CONTRATAR	PORCENTAJE (%)*
ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY ¹	Cédula de Ciudadanía N° 29.638.256	CAPACIDAD PLENA	25%
LUIS EDUARDO GONZALEZ	Cédula de Ciudadanía N° 2.597.708	CAPACIDAD PLENA	25%
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MIGUEL ANGEL PAREDES	No Registra	SIN CAPACIDAD (Causante)	50%
JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (<u>Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición</u>)	Cédula de Ciudadanía N° 1.113.674.200	CAPACIDAD PLENA	

Predio con FALSA TRADICIÓN.

¹ En la matrícula inmobiliaria se registró como “ECHEVERRY” sin embargo en el título escriturario se relaciona como “ECHEVERRY”.



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

Nota: El señor **MIGUEL ANGEL PAREDES** (Causante), quien aparece registrado como titular del derecho real de dominio sobre el predio objeto de estudio, se encuentra fallecido desde el 27 de agosto de 1980 según Sentencia No. 0216 del 03 de noviembre de 1981 proferida por el Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Palmira.

*Respecto al porcentaje de titularidad, una vez analizados los títulos, no se establecen porcentajes claros sino cuotas partes con lo cual es posible determinar los mismos para el presente estudio de títulos.

II. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

a. Jurídica:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	Títulos: Carrera 28 No. 44-80 de la ciudad de Palmira-Valle. Matrícula inmobiliaria: 1) KR 28 #44 -80, Palmira. Catastro/IGAC: K 28 # 44 80, ubicado en el Municipio de Palmira.
MUNICIPIO	Palmira
MATRÍCULA INMOBILIARIA	378-36271
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	Palmira
CÉDULA CATASTRAL	765200102000009570024000000000
NUMERO FICHA PREDIAL	NMVVCACP_UF1_076
ÁREAS ACTUALES	
Catastral	247 m2
Títulos	584,21 m2 (resultante de operación matemática) Nota: En los títulos no se establece un área determinada, sino que se relaciona que tiene las siguientes medidas y linderos: " NORTE: en longitud de 51.70 Metros, con resto del predio del cual se segrega y que es propiedad de la señora: Myriam Paredes Saavedra, SUR: en longitud de 51.70 Metros con herederos de Carlina Paredes, OCCIDENTE: en longitud de 11.30 Metros con la Carrera 28, y ORIENTE: en longitud de 11.30 Metros con predio de Octavio Posada", conforme a las cuales se puede realizar una operación aritmética para determinar el área de 584,21 m2 .

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

CONFRONTACIÓN DE INFORMACIÓN DE ÁREAS	Teniendo en cuenta que en la Escritura Pública N° 1.264 del 19 de abril de 2024 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira y en la Matrícula Inmobiliaria se indica un área de 584,21 m2 (conforme a las medidas que describen sus linderos), y la ficha catastral junto con el registro uno y dos muestran un área de 247 m2, se evidencia que no hay correlación en las cabidas superficiarias, sin embargo, al 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 a lo dispuesto en el numeral 4.4, (c), (ii), (1) del Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión No. 01 de 2021 señala lo siguiente: <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> Con base en lo anterior, los insumos técnicos elaborados se realizaron a partir del área total que se señala en los títulos de 584,21 m2.
DESCRIPCIÓN Y LINDEROS GENERALES	Tomados de la Escritura Pública N° 1.264 del 19 de abril de 2024 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira, sus linderos son: “(…) NORTE: en longitud de 51.70 Metros, con resto del predio del cual se segrega y que es propiedad de la señora: Myriam Paredes Saavedra, SUR: en longitud de 51.70 Metros con herederos de Carlina Paredes, OCCIDENTE: en longitud de 11.30 Metros con la Carrera 28, y ORIENTE: en longitud de 11.30 Metros con predio de Octavio Posada (…).”

b. Técnica:

FICHA PREDIAL	NMVVCACP_UF1_076 del 25 de julio de 2024
Área Total Terreno	584,21 m2
Área Requerida	182,67 m2
Área Remanente No Desarrollable	0,00 m2



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

Área Sobrante	401,54 m2
Área Total Requerida	182,67 m2
TIPO DE PREDIO	Urbano
LINDEROS ESPECÍFICOS	De acuerdo con la Ficha Predial NMVVCACP_UF1_076 del 25 de julio de 2024, elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S., los linderos específicos son los siguientes: Por el Norte: Linda con (1-6) KATHERINE PELAEZ PEÑARANDA Y OTROS en longitud de 14,60 m. Por el Sur: Linda con (8-12) LUIS FERNANDO ZULUAGA IZQUIERDO (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS. en longitud de 15,17 m. Por el Oriente: Linda con (6-8) JUAN CAMILO REYES GUTIÉRREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS (MISMO PREDIO) en longitud de 12,81 m. Por el Occidente: Linda con (12-1) CARRERA 28 en longitud de 12,26 m.

III. SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE:

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

Los titulares del derecho real de dominio y el poseedor con tradición incompleta en falsa tradición del predio que figuran inscritos en el folio de la matrícula inmobiliaria N° 378-36271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, son los señores **ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY**², identificada con cédula de ciudadanía N° 29.638.256, **LUIS EDUARDO GONZALEZ**, identificado con cédula de ciudadanía N° 2.597.708, y **MIGUEL ANGEL PAREDES** (Causante), de quien se desconoce su identificación, Propietarios, y **JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ**, Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.113.674.200, dado que no existen afectaciones a la cadena traslativa de dominio, en los siguientes porcentajes:

TITULAR	PORCENTAJE (%)*
ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY ³	25%
LUIS EDUARDO GONZALEZ	25%

² En la matrícula inmobiliaria se registró como “ECHEVERRY” sin embargo en el título escriturario se relaciona como “ECHEVERRY”.

³ En la matrícula inmobiliaria se registró como “ECHEVERRY” sin embargo en el título escriturario se relaciona como “ECHEVERRY”.



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MIGUEL ANGEL PAREDES JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (<u>Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición</u>)	50%
--	------------

Nota: El señor **MIGUEL ANGEL PAREDES** (Causante), quien aparece registrado como titular del derecho real de dominio sobre el predio objeto de estudio, se encuentra fallecido desde el 27 de agosto de 1980 según Sentencia No. 0216 del 03 de noviembre de 1981 proferida por el Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Palmira.

*Respecto al porcentaje de titularidad, una vez analizados los títulos, no se establecen porcentajes claros sino cuotas partes con lo cual es posible determinar los mismos para el presente estudio de títulos.

En virtud de lo anterior, se deberá dirigir la Oferta Formal de Compra a los **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS** del señor **MIGUEL ANGEL PAREDES**, a los señores **ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY**, **LUIS EDUARDO GONZALEZ** y al señor **JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición)**.

b. Tradiciones:

Última tradición:

Los propietarios **ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY**⁴, identificada con cédula de ciudadanía N° 29.638.256, **LUIS EDUARDO GONZALEZ**, identificado con cédula de ciudadanía N° 2.597.708, **MIGUEL ANGEL PAREDES** (Causante), de quien se desconoce su identificación, y el poseedor **JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ** (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) identificado con cédula de ciudadanía N° 1.113.674.200, respectivamente, adquirieron el 100% del derecho real de dominio y posesión material, y la posesión con tradición incompleta en falsa tradición sobre el bien inmueble objeto de estudio identificado con Matrícula Inmobiliaria **No. 378 – 36271** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, así:

Los propietarios **ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY**⁵, **LUIS EDUARDO GONZALEZ** y **MIGUEL ANGEL PAREDES** (Causante), adquirieron su cuota de $\frac{1}{4}$ parte para cada uno, del derecho real de dominio y posesión material sobre el bien inmueble objeto de estudio, así:

⁴ En la matrícula inmobiliaria se registró como “ECHEVERRY” sin embargo en el título escriturario se relaciona como “ECHEVERRY”.

⁵ En la matrícula inmobiliaria se registró como “ECHEVERRY” sin embargo en el título escriturario se relaciona como “ECHEVERRY”.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

- **MIGUEL ANGEL PAREDES ABADIA, ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY⁶, LUIS EDUARDO GONZALEZ, y JOSE PEREDES⁷ DOMINGUEZ** adquirieron una cuota de ¼ parte para cada uno, en común y proindiviso, sobre el 100% del derecho real de dominio y posesión material del predio objeto de estudio, mediante Adjudicación por Prescripción ordenada por el Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Palmira en Sentencia No. 052 del 07 de octubre de 1970 debidamente registrada en la anotación No. 001 el 28 de octubre de 1970 en la matrícula inmobiliaria No. 378-30455 (Folio de Mayor Extensión).
- **MIGUEL ANGEL PAREDES ABADIA** adquirió una cuota de ¼ parte, en común y proindiviso, sobre el 100% del derecho real de dominio y posesión material del predio objeto de estudio, mediante Adjudicación en Sucesión del derecho de cuota y en Falsa Tradición del derecho de 11.30 x 51.70 MTS del señor **MANUEL JOSE PAREDES**, ordenada por el Juzgado Quinto (05) Civil Municipal de Palmira en Sentencia No. 47 del 22 de abril de 1981 debidamente registrada en las anotaciones No. 003 y No. 004 el 02 de agosto de 1982, respectivamente, en la matrícula inmobiliaria No. 378-30455 (Folio de Mayor Extensión).

Conforme lo anterior, el señor **MIGUEL ANGEL PAREDES** (Causante) consolidó el derecho real de dominio y posesión material sobre el predio objeto de estudio en 2/4 partes que para el presente estudio de títulos se tiene como el **50%**.

Nota: Del análisis de los títulos se evidenció que en la sucesión anteriormente citada se adjudicó la cuota parte tanto en derecho de dominio como en falsa tradición, teniendo en cuenta que se realizó por los comuneros ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY⁸ y LUIS EDUARDO GONZALEZ una Venta Parcial en **FALSA TRADICIÓN** de un bloque de terreno respecto al predio de mayor extensión que tenían en comunidad, conforme al cual se dio apertura a la matrícula inmobiliaria No. 378-22337, razón por la cual, en la tradición se incluye la cuota parte del área parcial que fue objeto de compraventa en Falsa Tradición.

El poseedor **JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ**, adquirió su cuota parte (**50%**) de la posesión con tradición incompleta en falsa tradición sobre el bien inmueble objeto de estudio, así:

- El 100% de los derechos en Falsa Tradición por Compraventa realizada a la señora **MYRIAN PAREDES SAAVEDRA**, protocolizada mediante Escritura Pública N° 1.264 del 19 de abril de 2024 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira,

⁶ En la matrícula inmobiliaria se registró como “ECHEVERRY” sin embargo en el título escriturario se relaciona como “ECHEVERRY”.

⁷ En la matrícula inmobiliaria se registró como “PEREDES” sin embargo en el título escriturario se relaciona como “PAREDES”.

⁸ En la matrícula inmobiliaria se registró como “ECHEVERRY” sin embargo en el título escriturario se relaciona como “ECHEVERRY”.



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

debidamente registrada en la anotación No. 007 en la matrícula inmobiliaria No. 378-36271 (Folio Objeto de Estudio).

Nota: Del análisis del título se evidenció que se transfirió mediante Compraventa en **FALSA TRADICIÓN** “(...) *la totalidad de sus derechos en falsa tradición, equivalentes al 100% que tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguientes bien(e)s inmueble(s) (...)*”, sin embargo, de la revisión de la tradición se puede concluir que el 100% corresponde a la cuota de 2/4 partes, esto es el 50%, que ostentaba la señora **MYRIAM PAREDES SAAVEDRA**, sin que en el título se indique que corresponde a derecho de propiedad o dominio.

De conformidad con lo anterior, se determinan los porcentajes sobre el derecho real de dominio y posesión material del predio objeto de estudio, así:

TITULAR	PORCENTAJE (%)*
ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY ⁹	25%
LUIS EDUARDO GONZALEZ	25%
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MIGUEL ANGEL PAREDES	50%
JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (<u>Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición</u>)	

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

Anteriores Tradiciones:

De conformidad con el principio del tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de títulos, se procede a realizar la siguiente descripción, la cual parte del análisis de las Matrículas Inmobiliarias No. **378-30455 (Folio de Mayor Extensión)** y No. **378-36271 (Objeto de Estudio)** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, teniendo en cuenta que del análisis de los títulos, se evidenció que el predio objeto de estudio nace a la vida jurídica como producto de la Segregación que realizó la señora **MYRIAM¹⁰ PAREDES SAAVEDRA**, de acuerdo con la Escritura Pública N° 1.997 del 20 de diciembre de 1983 otorgada en la Notaría Primera (01) del Círculo de Palmira, mediante la cual se segregó sobre el bien inmueble de mayor extensión un lote de terreno con un área de 11.30 mts x 51.70 mts, al cual se le aperturó la matrícula inmobiliaria **No.**

⁹ En la matrícula inmobiliaria se registró como “ECHEVERRY” sin embargo en el título escriturario se relaciona como “ECHEVERRY”.

¹⁰ En la matrícula inmobiliaria se registró como “MYRIAM” y en el títulos escriturario se relaciona como “MYRIAN”.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

378-36271, objeto de estudio, y así mismo declaró que hecha tal segregación el lote inicial queda con un área 12.10 mts x 51.70 mts, así:

- **Matrícula Inmobiliaria No. 378-30455 (Folio Matriz) correspondiente al predio denominado KR 28 #44 – 80 Y 44 84, con un área de 1.209,78 M2 (toda vez que menciona que mide 23,40 MTS de frente por 51,70 MTS de fondo y no tiene en cuenta las ventas parciales realizadas):**

- Que según Sentencia N° 052 del 07 de octubre de 1970 proferida por el Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Palmira, se transfirió a título de Adjudicación por Prescripción el 100% del derecho real de dominio y posesión material sobre el bien inmueble objeto de estudio a favor de los señores **MIGUEL ANGEL PAREDES ABADIA, ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY¹¹, LUIS EDUARDO GONZALEZ, y JOSE PEREDES¹² DOMINGUEZ**, quienes lo adquieren en común y proindiviso, acto debidamente registrado en la **anotación No. 001** el 28 de octubre de 1970.
- Que según Escritura Pública N° 1776 del 03 de septiembre de 1971 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira, los señores **ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY¹³ y LUIS EDUARDO GONZALES¹⁴**, transfirieron a título de Compraventa Parcial de 11.30 X 51.70 MTS en **Falsa Tradición** una cuota parte del derecho y posesión material sobre el bien inmueble objeto de estudio a favor de los señores **ANA PIEDAD ZULUAGA IZQUIERDO y LUIS FERNANDO ZULUAGA IZQUIERDO**, quienes lo adquieren en partes iguales en común y proindiviso, acto debidamente registrado en la **anotación No. 002** el 08 de octubre de 1971.

Nota: Conforme a la Venta Parcial en Falsa Tradición, se dio apertura a la matrícula inmobiliaria No. 378-22337, dentro de la cual se indica que se transfirió un área de 11.30 X 51.70 MTS, y en la que no se indicaron porcentajes, sin embargo, al mencionarse que corresponden a cuotas partes en común y proindiviso, es posible determinar que el porcentaje adquirido corresponde al 50%, que se divide en partes iguales para cada uno en común y proindiviso.

- Seguidamente, mediante Sentencia No. 47 del 22 de abril de 1981 proferida por el Juzgado Quinto (05) Civil Municipal de Palmira, se transfirió a título de Adjudicación en Sucesión del señor **MANUEL JOSE PAREDES** su cuota parte correspondiente a 1/4 del derecho real de dominio y posesión material sobre el bien inmueble objeto de

¹¹ En la matrícula inmobiliaria se registró como “ECHEVERRY” sin embargo en el título escriturario se relaciona como “ECHEVERRY”.

¹² En la matrícula inmobiliaria se registró como “PEREDES” sin embargo en el título escriturario se relaciona como “PAREDES”.

¹³ En la matrícula inmobiliaria se registró como “ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY” y en el título escriturario se relaciona como “ALBA RITHA GONZALEZ DE ECHEVERRY”.

¹⁴ En la matrícula inmobiliaria se registró como “GONZALES” sin embargo en el título se relaciona como “GONZALEZ”.



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

estudio y el derecho en Falsa Tradición de 11.30 X 51.70 MTS, a favor del señor **MIGUEL ANGEL PAREDES**, con lo cual consolidó su cuota de 2/4 partes sobre el derecho real de dominio, acto debidamente registrado en las **anotaciones No. 003 y No. 004** el 02 de agosto de 1982.

- iv. Que posteriormente, mediante Sentencia No. 0216 del 03 de noviembre de 1981 proferida por el Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Palmira, se transfirió a título de Adjudicación en Sucesión del señor **MIGUEL ANGEL PAREDES** su cuota de 2/4 partes del derecho real de dominio y posesión material sobre el bien inmueble objeto de estudio y el derecho de cosa ajena en Falsa Tradición de 11.30 X 51.70 MTS, a favor de la señora **MYRIAN¹⁵ PAREDES SAAVEDRA**, acto debidamente registrado en las **anotaciones No. 005 y No. 006** el 02 de agosto de 1982.
- v. Que de acuerdo con la Escritura Pública N° 1.997 del 20 de diciembre de 1983 otorgada en la Notaría Primera (01) del Círculo de Palmira, la señora **MYRIAM¹⁶ PAREDES SAAVEDRA**, segregó sobre el bien inmueble objeto de estudio, un lote de terreno con un área de 11.30 mts x 51.70 mts, al cual se le aperturó la matrícula inmobiliaria **No. 378-36271 (Predio objeto de estudio)**, y así mismo declaró que hecha tal segregación el lote inicial queda con un área 12.10 mts x 51.70 mts, acto debidamente registrado en la **anotación No. 007** el 22 de diciembre de 1983.

Conforme lo anterior, se declara que el área del predio objeto de estudio es de 11.30 mts x 51.70 mts (**584,21 m2**), y se evidencia que con la última tradición se agotó el área que tiene el predio de mayor extensión, quedando así aperturadas tres matrículas inmobiliarias, la objeto de estudio (FMI No. 378-36271), la de mayor extensión (FMI No. 378-30455) y la matrícula inmobiliaria **378-22337**, que se aperturó conforme a la Venta Parcial en Falsa Tradición que tiene un área de 12.10 mts x 51.70 mts, con la salvedad que de la revisión de los títulos se infiere que la matrícula inmobiliaria de mayor extensión **No. 378-30455** y la **No. 378-22337** corresponden al mismo predio con la misma área que declaran en este último título.

Así mismo, se da claridad que si bien en la tradición se evidencia que se realizó la Adjudicación en Sucesión a la señora MYRIAM¹⁷ PAREDES SAAVEDRA, mediante Sentencia No. 082 del 03 de abril de 1998 proferida por el Juzgado Tercero (03) de Familia de Palmira, con la cual se resuelven las demandas inscritas en las anotaciones No. 008, No. 009 de la matrícula inmobiliaria No. 378-30455 y No. 002, No. 004 de la matrícula inmobiliaria No. 378-36271 (que no fue debidamente registrada en esta matrículas inmobiliaria) se declaró que los señores **JOSE HOLMES PAREDES SAAVEDRA, LUIS ARNULFO PAREDES SAAVEDRA, MANUEL EUGENIO PAREDES SAAVEDRA, MIGUEL ANGEL PAREDES SAAVEDRA, MIGUEL ALBERTO PAREDES BARRIENTOS, AMALIA PAREDES**

¹⁵ En la matrícula inmobiliaria se registró como “MYRIAN” y en el títulos escriturario se relaciona como “MYRIAM”.

¹⁶ En la matrícula inmobiliaria se registró como “MYRIAM” y en el títulos escriturario se relaciona como “MYRIAM”.

¹⁷ En la matrícula inmobiliaria se registró como “MYRIAM” y en el títulos escriturario se relaciona como “MYRIAM”.



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

BARRIENTOS, GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS, RUBEN DARIO PAREDES BARRIENTOS, ALBA LILIA PAREDES BARRIENTOS y MIRIAN PAREDES SAAVEDRA son hijos naturales y herederos del señor **MIGUEL ANGEL PAREDES**, y ordenar rehacer el trabajo de partición de la sucesión del causante que se tramitó en el Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Palmira en Sentencia No. 0216 del 03 de noviembre de 1981, para que se les adjudique la cuota hereditaria que les corresponde como hijos, razón por la cual, para el presente estudio de títulos, se relaciona como propietario al señor **MIGUEL ANGEL PAREDES** (Causante), teniendo en cuenta que no se registra la respectiva sucesión.

• **Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271 (Objeto de Estudio) correspondiente al denominado KR 28 #44-80, con un área de 584,21 M2:**

- i. Que de acuerdo con la Escritura Pública N° 1.997 del 20 de diciembre de 1983 otorgada en la Notaría Primera (01) del Círculo de Palmira, la señora **MYRIAM¹⁸ PAREDES SAAVEDRA**, segregó el bien inmueble objeto de estudio: un lote de terreno con un área de 11.30 mts x 51.70 mts, del predio de mayor extensión que le había sido adjudicado en parte como derecho de dominio y en parte como Falsa Tradición, acto debidamente registrado en la **anotación No. 001** el 22 de diciembre de 1983, con lo cual nació a la vida jurídica el predio objeto de estudio.

Nota: Pese a lo ya indicado, en la matrícula inmobiliaria No. 378-36271 no se indica que se segregará en FALSA TRADICIÓN un derecho, sin embargo, en la complementación si se encuentra debidamente registrada la tradición de la falsa tradición del predio objeto de estudio.

- ii. Que de acuerdo con Escritura Pública N° 1.264 del 19 de abril de 2024 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira, la señora **MYRIAM PAREDES SAAVEDRA**, transfirió a título de Compraventa el 100% de los derechos en Falsa Tradición sobre el bien inmueble objeto de estudio a favor del señor **JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ**, acto debidamente registrado en la **anotación No. 007** el 08 de mayo de 2024.

Nota: Del análisis del título se evidenció que se transfirió mediante Compraventa en **FALSA TRADICIÓN** “(...) la totalidad de sus derechos en falsa tradición, equivalentes al 100% que tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) bien(e)s inmueble(s) (...)”, sin embargo, de la revisión de la tradición se puede concluir que el 100% corresponde a la cuota de 2/4 partes, esto es el 50%, que ostentaba la señora **MYRIAM PAREDES SAAVEDRA**, sin que en el título se indique que corresponde a derecho de propiedad o dominio. Con lo anterior, es claro que el señor **JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ**, adquirió como poseedor el 50% de los derechos en falsa tradición.

¹⁸ En la matrícula inmobiliaria se registró como “MYRIAM” y en el títulos escriturario se relaciona como “MYRIAN”.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

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

c. Secuencia de Áreas:

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

Matrícula Inmobiliaria No. 378-30455 (Folio Matriz) correspondiente al predio denominado KR 28 #44 – 80 Y 44 84, con un área de 1.209,78 M2 (toda vez que menciona que mide 23,40 MTS de frente por 51,70 MTS de fondo y no tiene en cuenta las ventas parciales realizadas).

AÑO	ÁREA	DENOMINACIÓN	ESCRITURA PÚBLICA
1970	23.40 mts., de frente, por 51.70 mts., de fondo	Un lote de terreno	Sentencia N° 052 del 07 de octubre de 1970 proferida por el Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Palmira registrada en la anotación No. 001 el 28 de octubre de 1970. (Adjudicación por prescripción)
1971	once (11) metros con treinta (30) centímetros de frente por cincuenta y un (51) metros con setenta (70) centímetros de fondo	un bloque de terreno	Escritura Pública N° 1776 del 03 de septiembre de 1971 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira registrada en la anotación No. 002 el 08 de octubre de 1971. (Compraventa Parcial de 11.30 X 51.70 MTS en Falsa Tradición)
1981	de frente 23,40 Mts. y de fondo 51.70 Mts. 11.30 x 51.70	un lote y una casa construida sobre parte del mismo	Sentencia No. 47 del 22 de abril de 1981 proferida por el Juzgado Quinto (05) Civil Municipal de Palmira registrada en las anotaciones No. 003 y No. 004 el 02 de agosto de 1982. (Adjudicación en Sucesión – Adjudicación en Falsa Tradición)
1981	23,40 Mts. de frente por 51.70 Mts. de fondo 11.30 x 51.70	un lote y una casa sobre parte del mismo construida	Sentencia No. 0216 del 03 de noviembre de 1981 proferida por el Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Palmira registrada en las anotaciones No. 005 y No. 006 el 02 de agosto de 1982. (Adjudicación en Sucesión – Adjudicación en



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

			Sucesión Cosa Ajena en Falsa Tradición)
1983	veintitrés metros con cuarenta centímetros (23.40 mts.) de frente, por cincuenta y un metros con setenta centímetros (51.70 mts.) de fondo No registra, pero se relacionan en sus linderos áreas que permiten determinar según operación aritmética un área de 584,21 m2, así: "NORTE, en longitud de cincuenta y un metros con setenta centímetros (51.70 mts.) con resto de predio del cual se segrega este, y que es de propiedad de la exponente señora Myrian Paredes Saavedra; SUR, en longitud de cincuenta y un metros con setenta centímetros (51.70 mts.) con predio de herederos de Carlina Paredes; OCCIDENTE, en longitud de once metros con treinta centímetros (11.30 mts.) con la carrera veintiocho (28) y ORIENTE, en longitud de once metros con treinta centímetros (11.30 mts.) con predio de Octavio Posada." No registra, pero se relacionan en sus linderos áreas que permiten determinar según operación aritmética un área de 625,57 m2, así: "NORTE, en longitud de cincuenta y un metros con setenta centímetros (51.70 mts.) con predio de Luis Escobar; SUR, en longitud de cincuenta y un metros con setenta centímetros (51,70 mts.) con lote de terreno segregado; OCCIDENTE, en	lote de terreno <u>Segrega:</u> lote de terreno (FMI No. 378-36271 Objeto de Estudio) <u>Declara área sobrante:</u> Lote	Escritura Pública N° 1.997 del 20 de diciembre de 1983 otorgada en la Notaría Primera (01) del Círculo de Palmira registrada en la anotación No. 007 el 22 de diciembre de 1983. (Segregación Lote Irregular)



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

	longitud de doce metros con diez centímetros (12.10 mts.) con la carrera veintiocho (28) y ORIENTE, en longitud de doce metros con diez centímetros (12.10 mts.) con predio de Octavio Posada."		
Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271 (Objeto de Estudio) correspondiente al denominado KR 28 #44-80, con un área de 584,21 M2			
AÑO	ÁREA	DENOMINACIÓN	ESCRITURA PÚBLICA
1983	veintitrés metros con cuarenta centímetros (23.40 mts.) de frente, por cincuenta y un metros con setenta centímetros (51.70 mts.) de fondo No registra, pero se relacionan en sus linderos áreas que permiten determinar según operación aritmética un área de 584,21 m2, así: "NORTE, en longitud de cincuenta y un metros con setenta centímetros (51.70 mts.) con resto de predio del cual se segrega este, y que es de propiedad de la exponente señora Myrian Paredes Saavedra; SUR, en longitud de cincuenta y un metros con setenta centímetros (51.70 mts.) con predio de herederos de Carlina Paredes; OCCIDENTE, en longitud de once metros con treinta centímetros (11.30 mts.) con la carrera veintiocho (28) y ORIENTE, en longitud de once metros con treinta centímetros (11.30 mts.) con predio de Octavio Posada." No registra, pero se relacionan en sus linderos áreas que permiten determinar según operación aritmética un área de 625,57 m2, así: "NORTE, en	lote de terreno <u>Segrega:</u> lote de terreno (FMI No. 378-36271 Objeto de Estudio) <u>Declara área sobrante:</u> Lote	Escritura Pública N° 1.997 del 20 de diciembre de 1983 otorgada en la Notaría Primera (01) del Círculo de Palmira registrada en la anotación No. 001 el 22 de diciembre de 1983. (Segregación Lote Irregular)



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

	longitud de cincuenta y un metros con setenta centímetros (51.70 mts.) con predio de Luis Escobar; SUR, en longitud de cincuenta y un metros con setenta centímetros (51,70 mts.) con lote de terreno segregado; OCCIDENTE, en longitud de doce metros con diez centímetros (12.10 mts.) con la carrera veintiocho (28) y ORIENTE, en longitud de doce metros con diez centímetros (12.10 mts.) con predio de Octavio Posada.”		
2024	No registra, pero se relacionan en sus linderos áreas que permiten determinar según operación aritmética un área de 584,21 m2 , así: “ NORTE: en longitud de 51.70 Metros, con resto del predio del cual se segrego y que es propiedad de la señora: Myriam Paredes Saavedra, SUR: en longitud de 51.70 Metros con herederos de Carlina Paredes, OCCIDENTE: en longitud de 11.30 Metros con la Carrera 28, y ORIENTE: en longitud de 11.30 Metros con predio de Octavio Posada”.	un lote de terreno con casa de habitación	Escritura Pública N° 1.264 del 19 de abril de 2024 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira registrada en la anotación No. 007 el 08 de mayo de 2024. (Compraventa)

d. Ventas Parciales:

El predio objeto de estudio, desde que tuvo apertura de su Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, no ha tenido ventas parciales.

e. Gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares:

El predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, a la fecha de la realización del estudio de títulos de propiedad de los señores **ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY**¹⁹, identificada con cédula de ciudadanía N° 29.638.256, **LUIS EDUARDO GONZALEZ**, identificado con

¹⁹ En la matrícula inmobiliaria se registró como “ECHEVERRY” sin embargo en el título escriturario se relaciona como “ECHEVERRY”.



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

cédula de ciudadanía N° 2.597.708, **MIGUEL ANGEL PAREDES** (Causante), de quien se desconoce su identificación, y el poseedor **JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ** (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) identificado con cédula de ciudadanía N° 1.113.674.200, presenta las siguientes medidas cautelares, limitaciones y/o gravámenes inscritos en la matrícula inmobiliaria:

- MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA ordenada por el JUZGADO TERCERO (03) CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA, mediante Oficio No. 495 del 28 de agosto de 1984 en proceso incoado por los señores ALBA LILIA PAREDES R., RUBEN DARIO PAREDES B., GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS, AMALIA PAREDES BARRIENTOS y MIGUEL ALBERTO PAREDES BARRIENTOS contra la señora MIRIAN PAREDES SAAVEDRA, debidamente registrada en la anotación No. 002 el 30 de agosto de 1984.

IV. CONCEPTO JURÍDICO:

Conforme a la información registrada y a los documentos aportados para este estudio de títulos ya descrito en los párrafos anteriores de la tradición del predio, se pudo establecer que los propietarios del 100% del derecho real de dominio y posesión material sobre el bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira son los señores **ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY**²⁰, identificada con cédula de ciudadanía N° 29.638.256, **LUIS EDUARDO GONZALEZ**, identificado con cédula de ciudadanía N° 2.597.708, **MIGUEL ANGEL PAREDES** (Causante), de quien se desconoce su identificación, y el poseedor **JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ** (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) identificado con cédula de ciudadanía N° 1.113.674.200, en los siguientes porcentajes:

TITULAR	PORCENTAJE (%)*
ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY ²¹	25%
LUIS EDUARDO GONZALEZ	25%
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE MIGUEL ANGEL PAREDES	50%
JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (<u>Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición</u>)	

²⁰ En la matrícula inmobiliaria se registró como “ECHEVERRY” sin embargo en el título escriturario se relaciona como “ECHEVERRY”.

²¹ En la matrícula inmobiliaria se registró como “ECHEVERRY” sin embargo en el título escriturario se relaciona como “ECHEVERRY”.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

Nota: El señor **MIGUEL ANGEL PAREDES** (Causante), quien aparece registrado como titular del derecho real de dominio sobre el predio objeto de estudio, se encuentra fallecido desde el 27 de agosto de 1980 según Sentencia No. 0216 del 03 de noviembre de 1981 proferida por el Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Palmira.

*Respecto al porcentaje de titularidad, una vez analizados los títulos, no se establecen porcentajes claros sino cuotas partes con lo cual es posible determinar los mismos para el presente estudio de títulos.

Teniendo en cuenta que el titular del derecho real de dominio, el señor **MIGUEL ANGEL PAREDES** (Causante), se encuentra fallecido desde el año 1980 según Sentencia No. 0216 del 03 de noviembre de 1981 proferida por el Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Palmira, se deberá dirigir la Oferta Formal de Compra a los **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS** del señor **MIGUEL ANGEL PAREDES** (Causante), a los señores **ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY, LUIS EDUARDO GONZALEZ** y al señor **JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ** (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición), y en caso de una eventual negociación se deberá adelantar el trámite del Saneamiento Automático, establecido en el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado en el Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014) y se recomienda que se inste al poseedor con tradición incompleta en falsa tradición a adelantar las gestiones correspondientes para la adquisición de la titularidad del derecho real de dominio. Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de los diferentes mecanismos alternativos para la resolución de conflictos.

Así mismo, se da claridad que si bien en la tradición se evidencia que se realizó la Adjudicación en Sucesión a la señora MYRIAM²² PAREDES SAAVEDRA, mediante Sentencia No. 082 del 03 de abril de 1998 proferida por el Juzgado Tercero (03) de Familia de Palmira, con la cual se resuelven las demandas inscritas en las anotaciones No. 008, No. 009 de la matrícula inmobiliaria No. 378-30455 y No. 002, No. 004 de la matrícula inmobiliaria No. 378-36271 (que no fue debidamente registrada en esta matrículas inmobiliaria) se declaró que los señores **JOSE HOLMES PAREDES SAAVEDRA, LUIS ARNULFO PAREDES SAAVEDRA, MANUEL EUGENIO PAREDES SAAVEDRA, MIGUEL ANGEL PAREDES SAAVEDRA, MIGUEL ALBERTO PAREDES BARRIENTOS, AMALIA PAREDES BARRIENTOS, GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS, RUBEN DARIO PAREDES BARRIENTOS, ALBA LILIA PAREDES BARRIENTOS** y **MIRIAN PAREDES SAAVEDRA** son hijos naturales y herederos del señor **MIGUEL ANGEL PAREDES**, y ordenar rehacer el trabajo de partición de la sucesión del causante que se tramitó en el Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Palmira en Sentencia No. 0216 del 03 de noviembre de 1981, para que se les adjudique la cuota hereditaria que les corresponde como hijos, razón por la cual, para el presente estudio de

²² En la matrícula inmobiliaria se registró como “MYRIAM” y en el títulos escriturario se relaciona como “MYRIAN”.



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

títulos, se relaciona como propietario al señor **MIGUEL ANGEL PAREDES** (Causante), teniendo en cuenta que no se registra la respectiva sucesión.

De acuerdo con lo expuesto, y de la información recolectada con el Censo sociopredial y la verificación en campo, se evidenció que en el inmueble existen unos poseedores irregulares no inscritos en la matrícula inmobiliaria, que residen en el inmueble objeto de estudio, los cuales fueron reconocidos en la Sentencia No. 082 del 03 de abril de 1998 proferida por el Juzgado Tercero (03) de Familia de Palmira como hijos naturales y herederos del señor **MIGUEL ANGEL PAREDES**, y son los siguientes:

Poseedor Irregular	Identificación
AMALIA PAREDES BARRIENTOS	Cédula de ciudadanía No. 31.160.868
GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS	No registra
ALBA LIBIA PAREDES BARRIENTOS	No registra

Razón por la cual, ante una eventual negociación con los propietarios y los poseedores, se deberá tener en cuenta esta situación.

En cuanto a la matrícula inmobiliaria No. 378-30455 (Folio de Mayor Extensión):

De conformidad con el principio del tracto sucesivo del presente inmueble y del estudio de títulos se evidenció que el predio objeto de estudio nace a la vida jurídica como producto de la Segregación que se realizó sobre el predio de mayor extensión, y así mismo, mediante Compraventa en **FALSA TRADICIÓN** de una cuota de 2/4 partes (por 2 de los 4 comuneros), los señores ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY²³ y LUIS EDUARDO GONZALES²⁴, se dio apertura a la matrícula inmobiliaria No. 378-22337, sin embargo, en la matrícula inmobiliaria No. 378-30455 (Folio de Mayor Extensión) se continuó transfiriendo en su totalidad el predio, incluyendo en este el área parcial de 11.30X51.70 MTS (Venta Parcial en Falsa Tradición), hasta que se agotó el área que tiene el predio, quedando así aperturadas tres matrículas inmobiliarias: la objeto de estudio (**FMI No. 378-36271**), la de mayor extensión (**FMI No. 378-30455**) y la matrícula inmobiliaria **378-22337**, que se aperturó conforme a la Venta Parcial en Falsa Tradición que tiene un área de 12.10 mts x 51.70 mts, con la salvedad que de la revisión de los títulos se infiere que la matrícula inmobiliaria de mayor extensión **No. 378-30455** y la **No. 378-22337** corresponden al mismo predio con la misma área que declaran en este último título. Con lo anterior, se recomienda solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira se proceda con el cierre de la matrícula inmobiliaria No. 378-30455 (Folio de Mayor Extensión) teniendo en cuenta que el área del predio se agotó en las ventas parciales y posterior segregación del predio de mayor extensión producto de las cuales nace a la vida jurídica el predio objeto de estudio.

²³ En la matrícula inmobiliaria se registró como “ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY” y en el título escriturario se relaciona como “ALBA RITHA GONZALEZ DE ECHEVERRY”.

²⁴ En la matrícula inmobiliaria se registró como “GONZALES” sin embargo en el título se relaciona como “GONZALEZ”.



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

En cuanto a la identificación de los Herederos Determinados e Indeterminados del titular del derecho real de dominio y a los Poseedores irregulares no inscritos:

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

En cuanto a las medidas cautelares inscritas en la Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271, se tiene lo siguiente:

Teniendo en cuenta que sobre el predio objeto de estudio está vigente una medida cautelar inscrita en la anotación No. 002, en caso de una eventual negociación con los propietarios, los herederos del propietario fallecido y el poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición se deberá tener presente esta situación y se recomienda:

- **Frente a la Medida Cautelar de DEMANDA ordenada por el Juzgado Tercero (03) Civil del Circuito de Palmira, inscrita en la anotación No. 002, se recomienda:**

Que previamente se inste a los propietarios, a los herederos del propietario y al poseedor a cancelar la medida cautelar vigente sobre el área de terreno objeto de adquisición con su respectivo registro en el Folio de Matrícula Inmobiliaria. Lo anterior, teniendo en cuenta que si bien en la tradición se evidencia que se realizó la Adjudicación en Sucesión del señor **MIGUEL ANGEL PAREDES** (Causante) a la señora MYRIAM²⁵ PAREDES SAAVEDRA, mediante Sentencia No. 082 del 03 de abril de 1998 proferida por el Juzgado Tercero (03) de Familia de Palmira, se resolvieron las demandas inscritas en las anotaciones No. 008, No. 009 de la matrícula inmobiliaria No. 378-30455 y No. 002 de la matrícula inmobiliaria No. 378-22337, la cual no fue debidamente registrada en las matrículas inmobiliarias en mención ni su respectiva cancelación de la demanda inscrita.

En cuanto a la verificación de listas cautelares:

Se efectuó el día **05 de julio de 2024** y el **25 de julio 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 al señor **JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ**, como poseedor con tradición incompleta inscrito en Falsa Tradición del

²⁵ En la matrícula inmobiliaria se registró como “MYRIAM” y en el títulos escriturario se relaciona como “MYRIAN”.

 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

predio objeto de estudio, y a los señores **ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY** y **LUIS EDUARDO GONZALEZ**, propietarios, respectivamente; no obstante, en dicha consulta se constató que los propietarios y el poseedor con tradición incompleta inscrito en Falsa Tradición, no aparecen en las Listas Consultadas (Ver documento adjunto).

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

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

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

Por lo anteriormente expuesto y de acuerdo con el análisis de la documentación aportada en el presente estudio de títulos, me permito concluir que la negociación mediante trámite de enajenación voluntaria del bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria **No. 378-36271** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, es **FAVORABLE CON RESERVAS** hasta tanto no se adelante el trámite del Saneamiento Automático, establecido en el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, reglamentado en el Título 2 del Decreto 1079 del 26 de mayo de 2015 (que compiló las disposiciones contenidas en el Decreto Reglamentario 737 del 10 de abril de 2014). En el evento de prosperar la adquisición del predio por aceptación de la oferta formal de compra por parte del poseedor con tradición incompleta en falsa tradición del predio, se llevará a cabo el proceso de adquisición del predio de conformidad con lo establecido en la *Ley 9ª de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, Capítulo VII “Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial”, y la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014*, suscribiéndose el respectivo contrato de promesa de compraventa y posterior escritura pública de la compra parcial o total requerida para el desarrollo del proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca y Accesos Cali Palmira.



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011
		Versión: 1
		Fecha 11/05/2022
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076

V. DOCUMENTOS ESTUDIADOS:

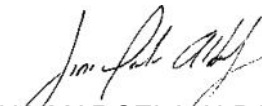
1. Ficha Predial expedida por el Gestor Catastral del Municipio de Palmira – Go Catastral.
2. Ficha Predial NMVVCACP_UF1_076 de fecha 25 de julio de 2024 elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.
3. Registro 1 y 2 expedido por el Gestor Catastral del Municipio de Palmira – Go Catastral.
4. Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271. Expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira el 25 de julio de 2024 a las 05:05:34 PM.
5. Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-30455. Expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira el 25 de julio de 2024 a las 05:05:34 PM. (Folio de Mayor Extensión)
6. Copia de la Cédula de Ciudadanía del señor Juan Camilo Reyes Gutierrez.
7. Certificado de Vigencia de la Cédula de Ciudadanía del señor Juan Camilo Reyes Gutierrez.
8. Sentencia N° 052 del 07 de octubre de 1970 proferida por el Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Palmira.
9. Escritura Pública N° 1776 del 03 de septiembre de 1971 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira.
10. Sentencia No. 47 del 22 de abril de 1981 proferida por el Juzgado Quinto (05) Civil Municipal de Palmira.
11. Sentencia No. 0216 del 03 de noviembre de 1981 proferida por el Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Palmira.
12. Escritura Pública N° 1.997 del 20 de diciembre de 1983 otorgada en la Notaría Primera (01) del Círculo de Palmira.
13. Oficio No. 495 del 28 de agosto de 1984 del Juzgado Tercero (03) Civil del Circuito de Palmira.
14. Sentencia No. 082 del 03 de abril de 1998 proferida por el Juzgado Tercero (03) de Familia de Palmira.
15. Escritura Pública N° 1.264 del 19 de abril de 2024 otorgada en la Notaría Segunda (02) del Círculo de Palmira.
16. Consulta realizada el 05 de julio de 2024 en el listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC) de Juan Camilo Reyes Gutierrez.
17. Consulta realizada el 05 de julio de 2024 en la lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas de Juan Camilo Reyes Gutierrez.
18. Consulta realizada el 25 de julio de 2024 en el listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC) de Alba Rita Gonzalez de Echeverry.
19. Consulta realizada el 25 de julio de 2024 en la lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas de Alba Rita Gonzalez de Echeverry.
20. Consulta realizada el 25 de julio de 2024 en el listado de la Office of Foreign Assets Control (OFAC) de Luis Eduardo Gonzalez.
21. Consulta realizada el 25 de julio de 2024 en la lista Consolidada del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas de Luis Eduardo Gonzalez.



 Concesionaria Rutas del Valle	ESTUDIO DE TITULOS	RDV-RE-PRE-011	
		Versión: 1	
		Fecha 11/05/2022	
		FICHA PREDIAL No.: NMVVCACP_UF1_076	

22. Consulta Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas con radicado No. RDV-030322-001 de fecha 03 de marzo de 2022.
23. Oficio URT-DTVC-01093-DTVC2-202200735 del 25 de marzo de 2022 de la Unidad de Restitución de Tierras.

Fecha de elaboración: 25 de julio de 2024.

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



 Agencia Nacional de Infraestructura		 Concesionaria Rutas del Valle		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			VERSIÓN	002
		FORMATO	FICHA PREDIAL			FECHA	6/02/2020
PROYECTO DE CONCESIÓN		NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA – CORRECTOR ACCESOS CALI Y PALMIRA			UNIDAD FUNCIONAL	1	
CONTRATO No.:		CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No 00 DE 2021					
PREDIO No.		NMVVCACP_UI 1_076			SECTOR O TRAMO	VERSALLES	
ABSC. INICIAL		KO+222,44 Km					
ABSC. FINAL		KO+234,74 Km			MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izquierda 12,30	
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO				CEDULA	1113674200 Y OTRAS	MATRICULA INMOBILIARIA	
JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS.				DIRECCION / EMAIL.		378-36271	
				DIRECCION DEL PREDIO	Carrera 28 # 44- 80	CEDULA CATASTRAL	
						765200102000009570024000000000	
VEREDA/BARRIO:	VERSALLES	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS NORTE	LONGITUD	COLINDANTES	
MUNICIPIO:	PALMIRA				14,60	(1-6) KATHERINE PELAEZ PEÑARANDA Y OTROS.	
DPTO:	VALLE DEL CAUCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	COMERCIAL	SUR	15,17	(8-12) LUIS FERNANDO ZULUAGA IZQUIERDO (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS.	
				ORIENTE	12,81	(6-8) JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS (MISMO PREDIO).	
Predio requerido para:	INTERSECCION	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	OCCIDENTE	12,26	(12-1) CARRERA 28.	
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM			
				C1	Construccion con vigas y columnas en concreto, muros en ladrillo revocados y pintados, piso en concreto y cubierta en estructura de madera y teja de barro tipo española con cielo falso en icopor sobre estructura en aluminio y canaletas en aluminio, funciona como vivienda, con seis habitaciones, sala, pasillo, cocina con muros enchapados y meson en concreto enchapado, cuenta con puertas metlicas, ventanas metlicas y puertas en madera, Edad: 50 años, E.C: regular.	146,63	m2
				TOTAL AREA CONSTRUIDA		146,63	m²
				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
				M1	Piso en concreto reforzado, Edad: 50 años, E.C: regular.	21,74	m2
				M2	Enramada con perales en guadua, piso en concreto y cubierta en listones e guadua y laminas de zinc, Edad: 50 años, E.C: regular.	38,96	m2
				Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?		SI/NO	NO
				Tiene el inmueble reglamente de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?			NO
				Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?			NO
				Aplica Informe de análisis de Área Remanente?			NO
				Tiene el área requerida afectación por servidumbres?			NO
				Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?			NO
FECHA DE ELABORACIÓN				ÁREA TOTAL PREDIO	584,21 m²	OBSERVACIONES:	
Elaboró: JENUS A. RUIZ PEREZ				ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	182,67 m²		
M.P. 54502-034906 NTS COPNIA				ÁREA REMANENTE	0,00 m²		
Revisó y Aprobó:				TOTAL ÁREA REQUERIDA	182,67 m²		
				ÁREA SOBRANTE	401,54 m²		

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

ABS. INICIAL I.
 K0+222,44

ABS. FINAL I.
 K0+234,74

CARRERA 28
 RN 2505

1.086.740mE

1.086.800mE

NMVVCACP_UF1_075
 765200102000009570025000000000
 KATHERINE PELAEZ PEÑARANDA Y OTROS.

NMVVCACP_UF1_076
 765200102000009570024000000000
 JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS (MISMO PREDIO).

NMVVCACP_UF1_077
 765200102000009570023000000000
 LUIS FERNANDO ZULUAGA IZQUIERDO (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS.

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	883253.83	1086741.91	1-2	2.02
2	883253.46	1086743.90	2-3	3.35
3	883252.84	1086747.19	3-4	3.92
4	883252.02	1086751.03	4-5	4.31
5	883251.25	1086755.28	5-6	1.00
6	883251.07	1086756.26	6-7	7.23
7	883243.94	1086755.08	7-8	5.58
8	883238.43	1086754.17	8-9	5.69
9	883239.47	1086748.57	9-10	0.51
10	883239.96	1086748.68	10-11	7.44
11	883241.43	1086741.39	11-12	1.53
12	883241.73	1086739.89	12-13	5.92
13	883247.57	1086740.87	13-1	6.34

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

Concesionaria
Rutas del Valle

DISEÑO Y CALCULO:
 CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE

PROPIETARIO:
 JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS.

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS (m²):

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:
182,67 m2	584,21 m2	146,63 m2	0.000,00 m2	401,54 m2

FECHA ELABORACIÓN:

25 - 07 - 2024

ESCALA:

1: 500

UNIDAD FUNCIONAL : 1

0 5 10m 15m
 ESCALA GRAFICA

N° CATASTRAL :

765200102000009570024000000000

PLANO PREDIAL N° :
 NMVVCACP_UF1_076

1 de 2

28-10-2024

R

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

ABS. INICIAL I.
K0+222,44

ABS. FINAL I.
K0+234,74

CARRERA 28
RN 2505

1.086.740mE

1.086.800mE

NMVVCACP_UF1_075
765200102000009570025000000000
KATHERINE PELAEZ PEÑARANDA Y OTROS.

NMVVCACP_UF1_076
765200102000009570024000000000
JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS (MISMO PREDIO).

NMVVCACP_UF1_077
765200102000009570023000000000
LUIS FERNANDO ZULUAGA IZQUIERDO
(Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS.

COORDENADAS CONSTRUCCION C1				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	883253.45	1086743.91	1-2	3.35
2	883252.84	1086747.19	2-3	3.92
3	883252.02	1086751.03	3-4	4.31
4	883251.25	1086755.28	4-5	1.00
5	883251.07	1086756.26	5-6	3.43
6	883250.43	1086759.62	6-7	6.43
7	883244.13	1086758.31	7-8	8.39
8	883245.77	1086750.09	8-9	1.80
9	883244.04	1086749.58	9-10	4.17
10	883239.96	1086748.68	10-11	7.44
11	883241.43	1086741.39	11-12	6.58
12	883247.87	1086742.72	12-1	5.71

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN



DISEÑO Y CALCULO:
CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA
MALLA VIAL DEL VALLE

PROPIETARIO:
JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS.

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS (m²):

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:
182,67 m2	584,21 m2	146,63 m2	0.000,00 m2	401,54 m2

FECHA ELABORACIÓN:
25 - 07 - 2024

ESCALA:
1: 500

UNIDAD FUNCIONAL : 1

0 5 10m 15m
ESCALA GRAFICA

N° CATASTRAL :
765200102000009570024000000000

PLANO PREDIAL N° :
NMVVCACP_UF1_076 2 de 2

25-07-2024



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

Certificado generado con el Pin No: 2507046898117071205

Nro Matrícula: 378-36271

Pagina 1 TURNO: 2025-378-1-70939

Impreso el 4 de Julio de 2025 a las 01:59:22 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: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: PALMIRA

FECHA APERTURA: 22-12-1983 RADICACIÓN: 9144 CON: ESCRITURA DE: 20-12-1983

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO, ALINDERADO ASI: NORTE, EN LONGITUD DE 51,70 MTS. CON RESTO DEL PREDIO DEL CUAL SE SEGREGA ESTE, Y QUE ES DE PROPIEDAD DE LA EXPONENTE SEVORA MYRIAM PAREDES SAAVEDRA, SUR, EN LONGITUD DE 51.70 MTS. CON PREDIO DE HEREDEROS DE CARLINA PAREDES OCCIDENTE, EN LONGITUD DE 11,30 MTS. CON LA CARRERA 28 Y ORIENTE, EN LONGITUD DE 11,30 MTS. CON PREDIO DE OCTAVIO POSADA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-SENTENCIA N.0216, DE 3 DE NOVIEMBRE DE 1.981, DEL JUZGADO 4. CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA, REGISTRADA EL 2 DE AGOSTO DE 1.982, ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO DE COSA AJENA. DE MIGUEL ANGEL PAREDES, A MYRIAM PAREDES SAAVEDRA.----FALSA TRADICION.02.-SETENCIA N.0216, DE 3 DE NOVIEMBRE DE 1.981, DEL JUZGADO 4. CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA, REGISTRADA EL 2 DE AGOSTO DE 1.982, ADJUDICACION EN SUCESION DE MIGUEL ANGEL PAREDES, MYRIAM PAREDES SAAVEDRA.03.-SENTENCIA N.47, DE 22 DE ABRIL DE 1.981, DEL JUZGADO 5. CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA, REGISTRADA EL 2 DE AGOSTO DE 1.982, ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO DE CUOTA, DE MANUEL JOSE PAREDES, A MIGUEL ANGEL PAREDES.04.-SENTENCIA N.47 DE 22 DE ABRIL DE 1.981 DEL JUZGADO 5. CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA, REGISTRADA EL 2 DE AGOSTO DE 1.982, ADJUDICACION SUCESION, DE MANUEL JOSE PAREDES, A MIGUEL ANGEL PAREDES. FALSA TRADICION.05.-SENTENCIA N.052, DE 7 DE OCTUBRE DE 1.970 DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CTTO. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 28 DE OCTUBRE DE 1.970, ADJUDICACION PRESCRIPCION DE JUZGADO 1. CIVIL DEL CTTO. DE PALMIRA, A MIGUEL ANGEL PAREDES ABADIA, ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY, LUIS EDUARDO GONZALEZ, JOSE PAREDES DOMINGUEZ.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 28 # 44 - 80

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

378 - 30455

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-12-1983 Radicación: 1983-378-6-9144

Doc: ESCRITURA 1997 DEL 20-12-1983 NOTARIA 1. DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SEGREGACION

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 PALMIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507046898117071205

Nro Matrícula: 378-36271

Pagina 2 TURNO: 2025-378-1-70939

Impreso el 4 de Julio de 2025 a las 01:59:22 PM

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

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

A: PAREDES SAAVEDRA MYRIAM

CC# 29653520 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-08-1984 Radicación: 1984-378-6-6834

Doc: OFICIO 495 DEL 28-08-1984 JUZ.3. CIVIL DEL CTTO. DE DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA

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

DE: PAREDES B., RUBEN DARIO

DE: PAREDES BARRIENTOS AMALIA

CC# 31160868

DE: PAREDES BARRIENTOS GLORIA ELSA

DE: PAREDES BARRIENTOS MIGUEL ALBERTO

DE: PAREDES R., ALBA LILIA

A: PAREDES SAAVEDRA MIRIAN

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-09-1988 Radicación: 1988-378-6-10685

Doc: RESOLUCION 023 DEL 11-07-1988 VALORIZACION MUNICIPAL DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 380 CONTRIBUCION DE VALORIZACION

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

A: PAREDES SAAVEDRA MIRYAM

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-04-1994 Radicación: 1994-378-6-5103

Doc: OFICIO 116 DEL 24-02-1994 JUZG.3. PROMISCOUO DE FAMILIA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA (PETICION DE HERENCIA) SOBRE ESTE Y OTROS

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

DE: PAREDES BARRIENTOS MIGUEL ALBERTO

DE: PAREDES BARRIENTOS RUBEN DARIO

A: PAREDES SAAVEDRA MIRIAN

X Y OTROS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-05-2024 Radicación: 2024-378-6-7902

Doc: RESOLUCION 192677 DEL 03-04-2024 ALCALDIA M PAL. DE PALMIRA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELACION EMBARGO CONTRIBUCION DE VALORIZACION

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

DE: VALORIZACION MUNICIPAL

A: PAREDES SAAVEDRA MYRIAM

CC# 29653520 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2507046898117071205

Nro Matrícula: 378-36271

Pagina 3 TURNO: 2025-378-1-70939

Impreso el 4 de Julio de 2025 a las 01:59:22 PM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-05-2024 Radicación: 2024-378-6-7905

Doc: OFICIO 130 DEL 17-04-2024 JUZGADO TERCERO PROMISCOU DE FAMILIA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL ESTE Y OTRO. RAD. 765203110003001994-2534-00

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

DE: PAREDES MIGUEL ALBERTO

A: PAREDES SAAVEDRA MYRIAM

CC# 29653520 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-05-2024 Radicación: 2024-378-6-7906

Doc: ESCRITURA 1264 DEL 19-04-2024 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$350,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) BF. 001-04-1001892351 DEL 22/04/2024 \$ 3.665.400
PAL1057923

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

DE: PAREDES SAAVEDRA MYRIAM

CC# 29653520

A: REYES GUTIERREZ JUAN CAMILO

CC# 1113674200 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-05-2025 Radicación: 2025-378-6-6655

Doc: OFICIO 9866 DEL 14-02-2025 CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S DELEGATARIA DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0455 OFERTA DE COMPRA BIEN URBANO PROYECTO MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA - ÁREA REQUERIDA: 182.67M2 COMPRENDIDA DENTRO DE LAS ABSCISAS INICIAL K0+222.44KM - FINAL K0+234.74KM -

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

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

A: GONZALEZ DE ECHEVERRY ALBA RITA

CC# 29638256

A: GONZALEZ LUIS EDUARDO

CC# 2597708

A: PAREDES MIGUEL ANGEL

A: REYES GUTIERREZ JUAN CAMILO

CC# 1113674200

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 15-05-2025 Radicación: 2025-378-6-7466

Doc: ESCRITURA 1504 DEL 14-05-2025 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE ESCRITURA 1264 DEL 19/4/2024 NOTARIA SEGUNDA DE PALMIRA, EN EL SENTIDO DE CORREGIR EL NOMBRE DEL COMPRADOR QUE, POR ERROR INVOLUNTARIO QUEDÓ MENCIONADO JUAN CAMILO REYES GONZALEZ, SIENDO CORRECTO JUAN CAMILO REYES GUTIÉRREZ - B.F#001-05-1002042014 - 15/05/2025 - PAL1201585

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

A: PAREDES SAAVEDRA MYRIAM

CC# 29653520



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

Certificado generado con el Pin No: 2507046898117071205

Nro Matrícula: 378-36271

Pagina 4 TURNO: 2025-378-1-70939

Impreso el 4 de Julio de 2025 a las 01:59:22 PM

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

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

A: REYES GUTIERREZ JUAN CAMILO

CC# 1113674200 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-06-2025 Radicación: 2025-378-6-9823

Doc: OFICIO 174 DEL 18-06-2025 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA DEMANDA EN PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
DE DOMINIO - RAD. 76-520-31-03-002-2024-00144-00

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

DE: PAREDES BARRIENTOS AMALIA

CC# 31160868

DE: Y OTRAS 5 PERSONAS

A: GONZALEZ DE ECHEVERRY ALBA RITA

A: GONZALEZ LUIS EDUARDO

A: PAREDES SAAVEDRA MYRIAM

CC# 29653520

A: PERSONAS INDETERMINADAS

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

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: 2025-378-1-70939

FECHA: 04-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JACKELINE BURGOS PALOMINO

REGISTRADOR SECCIONAL

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA (V).-

OFICIO No. 495.-

Agosto 28/84.-

Señor
REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
L. G.

Para su conocimiento y fines legales me permite transcribirle lo pertinente del auto dictado en el =
= proceso ORDINARIO propuesto por MIGUEL ALBERTO PAREDES =
= BARRIENTOS Y OTROS mediante apoderado judicial contra =
= MIRIAN PAREDES SAAVEDRA y la sucesión de MIGUEL ANGEL =
= PAREDES que dice:

" AUTO # 555.-.....
..... JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO.-.....
..... Palmira, agosto veintinueve de mil novecien =
= tes ochenta y cuatro.- SE RESUELVE:.-.....
.....le.- ADMITASE la anterior demanda ORDINARIA =
= propuesta por los señores MIGUEL ALBERTO, AMALIA, GLORIA =
= ELSA PAREDES BARRIENTOS Y ALBA LILIA BARRIENTOS, quien =
= obra como representante legal de los menores RUBEN DARIO =
= y ALBA LILIA PAREDES B., por medio de apoderado judicial =
= contra la señora MIRIAN PAREDES SAAVEDRA, en su condición =
= de heredera de la sucesión del causante MIGUEL ANGEL PARE =
= DES.....4e.- ORDENASE la inscripción de esta demanda =
= en el libro respectivo de la Oficina de Registro de Ins =
= trumentos Públicos de Palmira. Librese el oficio corres =
= pondiente.....COPIESE Y NOTIFIQUESE. El Juez (fde) JUAN =
= BAPTISTA MORALES C....La Secretaría (fde) ARACELLY TENORIO =
= RAMIREZ "

Los bienes a que se refiere la anterior ins =
= cripción son los siguientes:

Queta parte de un bien adquirido mediante =
= sentencia No. 052 de octubre 7/70, del Juzgado Primero Ci =
= vil del Circuito de Palmira, en proceso de Prescripción =
= en favor de Miguel Angel Paredes y Otros; registrada el =
= 28 de octubre de 1.970, bien general compuesto por un lote =
= y una casa sobre parte del mismo construida, ubicada en =
= la carrera 28 de esta ciudad y distinguida con los Nros: 44 =
= 84, determinada por los siguientes linderos: NORTE, con =

con propiedad de Luis Escobar; SUR, con herederos - de Carlina Paredes; OCCIDENTE, con la carrera 28, y ORIENTE, con propiedad de Octavio Pesada. El lote en general tiene 23 metros de frente por 51.70 de fondo, distinguida con la matrícula inmobiliaria No. 378-0022337 y figura en la Oficina de Catastro con la ficha No. 01-2-028-030, y actualmente figura con la matrícula inmobiliaria No. 378-0030455.

Hijuela del causante MIGUEL ANGEL PAREDES, según sentencia No. 003 de enero 14/81, preferida por el Juez Segundo Civil Municipal en la sucesión de Carlina Paredes, la cual dispuso "Le corresponda por su herencia legítima la suma de veinte mil pesos más," Para pagarle se le adjudica el siguiente inmueble: "Un lote de terreno de extensión aproximada de 840 metros cuadrados tomados del lote de terreno de extensión aproximada de 1.500 metros cuadrados que fue inventariado y la casa de adobe que está distinguida con el No. 44-54 de la carrera 28 de Palmira, distinguida por los siguientes linderos: NORTE, con predio de Luis Zuluaga I; SUR, con hijuela adjudicada a José M. Paredes; ORIENTE, con predio de Luis Zuluaga, y OCCIDENTE, con la carrera 28, con matrícula inmobiliaria No. 378-0026334.

Hijuela del causante Miguel Angel Paredes, según sentencia No. 47 del 22 de abril de 1.981, preferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal, en la sucesión de Manuel José Paredes la cual dice: "Hijuela de Miguel Angel Paredes, \$ 35.000,00, se integra y paga así: Cuota parte de un bien común adquirido mediante sentencia No. 52 de octubre 7/70, del Juzgado Primero Civil del Circuito de Palmira, en proceso de Prescripción adquisitiva de dominio en favor de Manuel José Paredes y otros; bien general compuesto de un lote y una casa sobre parte de él construida ubicada en la carrera 28, distinguida con los Nros: 44-80, y 44-84 determinada por los siguientes linderos: NORTE, con propiedad de Luis Escobar; SUR, con herederos de Carlina Paredes; OCCIDENTE, con la carrera 28 y ORIENTE, con propiedad de Octavio Pesada, distinguida con la matrícula inmobiliaria # 378-0022337, figura en la Oficina de Catastro con la ficha No. 01-2-028-030.

Hijuela que le fue adjudicada al causante Manuel José Paredes mediante sentencia No. 003 de enero 14/81 del Juzgado Segundo Civil Municipal de

96374
2-88-38
Palмира, en la sucesión de Carlina Paredes y que comprende un lote de terreno de aproximadamente 180 metros cuadrados donde está una casa distinguida por los siguientes linderos: NORTE, con predio de Luis Zuluaga; SUR, con propiedad de Octavio Pesada; ORIENTE, con bien común de Manuel J. Paredes y otros, y OCCIDENTE, con la carrera 28 con matrícula inmobiliaria # 378-0030455 ubicada en la carrera 28 No. 44-58. La posesión inscrita de los inmuebles la detenta la señora Mirian Paredes Saavedra respecto del inmueble ubicada en la carrera 28 No. 44-80 y 44-84 y que actualmente figura con la matrícula inmobiliaria No. 378-0030455, y el señor José Vicente Herrera Lealza por venta que le realizó la señora Mirian Paredes Saavedra del inmueble cuya matrícula inmobiliaria actualmente es la No. 378-0026334, las posesiones antes citadas las detenta la señora Mirian Paredes Saavedra desde que le fué adjudicada la herencia en el proceso sucesorio de Miguel Angel Paredes y el señor José Vicente Herrera Lealza desde el 1.º de septiembre de 1.982, en que la señora Mirian Paredes le vendió por escritura pública No. 1401 de la Notaría 1.ª de Palмира. La referida herencia fué adjudicada en el proceso sucesorio del causante antes citado y el cual cursó en el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Palмира, según fallo preferido por sentencia No. 0216 del 3 de noviembre de 1.981.

En consecuencia sírvase proceder de conformidad.

Atentamente,

Juan Bautista Morales C.
JUAN BAUTISTA MORALES C.

Juez 3.º Civil del Cto.

Aracelly Tenorio Ramirez
ARACELLY TENORIO RAMIREZ

Sria.



3780030455 cna 28 no. 44-80/84

3780036241 cna 28 no. 44-80

3780022337 cna 28 calles 44 y 45

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS	
NACIONAL	
Fecha de registro	No. de matricula
30-08-84	3780026337
Cna 28 no. 44-58	
REPUBLICA DE COLOMBIA	
El interesado debe comparecer al Registrador con el documento presentado en el Registro de este Departamento	
El Registrador	

JAIME DELVILLER 406685
REGISTRADOR



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO



SOLICITANTE:

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

TIPO DE INMUEBLE:

FRANJA PARTE DE UNA CASA Y LOCAL COMERCIAL

CÓDIGO DEL PREDIO:

NMVVCACP-UF1-076

DIRECCIÓN:

CARRERA 28 # 44- 80
BARRIO VERSALLES - MUNICIPIO DE PALMIRA – DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

PROPIETARIOS:

JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS

FECHA DEL ESTUDIO:

OCTUBRE 3 DE 2024

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

CAPITULO 1

VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO

CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS

1. INFORMACIÓN GENERAL:

1.1. Solicitante:

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

Fecha de solicitud del avalúo: Septiembre 26 de 2024.

1.2. Tipo de inmueble:

Franja de terreno parte de una casa y local comercial

Tipo de avalúo:

Avalúo Comercial Corporativo.

1.4. Departamento:

Departamento del Valle del Cauca.

1.5. Municipio o Distrito:

Municipio de Palmira.

1.6. Barrio o urbanización:

Barrio Versalles.

1.7. Dirección del inmueble:

Carrera 28 # 44 -80

1.8. Abscisado o coordenadas de área requerida:

Abscisado Inicial:	K 0+222,44
Abscisado Final:	K 0+234,74
Longitud Efectiva:	12,30
Margen:	Izquierda

1.9. Uso actual del inmueble:

Casa residencial y local comercial de parqueadero de motos y bicicletas

1.10. Uso por norma:

Múltiple sobre eje vial con Tratamiento de Consolidación.

1.11. Información catastral:

Avalúo Catastral año 2022:	\$315.676.000
Número predial o cedula catastral:	765200102000009570024000000000
Área Terreno:	607 m ²
Área Construcción total:	271 m ²
Fuente: La información catastral suministrada por entidad competente a la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.	

1.12. Fecha de visita al predio:

Octubre 2 de 2024.

1.13. Fecha del informe de avalúo:

Octubre 3 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.	NO
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.	NO
k. Otros (cuando aplique).	SI
Registro fotográfico realizado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.	

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

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietario(s):

Nombre(s):	Identificación
ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY	CC. 29.638.256
LUIS EDUARDO GONZALEZ	CC. 2.597.708
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE 50% MIGUEL ANGEL PAREDES	CC. No registra
JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición)	CC. 1.113.674.200
Fuente: Información tomada del Estudio de Títulos suministrado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.	

3.2. Título(s) de adquisición:

Escritura No.	Notaría	Círculo	Fecha
Sentencia 52	Juzgado 1 Civil	Palmira	7-10-1970
Sentencia 47	Juzgado 5 Civil	Palmira	22-04-1981
1264	Segunda	Palmira	19-04-2024

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

3.3. Matricula(s) inmobiliaria (s):

Matrícula Inmobiliaria	Círculo Registral
378-36271	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira

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

3.4 Observaciones jurídicas:

Gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares:

El predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 378-36271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, a la fecha de la realización del estudio de títulos de propiedad de los señores **ALBA RITA GONZALEZ DE ECHEVERRY¹⁹**, identificada con cédula de ciudadanía N° 29.638.256, **LUIS EDUARDO GONZALEZ**, identificado con cédula de ciudadanía N° 2.597.708, **MIGUEL ANGEL PAREDES** (Causante), de quien se desconoce su identificación, y el poseedor **JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ** (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) identificado con cédula de ciudadanía N° 1.113.674.200, presenta las siguientes medidas cautelares, limitaciones y/o gravámenes inscritos en la matrícula inmobiliaria:

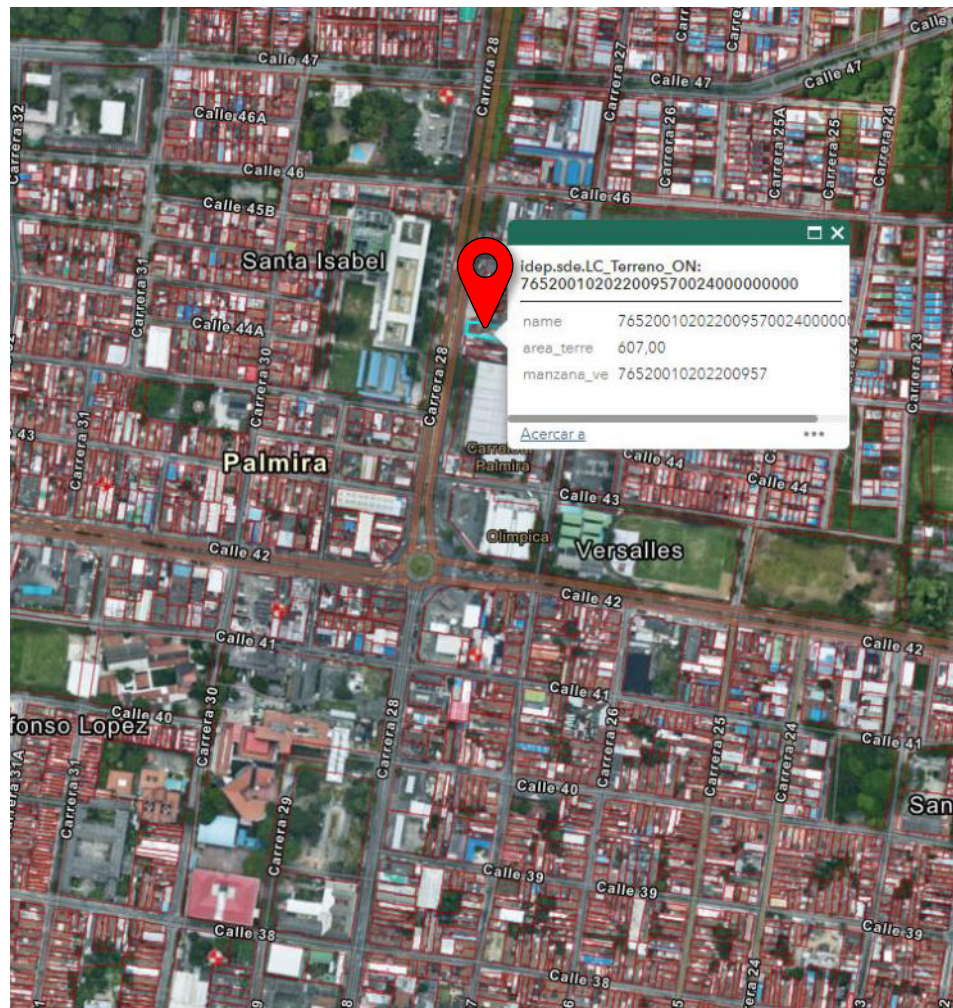
- MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA ordenada por el JUZGADO TERCERO (03) CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA, mediante Oficio No. 495 del 28 de agosto de 1984 en proceso incoado por los señores ALBA LILIA PAREDES R., RUBEN DARIO PAREDES B., GLORIA ELSA PAREDES BARRIENTOS, AMALIA PAREDES BARRIENTOS y MIGUEL ALBERTO PAREDES BARRIENTOS contra la señora MIRIAN PAREDES SAAVEDRA, debidamente registrada en la anotación No. 002 el 30 de agosto de 1984.

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

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

4.1. Delimitación del sector:

Por el Norte:	Calles 47
Por el Sur:	Calle 38
Por Oriente:	Carrera 24
Por el Occidente:	Carrera 28



Fuente: Imagen extraída del aplicativo IDEP

4.2. Actividad predominante:

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

4.3. Estratificación socioeconómica:

No aplica. Sin embargo, el barrio Versalles presenta estratos 2, 3 y 4, predominando el 3 según estudios de Planeación municipal.

4.4. Vías importantes del sector:

Las principales vías de acceso al sector son la Calle 42 y las Carreras 19, 28, 30 y 32. La Calle 42 y la Carrera 28 se categorizan como vías arterias principales de la ciudad. Las Carreras 24, 30 y 32 son vías colectoras.

4.5. Topografía:

Plana (0% a 7%).

4.6. Servicios públicos:

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

4.7. Servicios comunales:

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

4.8. Transporte:

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

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

Tratamientos Urbanísticos:

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

Subtítulo 4. Tratamientos Urbanísticos

Capítulo 1. Definición y Clases de Tratamientos

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

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

Artículo 226. Clases de tratamientos urbanísticos.

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

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

Capítulo 3. Tratamiento de Consolidación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zonificación por Áreas de Actividad:

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

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

Capítulo 1. Clasificación y Áreas de Actividad.

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

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

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

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

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

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

Residencial (v).	
El uso del suelo Residencial esta referido específicamente a la vivienda dentro de las siguientes modalidades:	
Vivienda Unifamiliar (V1).	La Vivienda Unifamiliar está localizada de manera independiente ya sea de manera agrupada o individual, con acceso desde una vía pública. Esta tipología puede darse de manera aislada.
Vivienda Bifamiliar (V2).	La vivienda Bifamiliar corresponde a dos unidades de vivienda individuales, construidas sobre un mismo lote, las cuales comparten estructuras, muros, o espacios comunes. El acceso podrá darse a través de área común o directamente a la vía pública.
Vivienda Trifamiliar (V3).	La vivienda Trifamiliar corresponde a tres unidades de vivienda individuales, construidas sobre un mismo loteas cuales comparten estructuras, muros, o espacios comunes. El acceso podrá darse a través de área común o directamente a la vía pública.
Vivienda Multifamiliar (V4).	Está conformada por cuatro (4) o más viviendas con acceso común desde una vía pública, estas se dan en agrupación o edificaciones individuales las cuales se dan en modo apartamento o aparta estudio, con zonas comunes en copropiedad.
Vivienda de Interés Social (V5).	Vivienda de interés Social - VIS-. Sera la dirigida a garantizar las condiciones de acceso a vivienda digna de los grupos familiares de menores ingresos y mayor vulnerabilidad social.
	Vivienda de interés Prioritaria -VIP-. Será la dirigida a garantizar las condiciones de acceso a vivienda digna de los grupos familiares de menores ingresos y mayor vulnerabilidad social
Comercial (c).	
Son todas aquellas actividades relacionadas con el intercambio de bienes al por mayor o al detal, sin que esto contenga la fabricación de productos. Para el grupo de comercio se definen los siguientes subgrupos:	
Comercio Grupo (C1).	Son establecimientos Comerciales destinados a la venta de productos al detal, de uso diario, caracterizados por estar localizados en zonas residenciales. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es bajo.

Comercio Grupo (C2).	Son establecimientos Comerciales destinados a la venta de productos al detal, de uso frecuente, caracterizados por estar localizados en zonas residenciales mixtas. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es medio.
Comercio Grupos C3 Y C4.	Son establecimientos Comerciales destinados a la venta de productos al detal, especializados. Caracterizados por estar localizados en zonas de Actividad múltiple. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es medio y alto de acuerdo a las siguientes categorías: Comercio Especializado (C-3). Establecimientos Comerciales de escala Municipal, de gran tamaño, los cuales se caracterizan por la venta de productos al por mayor y al detal. Están localizados en zonas de actividad múltiple o industrial. Su nivel de impactos es Medio. Comercio de Alto Impacto (C-4). Establecimientos Comerciales de escala Municipal o Regional, de gran tamaño, los cuales se caracterizan por la venta de productos en locales independientes o en una única superficie, tales como centros comerciales, supermercados, almacenes por departamentos, entre otros. Están localizados en zonas de actividad múltiple o industrial. Su nivel de impactos es Alto.
Servicios (s).	
Actividades destinadas a la producción e intercambio de bienes o servicios que satisfacen las necesidades de la población como atención al cliente, prestación de servicios generales, técnicos y profesionales. Para el grupo de Servicios se definen los siguientes subgrupos:	
Servicios Grupo (S1).	Son actividades de uso cotidiano, que pueden implantarse dentro de las zonas residenciales, ya que son compatibles con la vivienda. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es bajo.
Servicios Grupo (S2).	Son establecimientos destinados a la oferta de usos especializados, los cuales son compatibles con la vivienda, están directamente relacionados con la actividad residencial mixta. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es Medio.
Servicios Grupo (S3).	Son actividades relacionadas directamente con la actividad múltiple, funcionalmente están dadas para el desarrollo de actividades laborales, financieras, de transporte, comunicaciones, servicios profesionales, personales y

	similares. En ocasiones requieren de manejos especiales para su implantación ya que manejan actividades que requieren de grandes espacios para su desarrollo. El tipo y nivel de impactos definidos para este grupo de usos es Alto.
Servicios Grupo (S4.	Son actividades relacionadas directamente con la actividad múltiple, cuya característica principal es el estar definido como actividades de alto impacto por los requerimientos para su implantación y áreas para el buen funcionamiento. En el grupo de servicios S4 tenemos, las estaciones de servicio, las funerarias, juegos de suerte y azar, además de los establecidos en el Anexo N°2.
Equipamientos (eq)	
A este grupo pertenecen todos aquellos espacios físicos en los que se desarrollan las actividades de recreación, educación, salud, seguridad, asistencia y protección social, entre otros y que se constituyen en el soporte de servicio público para el bienestar de los habitantes de un territorio. Estos se clasifican de acuerdo con su escala y la naturaleza. Su localización debe ser estratégica teniendo en cuenta la cobertura y el impacto que genera a su entorno inmediato. Se clasifican en:	
De salud (E.S.)	Las escalas y tipos de Equipamientos, contenidos dentro de esta clasificación, se encuentran desarrollas en el componente de Equipamientos Colectivos del Presente Acuerdo.
Educativos (E.E.)	
Recreativos (E.R.)	
Culturales (E.C.)	
Gubernamentales (E.G.)	
De asistencia y protección social (E.A.)	
De seguridad (E.SE.)	
De transporte (E.T.)	
De gestión del riesgo (E.G.R.)	
De abastecimiento (E.AB.)	
Industrial (i)	
Corresponde a los establecimientos dedicados a la transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología. Para el grupo Industrial se definen los siguientes subgrupos:	
Industria Artesanal (1-1)	Son todos aquellos establecimientos que se caracterizan por tener sistemas de producción simples destinados a la fabricación, producción, restauración o reparar productos y/o bienes en escalas muy pequeñas de distribución. Esta

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

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

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

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

Grupo 2. Mediano Impacto. Corresponde al nivel de Impacto Medio, las actividades que se encuentran en el nivel 2 de la clasificación de usos del suelo, y se caracterizan por generar flujos de tráfico peatonal o vehicular de mediano impacto, los cuales requieren espacios para parqueo, cargue y descargue liviano, proyección sobre el espacio público bien sea por vitrinas, avisos y permanencia del peatón en ese espacio y/o pueden producir ruidos, usos conexos

no deseables, elevado consume de energía u otro tipo de molestias ambientales o sociales, que generen residuos sólidos ordinarios, industriales no peligrosos, aguas residuales domesticas e industriales, no generen olores ofensivos y no sobrepasen los niveles de ruido ambiental acorde con el área de actividad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

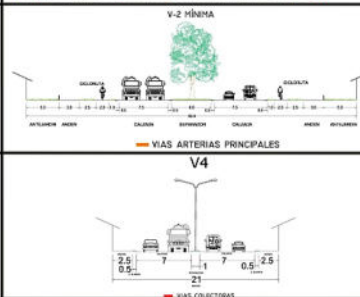
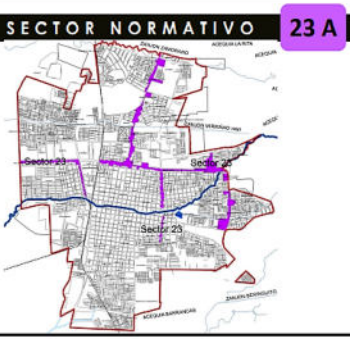
Capítulo 2. Área de Actividad Múltiple.

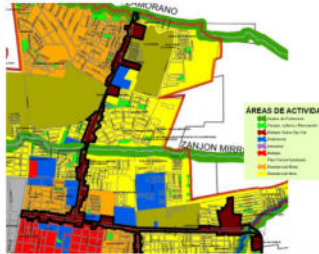
Artículo 287. (Modificado artículo 114 del Acuerdo N°028 de 2014). Área de Actividad Múltiple. Definición y delimitación.

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

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

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

CONSIDERACIONES ESPECIALES. •Además de la normatividad de la presente ficha Normativa, deberán cumplirse las disposiciones dadas en el documento de Acuerdo del POI. •Las actividades y otros requerimientos asignados para cada uno de los Grupos de Usos, están dadas en el Anexo 2(código CUI). •La ciudad para las líneas de demarcación en casos particulares, serán llevados al Comité de aplicación urbana, el cual opera, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente Acuerdo. •La norma de Pisos para la Vivienda Unifamiliar será mínimo de tres (3) por dos (2) metros. •Las actividades denominadas "Otras actividades de Servicios Personales (Las actividades de Trabajadores y Trabajadoras sexuales - código CUI "409") solo podrán localizarse las existentes registradas antes del mes de diciembre del año 2012, las cuales deberán presentar Plan de Regularización previa a la actualización del certificado de Cámara y Comercio, para conservar su permanencia posterior a diciembre de 2016. •En todos los casos las actuaciones urbanísticas deberán garantizar la aplicación de las normas de accesibilidad al espacio público, a los edificios de uso público y a la vivienda, conforme se establece en la ley 361 de 1997. •Volver a otras disposiciones de la norma vial en el documento de Acuerdo del POI. •No se permitirán para este sector normativo, mas parqueaderos en lote, los existentes tendrán su derecho una vez se cambie de uso o propietario. •Para proyectos urbanísticos que se desarrollen en áreas correspondientes a 1 manzana, podrán desarrollar hasta 10 pisos de altura y deberán presentar Plan de Regularización como requisito para expedir la licencia urbanística. NORMA GENERAL. •Cesiones para Espacio público (E.P.) y Equipamiento (E.Q): Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o dotacional con un área igual o mayor a 800 m², deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 15 m² por cada 80 m² de construcción, de los cuales el 70% estará destinado para espacio público y el 30% para equipamiento. •Todas aquellas áreas de cesión que sean inferiores a 1600 m² deberán ser compensadas en dinero de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente acuerdo. •Las áreas que superen los 1600 m², deberán ser cedidas en sitio o compensadas en otro sitio previa autorización de la Secretaría de Planeación municipal, previa estudio de conveniencia del lugar donde se fue a compensar. Si llegara el caso la entrega material en sitio fuese no beneficiosa para el municipio, porque el sector o la zona cuenta con condiciones óptimas de espacio público y equipamientos se podrá compensar en dinero previo análisis y justificación realizada por la Secretaría de Planeación. •PLANES DE REGULARIZACIÓN: Las actividades existentes de estaciones de servicios, iglesias, centros comerciales, almacenes por departamentos (con área de 1500m² o más), supermercados, Otras actividades de Servicios Personales, compra y venta de chulones, casinas, deberán presentar plan de regularización, conforme las disposiciones dadas por la secretaria de planeación en el acto administrativo correspondiente. •No se permiten nuevos usos destinados al "comercio al por menor de combustibles para automotores" en el presente sector normativo. SOBRE GESTIÓN DEL RIESGO: 1. Las actuaciones estarán determinadas conforme a la Ley 1523 de 2012 y al Plan Municipal de Gestión del Riesgo - Decreto 272 de 2012. 2. Las áreas forestales protectoras serán destinadas a tratamientos de recuperación, protección y conservación ambiental. 3. El sistema de evacuación de aguas lluvias para vías, arroyos, parqueaderos y patios utilizará preferiblemente tecnología de drenaje sostenible. PROYECTOS ESTRATÉGICOS LOCALIZADOS EN EL SECTOR NORMATIVO.	LOCALIZACIÓN  SECCIONES VIALES  FIRMAS: JOSÉ RITTER LOPEZ PERA JORGE ENRIQUE ASABUJO JIMENEZ Alcalde Palmira - 2012-2015 Presidente Concejo Municipal. ALCALDIA DE PALMIRA Secretaría de Planeación Teléfono (57-2) 270 95 00	SECTOR NORMATIVO 23 A  ESTÁ FICHA FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO MUNICIPAL N°: NOMBRE. SECTOR NORMATIVO 23 A - MÚLTIPLE SOBRE EJE VIAL. TRATAMIENTO. CONSOLIDACIÓN. ÁREA DE ACTIVIDAD. MÚLTIPLE SOBRE EJE VIAL. GLOSARIO: NORMA URBANA: Son el conjunto de lineamientos que orientan el desarrollo del Municipio. USOS DEL SUELO: Es la condición para desarrollar una actividad específica en un sitio. USO PRINCIPAL: Actividad predominante y que determina el carácter de la zona. USO COMPATIBLE: Es el uso que se permite desarrollar con otros usos dentro de una porción del territorio. No obstaculiza la actividad principal. USO CONDICIONADO: Es el uso que se permite desarrollar sujeta al cumplimiento de requisitos especiales. ÁREA DE CESIÓN: Se define como la porción de suelo entregado de forma obligatoria al Municipio o thirda grato. SECTOR NORMATIVO: Son el conjunto de normas específicas para el desarrollo de una porción de la ciudad, está compuesto por usos principales y compatibles, además de las normas de construcción aplicables al sector. GESTIÓN DEL RIESGO: Acciones encaminadas a contribuir en la seguridad, el bienestar y la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible. (Ley 1523 de 2012, Art. 4).
	CONSIDERACIONES ESPECIALES Y NORMATIVIDAD GENERAL	SECCIONES VIALES

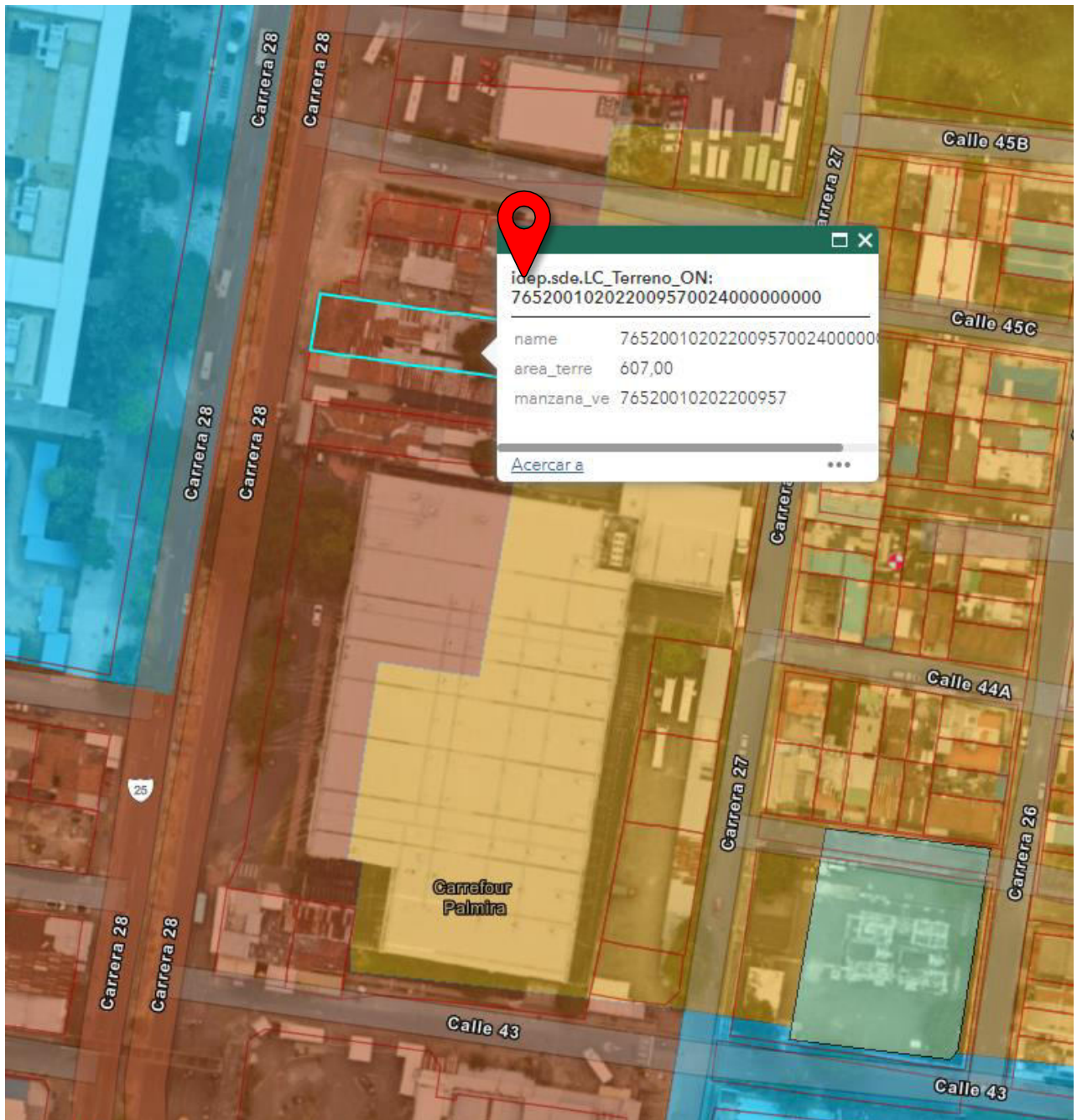
PLANO SECTOR.  NORMA URBANÍSTICA. EDIFICABILIDAD. Altura Máx. Viv. Unifamiliar y Bifamiliar: 2 PISOS Y TERRAZA. Altura Máx. Otros Usos: 2 PISOS. I. Ocupación: Viv. Unifamiliar y Bifamiliar: 100%. I. Ocupación: Otros Usos: 100%. CESIONES. E.P. Ver condiciones Especiales. E.Q. Ver condiciones Especiales. RETIROS. LATERAL: N.A. POSTERIOR: Sin o todo lo ancho del lote. AREA MINIMA. Viv. Unifamiliar, Bifamiliar: 120 m². Viv. Multifamiliar: N.A. Otros Usos: 120 m². PARQUEADEROS. Vivienda: 1 x cada vivienda y 1 x cada 5 viviendas para visitante. Otros Usos: Depende de la actividad. Ver norma documento Acuerdo "Requerimientos de estacionamiento y de zona de carga y descarga".	USOS PRINCIPALES VIVIENDA. V1 VIVIENDA UNIFAMILIAR. V2 VIVIENDA BIFAMILIAR. COMERCIO. C1 COMERCIO GRUPO 1. C2 COMERCIO GRUPO 2. SERVICIOS. S1 SERVICIOS GRUPO 1. S2 SERVICIOS GRUPO 2.	USOS COMPATIBLES INDUSTRIA. I1 INDUSTRIA ARTESANAL. I2 INDUSTRIA LIVIANA. EQUIPAMIENTOS. E.S. Equipamientos de Salud: Actividades de atención a la salud humana y asistencia social, sin internación. E.R. Equipamientos Recreativos. E.C. Equipamientos Culturales. E.G. Equipamientos Gubernamentales. E.A. Equipamientos de asistencia y protección social. E.E. Equipamientos Educativos: Educación Nivel 3: De este tipo solo se permiten los existentes. E.GS. Equipamientos de Gestión del Riesgo.	USOS CONDICIONADOS. SERVICIOS. S3 SERVICIOS GRUPO 3. S4 SERVICIOS GRUPO 4. Comercio al por menor de combustible para automotores. Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento. Actividades de juegos al azar y apuestas. Servicios Religiosos. Alojamiento en Hoteles. Otras actividades de Servicios Personales. COMERCIO. C3 COMERCIO ESPECIALIZADO. C4 COMERCIO DE ALTO IMPACTO. Centros Comerciales. Almacenes por Departamentos. Supermercados. CONDICIÓN E INTENSIDAD. Plan de Implantación. Plan de Implantación. Solamente las estaciones de servicio existentes. Deberán presentar Plan de Regularización. Requieren Plan de Implantación. Intensidad máx. de 2 cada Manzana. Los existentes deberán presentar Plan de Regularización. Requieren Plan de Implantación. Intensidad de 1 cada Manzana. Requieren Plan de Implantación. Intensidad de 1 cada Manzana. Requieren Plan de Implantación. Intensidad de 1 cada Manzana. Solamente se permiten los existentes, deben presentar Plan de Regularización.
---	--	---	--

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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO:

6.1. Ubicación:

El predio se encuentra localizado al costado occidente de la manzana comprendida por las Calles 43 y 45, entre las carreras 27 y 28 (Barrio Versailles), con acceso sobre la Carrera 28.



Fuente: aplicativo web IDEP.

6.2. Área del terreno:

Descripción	Cantidad
Área total del predio:	584,21 m ²
Área requerida por diseño:	182,67 m ²
Área remanente no desarrollable:	0,00 m ²
Total área requerida:	182,67 m ²
Área sobrante:	401,54 m ²
Predio requerido para:	Intersección

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

6.3. Linderos:

Longitud Norte:	14,60 m
Colindante Norte:	(1-6) KATHERINE PELAEZ PEÑARANDA Y OTROS.
Longitud Sur:	15,17 m.
Colindante Sur:	(8-12) LUIS FERNANDO ZULUAGA IZQUIERDO (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS.
Longitud Oriente:	12,81 m.
Colindante Oriente:	(6-8) JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS (MISMO PREDIO).
Longitud Occidente:	12,26 m.
Colindante Occidente:	(12-1) CARRERA 28.

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

6.4. Forma del lote:

Polígono irregular rectangular

6.5. Frente(s):

12,26 m. sobre acceso carrera 28

6.6. Fondo:

47,65 m. aproximadamente.

6.7. Relación frente-fondo:

Relación: 1:4 aproximadamente.

6.8. Vías de acceso al predio:

Vía principal de acceso al predio (sobre la cual posee frente)	
Nomenclatura:	Carrera 28
Tipo:	Vía arteria principal
Terminado:	Pavimentada.
Estado:	Bueno.
Andenes:	Si.
Sardineles:	Si.
Separador:	Si.
Iluminación:	Si.

6.9. Servicios públicos:

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

6.10. Unidades fisiográficas:

Presenta una sola unidad fisiográfica, toda vez que se trata de un predio homogéneo en cuanto sus características urbanas como uso de norma, uso actual, estrato, cobertura de servicios, topografía y tipo de área.

6.11. Estratificación:

No aplica.

6.12. Áreas construidas:

ITEM	CANTIDAD	UND
Construcción C1	146,63	m ²
Mejora M1	21,74	m ²
Mejora M2	38,96	m ²

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

6.13. Características constructivas:

Construcciones C1
Construcción con vigas y columnas en concreto, muros en ladrillo revocados y pintados, piso en concreto y cubierta en estructura de madera y teja de barro tipo española con cielo falso en icopor sobre estructura en aluminio y canaletas en aluminio, funciona como vivienda, con seis habitaciones, sala, pasillo, cocina con muros enchapados y mesón en concreto enchapado, cuenta con puertas metálicas, ventanas metálicas y puertas en madera, Edad: 50 años, E.C: regular.

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

6.14. Construcciones anexas:

Construcciones anexas M1
Piso en concreto reforzado, Edad: 50 años, E.C: regular.

Construcciones anexas M2
Enramada con parales en guadua, piso en concreto y cubierta en listones e guadua y láminas de zinc, Edad: 50 años, E.C: regular.

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.

Nota: La vida transcurrida de la construcción anexa M1 y M2 de 50 años según lo indica la ficha predial, igualan o superan la vida útil o técnica comercial de 50 años, razón que dichas edificaciones no se valoran.

6.15. Cultivos - especies:

No aplica

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

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

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

Método de Comparación o de Mercado. Según lo estipulado en el Artículo 1 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008), por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, **“Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes,**

de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.” Así mismo, según lo estipulado en el Artículo 10 de dicha resolución, “Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.”

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

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

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

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS):

8.1. Relación de ofertas obtenidas:

Criterios preliminares:

Antes de consignar la relación de ofertas obtenidas, es importante anotar que según lo estipulado en el Artículo 10 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi

IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008), por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, *“Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.”*

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

Cuando esto sucede, el evaluador tiene la alternativa de buscar datos de ofertas de mercado en venta de inmuebles (conformados por un lote de terreno y por una o varias construcciones) y que se ubiquen, de ser posible, en el mismo barrio o sector donde se ubica el inmueble objeto de avalúo. Sin embargo, si esto no es posible, toda vez que no existe oferta en el mismo barrio o sector o la oferta es muy baja, el evaluador puede ampliar la búsqueda en barrios o sectores diferentes a aquel en el que ubica el inmueble objeto de avalúo.

En estos casos, es indispensable que la búsqueda de ofertas de mercado de inmuebles en venta se realice, como mínimo, con criterio de ubicación sobre corredor vial, en barrios o sectores que coincidan con la normatividad establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del municipio o distrito correspondiente, entre el inmueble ofertado y el inmueble objeto de avalúo, especialmente en lo relacionado con los usos permitidos en corredor vial según el Área de Actividad teniendo en cuenta el tratamiento urbanístico, para los sectores comerciales y residenciales que coincidan con el estrato socio-económico.

Es relevante aclarar que las zonas que conforman el área de actividad normativas no son directamente proporcionales al valor de terreno, se debe complementar especialmente con la ubicación sobre corredor vial en este caso, al igual que el tipo de área urbanizada. Así mismo la zona del tratamiento urbanístico debe coincidir en los puntos de investigación considerando que cada sector establece normas urbanísticas que definen un manejo diferencial en el suelo urbano.

Así mismo, es importante anotar que, para cualquiera de los dos casos, ya sea de inmuebles ubicados en sectores comerciales o residenciales, no es necesario que los inmuebles analizados en la muestra de mercado que se obtenga tengan la misma destinación económica que el inmueble objeto de avalúo, porque lo que se busca finalmente es el valor de la componente lote

de terreno y no el valor de la componente construcción, la cual se valora de forma independiente y mediante una metodología diferente, tal como fue explicado en el Punto No.7 de este informe.

Ahora bien, como quiera que el valor de mercado que se conoce cuando se oferta en venta un inmueble es un valor integral total del mismo, es decir, contiene en un (1) solo valor tanto la componente lote de terreno como la componente construcción (no es común publicar en la oferta de un inmueble, separando valores de terreno y construcción), se hace necesario efectuar un proceso por parte del evaluador, el cual consiste en descontar del valor integral total del inmueble el valor correspondiente a la componente construcción, con el fin de obtener, como saldo, el valor correspondiente a la componente lote de terreno. La metodología que se utiliza para este proceso será consignada en detalle más adelante.

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

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

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

En ambos casos, la búsqueda se realizó tomando como base los criterios preliminares mencionados anteriormente, pero muy especialmente en lo relacionado con la coincidencia de ubicación en corredor vial, tipo de área urbanizada, norma establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Palmira entre el inmueble ofertado y el inmueble objeto de avalúo, que para este caso en particular corresponde a sectores reglamentados en tratamiento urbanístico de consolidación, usos permitidos como Área de Actividad Múltiple Sobre Eje Vial; aunque también se amplió la búsqueda en sectores reglamentados como Área de Actividad Múltiple y Residencial neto.

Así las cosas, la ubicación y geo-referenciación exacta de cada inmueble en oferta de mercado en venta, permite en cada caso obtener su nomenclatura específica y, apoyados en el geo-portal denominado Infraestructura de Datos Espaciales de Palmira denominado IDEP (<https://idep.palmira.gov.co>), se logra obtener la información oficial de la base catastral, respecto al área de terreno y área construida de cada dato del mercado analizado, para de esta forma proceder a realizar el análisis que permite descontar del valor integral total del inmueble ofertado, la componente construcción y obtener residualmente el valor del suelo o terreno.

Es preciso aclarar que los puntos de investigación 6 y 7 corresponden a lotes de terreno ubicados comparativamente en corredor vial similar al predio en estudio, así mismo converge al tratamiento urbanístico de consolidación con los mismos aprovechamientos urbanísticos, de similar tipo de área urbanizada, y con usos de norma permitidos comparables con el predio objeto de avalúo, condiciones anteriores que permiten su adopción para determinar el valor comercial unitario de terreno a la fecha.

Relación de ofertas obtenidas:

A continuación, consignamos la relación de ofertas obtenidas, cuyo resultado arrojó un total de siete (7) datos de oferta de mercado en venta de inmuebles que se ubican en corredor vial:

DATO DE MERCADO No.1		DATO DE MERCADO No.2	
Código:	Of_3	Código:	Of_4
Barrio:	Estonia	Barrio:	Berlín
Tipo de inmueble:	Casa de dos pisos	Tipo de inmueble:	Casa lote
Área lote:	151,0 m ²	Área lote:	126 m ²
Área construida:	243 m ²	Área construida:	129 m ²
Valor oferta:	\$ 420.000.000,00	Valor oferta:	\$ 180.000.000
Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial	Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial
Tratamiento POT:	Consolidación	Tratamiento POT:	Consolidación
Sector normativo:	23	Sector normativo:	23
Dirección:	Cl. 42 # 32A-08	Dirección:	Cl. 42 # 31-5
Contacto:	3104610309	Contacto:	3184049265
Fuente:	En sitio	Fuente:	En sitio



Concesionaria

Rutas del Valle

DATO DE MERCADO No.3		DATO DE MERCADO No.4	
Código:	Of_10	Código:	Of_24
Barrio:	La ermita	Barrio:	Primero de Mayo
Tipo de inmueble:	Casa esquinera 2 pisos	Tipo de inmueble:	Casa 2 pisos
Área lote:	87 m ²	Área lote:	156 m ²
Área construida:	198 m ²	Área construida:	156 m ²
Valor oferta:	\$ 260.000.000	Valor oferta:	\$ 420.000.000
Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial	Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial
Tratamiento POT:	Consolidación	Tratamiento POT:	Consolidación
Sector normativo:	23	Sector normativo:	23
Dirección:	KR 35 con CL 36	Dirección:	Calle 42 #15-3
Contacto:	3207410640	Contacto:	3248772169 Ws
Fuente:	En sitio	Fuente:	En sitio

DATO DE MERCADO No.5		DATO DE MERCADO No.6	
Código:	Of_28	Código:	Of_34
Barrio:	Las Mercedes	Barrio:	Las Mercedes
Tipo de inmueble:	Casa 2 pisos	Tipo de inmueble:	Casa 2 pisos
Área lote:	250 m ²	Área lote:	336 m ²
Área construida:	281 m ²	Área construida:	384 m ²
Valor oferta:	\$ 850.000.000	Valor oferta:	\$ 980.000.000
Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial	Área de actividad POT:	Residencial neta
Tratamiento POT:	Consolidación	Tratamiento POT:	Consolidación
Sector normativo:	23	Sector normativo:	9
Dirección:	Calle 58 # 28	Dirección:	Calle 57 # 27 92/95
Contacto:	3108355672	Contacto:	3155871531
Fuente:	En sitio	Fuente:	Código Fincaraíz: 191125903 https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191125903



Concesionaria

Rutas del Valle



DATO DE MERCADO No.7	
Código:	Of_35
Barrio:	Las Mercedes
Tipo de inmueble:	Lote urbanizado
Área lote:	360 m ²
Área construida:	0 m ²
Valor oferta:	\$ 520.000.000
Área de actividad POT:	Residencial neta
Tratamiento POT:	Consolidación
Sector normativo:	9
Dirección:	Carrera 26A con Calle 65
Contacto:	3155368261
Fuente:	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-2645073094-lote-en-venta-palmira-barrio-las-mercedes-2-JM#polycard_client=search-nordic&position=6&search_layout=grid&type=item&tracking_id=052a479a-8760-46b9-9aff-2c66395c84b1

Relación fotográfica de los siete (7) datos de mercado:

FOTO DATO DE MERCADO No.1 – Oferta 3	FOTO DATO DE MERCADO No.2 – Oferta 4
	

FOTO DATO DE MERCADO No.3 – Oferta 10	FOTO DATO DE MERCADO No.4 – Oferta 24
	

FOTO DATO DE MERCADO No.5 – Oferta 28



FOTO DATO DE MERCADO No.6 – Oferta 34

Casa en Venta

Ubicación Principal: Las Mercedes, Palmira, Valle del Cauca
Ubicaciones asociadas: Las Mercedes, Comuna 2, Palmira

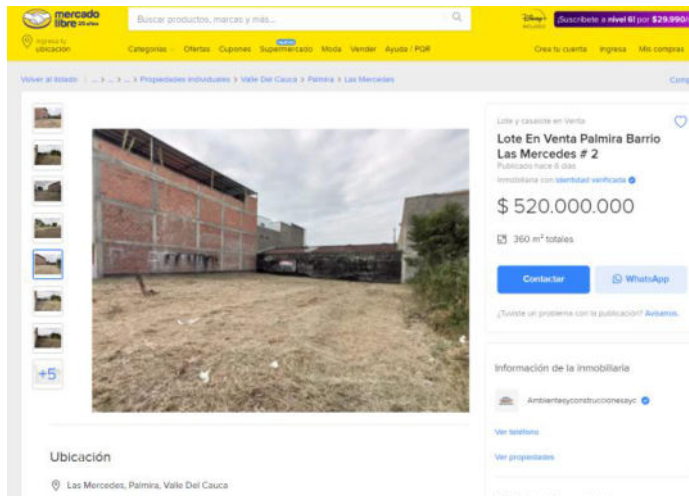


5 Habitaciones 4 Baños 336 m²

\$ 980.000.000
Precio de Venta



FOTO DATO DE MERCADO No.7 – Oferta 35



mercado libre

Buscar productos, marcas y más...

Comprar

Categorías Ofertas Cupones Supermercado Moda Vender Ayuda / PQR

Crear tu cuenta Ingresar Mis compras

Volver al inicio

Propiedades inmobiliarias Valle Del Cauca Palmira Las Mercedes

Comprar

Lote y casita en venta

Lote En Venta Palmira Barrio Las Mercedes # 2

Publicado hace 8 días

Inmobiliaria con verificación verificada

\$ 520.000.000

360 m² totales

Contactar WhatsApp

¿Tuviste un problema con la publicación? Anusar.

Información de la inmobiliaria

Ambientesyconstruccionesay

Ver terreno

Ver propiedades

Ubicación

Las Mercedes, Palmira, Valle Del Cauca

Descripción

LOTE EN VENTA PALMIRA BARRIO LAS MERCEDES

Área de terreno 360 MT2, (Frente 18 mt X Fondo 20 mt)
Lote medianero amplio frente a vía principal, ubicado en una zona residencial rodeado de edificios y viviendas, cuenta con facilidad de acceso a servicios públicos.

PRECIO DE VENTA \$ 520 Millones de pesos moneda colombiana.

EXCELENTE INVERSIÓN, ubicado en calle vehicular alterna frente a la vía principal, Ideal para construcción de propiedades comerciales como locales u apartamentos, se encuentran colegios cercanos como Liceo la Enseñanza, Agustiniiano Campestre, Liceo Psicopedagógico, Colegio Santo Tomas, entre otros colegios cercanos. Igualmente, el lote se encuentra rodeado de edificios y cuenta con cercanía a negocios como restaurantes, tiendas, entre otros comercios pequeños. Dispone de salida rápida para el municipio de Amalme e igualmente para el centro de la ciudad de Palmira.

CONTÁCTENOS, le invitamos a COORDINAR CITA para VISITAR LA PROPIEDAD y comprobar por sí mismo la EXCELENTE OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN.
Se acepta pago con crédito bancario nacional o del exterior, fondo de empleados, policía, o ejército.

Georreferenciación de los siete (7) datos de mercado y del predio objeto de avalúo, ubicados en los sectores normativos con usos permitidos comparables y similares al predio objeto de estudio, sobre un corredor vial importante:



8.2. Depuración del mercado:

Depuración por factor de negociación:

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

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

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

En donde:

VA = Valor ajustado.

VTo = Valor total de la oferta.

%C = Porcentaje de negociación estimado o calculado.

Es importante expresar que La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca a través de los evaluadores comisionados para atender el encargo valuatorio de Rutas del Valle, ha estado monitoreando y registrando de manera acuciosa el comportamiento inmobiliario del sector y su área de influencia, desde el año 2022. Cada semestre se realiza un seguimiento a las transacciones de mercado (oferta y renta) disponibles en el sector; todos los datos de mercado monitoreados son geolocalizados, visitados y la información publicada es validada con las herramientas de infraestructura de datos espaciales (datos abiertos – base de datos oficiales). En el seguimiento semestral se valida si la oferta sigue vigente, si ha sido retirada de la web o cambiado de portal promotor, si en sitio permanece letrero en ventana o vitrina, o sido retirado. Lo anterior, nos ha permitido construir un análisis de la dinámica inmobiliaria del sector, en la cual podemos monitorear, factores inmobiliarios como: valorización (incrementos de precios), vacancia, tiempos de comercialización, comportamiento de la absorción del inventario disponible, balance entre oferta y demanda, entre otros.

La muestra de mercado de ofertas inmobiliarias que se realizó para el segundo semestre del año 2022 tenía una base de datos con una población de testigos de similar número, con respecto a la oferta de inventario disponible hoy. Se registró además finalizando el segundo semestre del 2021, que existía una alta desocupación en el uso comercial sobre los corredores de uso múltiple y uso múltiple sobre eje vial, que se derivó de las situaciones sociales, de salud pública, y económicas habidas en el transcurrir del 2020 y 2021, en gran parte, ya para finales del 2022 han sido nuevamente absorbidas por el mercado inmobiliario, y han retornado a las cifras de ocupación que se registraban al finalizar diciembre del 2019. Si bien ha surgido una recuperación en la disminución de vacancia, respecto a lo registrado en el 2020/2021, hoy se registra una situación de menor dinámica en las transacciones de compra-venta respecto a lo registrado en el 2022/2023, lo que se traduce en una tasa baja valorización (menor del 4% anual), estancamiento en precios de alquiler, y que algunas ofertas inmobiliarias sigan estando vigentes después de más de doce meses de estar disponibles en ofrecimiento en el mercado. En el municipio de Palmira los tiempos de comercialización para transacciones de venta en propiedades con un valor comercial superior a 400 M, generalmente, están registrando tiempos superiores a seis meses.

Por todo mencionado en los párrafos anteriores, para el caso presente, el porcentaje de depuración de la muestra de mercado respecto al descuento por negociación ha sido asignado como criterio, aplicar el 10% de depuración en negociación.

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

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

1. Determina el valor de reposición a nuevo de la construcción ofertada, basado en las fotografías publicadas o en una visita al inmueble. Este valor debe ser sustentado respecto de su origen; es decir, se debe indicar la fuente de la cual se obtuvo ese valor.
2. Establece la edad aparente de la construcción ofertada, basado en las fotografías publicadas o en una visita al inmueble; observando acabados, materiales y componentes generales. La edad es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo análisis.
3. Establece el estado de conservación aparente de la construcción ofertada, basado en las fotografías publicadas o en una visita al inmueble; observando acabados, materiales y componentes generales. El estado de conservación se califica a criterio del evaluador, tomando como base una escala de categorías de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad). A continuación, se explican cada una las categorías o clases:
 1. Clase 1: Nuevo (No requiere ninguna reparación).
 2. Clase 2: Bueno (Requiere reparaciones de poca importancia).
 3. Clase 3: Regular (Necesita reparaciones).
 4. Clase 4: Mal (Necesita reparaciones importantes).

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

Así las cosas, el valor de reposición de las construcciones que forman parte de los inmuebles incluidos en la muestra de ofertas de mercado, fue tomado del estudio denominado “Costos de reposición obras para metodologías valuatorias” realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali

y Valle del Cauca. A continuación, se presenta el cálculo del valor de reposición de cada una de dichas construcciones:

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE AL DATO DE MERCADO OF_3			
	CON NORMAS		CN 2
	PRELIMINARES	4,83%	58.622
	CIMENTACION	11,79%	142.990
	DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	5,53%	67.105
	ESTRUCTURAS	18,56%	225.000
	MAMPOSTERIA Y REVOQUES	14,15%	171.586
	CUBIERTAS	12,28%	148.931
	PISOS	3,30%	40.000
	INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	5,91%	71.650
	INSTALACIONES ELECTRICAS	8,16%	98.925
	ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,81%	22.000
	APARATOS SANITARIOS	2,47%	30.000
	CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	3,93%	47.697
	PINTURA	2,76%	33.479
	VARIOS	2,85%	34.581
	OBRAS EXTERIORES	1,65%	20.000
	TOTAL \$/m²	100%	\$1.212.568/m²

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE AL DATO DE MERCADO OF_4					
APORTICADOS/ ACABADOS TIPO INSTITUCIONAL	CA1	CA2	CA3	CA4	CA5
cerramientos	LADRILLO COMUN	LADRILLO COMUN	LADRILLO CONFINADO	APORTICADA	APORTICADA
pisos	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO
acabados	CERAMICA	CERAMICA	CERAMICA	CERAMICA	PORCELANATO
muros internos	LADRILLO SUOIO	BLOQUE	BLOQUE	BLOQUE	LADRILLO LIMPIO
estructura de cubierta	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO
baños	AP / SIN ENCHAPE	AP / SIN ENCHAPE	AP / SIN ENCHAPE	AP / CON ENCHAPE	AP / CON ENCHAPE
acabados muros	REPELLO	REPELLO	REPELLO	REPELLO + PINTURA	REPELLO + PINTURA
fachadas	NO PRESENTA	NO PRESENTA	REPELLO Y PINTURA	REPELLO Y PINTURA	ENCHAPADA
ventanería	METALICA DOBLADA	METALICA DOBLADA	ALUMINO	ALUMINO	MIXTA BUENA CALIDAD
puertas	ALUMINIO ADORNADO	ALUMINIO ADORNADO	ALUMINIO ADORNADO	ALUMINIO ADORNADO	ALUMINIO ADORNADO
redes	ENER + ALG + AGUA	ENER + ALG + AGUA	ENER + ALG + AGUA	ENER + ALG + AGUA	ENER + ALG + AGUA
cochina	MESON OCTO + GABINET	MESON OCTO + GABINET	MESON OCTO + GABINET	MESON OCTO + GABINET	MESON OCTO + GABINET
cielo raso	MADEPLEX	MADEPLEX	PANEL YESO	PANEL YESO	PANEL YESO
cubiertas	BARRO	BARRO	LOSA CONCRETO	LOSA CONCRETO	LOSA CONCRETO
adecuaciones del lote	EN CONCRETO	EN CONCRETO	EN CONCRETO	EN CONCRETO	EN CONCRETO
TOTAL \$/m²	\$692.663/m²	\$694.048/m²	\$692.637/m²	\$1.010.364/m²	\$1.064.890/m²
VIDA TECNICA UTIL. *	100 años	100 años	100 años	100 años	100 años

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE AL DATO DE MERCADO OF_10

CON NORMAS		CN 2
PRELIMINARES	4,83%	58.622
CIMENTACION	11,79%	142.990
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	5,53%	67.105
ESTRUCTURAS	18,56%	225.000
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	14,15%	171.586
CUBIERTAS	12,28%	148.931
PISOS	3,30%	40.000
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	5,91%	71.650
INSTALACIONES ELECTRICAS	8,16%	98.925
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,81%	22.000
APARATOS SANITARIOS	2,47%	30.000
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	3,93%	47.697
PINTURA	2,76%	33.479
VARIOS	2,85%	34.581
OBRAS EXTERIORES	1,65%	20.000
TOTAL \$/m²	100%	\$1.212.568/m²

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE AL DATO DE MERCADO OF_24

ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
	VIP	VIS						
PRELIMINARES	5,12%	3,99%	2,43%	2,01%	1,98%	1,77%	1,44%	0,95%
CIMENTACION	12,61%	10,35%	5,28%	5,34%	5,60%	4,63%	4,02%	2,64%
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	5,72%	5,19%	2,32%	2,10%	2,24%	1,70%	1,18%	0,76%
ESTRUCTURAS	19,47%	20,78%	20,74%	18,79%	17,80%	15,66%	11,66%	7,65%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	15,10%	14,05%	10,56%	12,35%	11,72%	12,90%	9,64%	6,33%
CUBIERTAS	12,81%	15,41%	12,18%	13,22%	12,25%	11,47%	4,88%	4,12%
PISOS	0,17%	3,57%	8,63%	7,45%	6,93%	7,32%	5,69%	21,45%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,17%	7,39%	5,96%	6,03%	6,88%	6,21%	5,32%	3,49%
INSTALACIONES ELECTRICAS	8,96%	7,44%	3,80%	3,04%	3,39%	3,65%	2,37%	1,56%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,19%	0,82%	1,06%	1,05%	1,09%	0,97%	0,70%	1,53%
APARATOS SANITARIOS	1,50%	2,09%	7,39%	6,14%	5,48%	4,60%	9,14%	9,97%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,15%	3,13%	7,95%	11,83%	12,16%	14,81%	19,61%	13,32%
PINTURA	2,87%	2,32%	4,17%	4,83%	4,61%	3,95%	2,97%	1,95%
VARIOS	3,13%	2,60%	3,88%	3,16%	4,24%	6,08%	16,78%	21,27%
OBRAS EXTERIORES	1,03%	0,88%	3,27%	2,66%	3,64%	4,28%	4,60%	3,02%
COSTO TOTAL S/N ESTRATO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
VR m² REPOSICION A NUEVO - INCL AIU	\$1.251.483 /m²	\$1.457.628 /m²	\$1.560.990 /m²	\$1.830.271 /m²	\$1.983.103 /m²	\$2.373.736 /m²	\$3.205.186 /m²	\$4.873.611 /m²
% CI (INCLUIDO)	17,62%	19,84%	20,53%	22,02%	22,58%	25,86%	25,95%	25,64%

**DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE
AL DATO DE MERCADO OF_28 y 34**

ACTUALIZADO MARZO 2024

ACTIVIDADES	ESTRATO 1		ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LU
	VP	VS						
PRELIMINARES	5,09%	3,97%	2,41%	2,00%	1,99%	1,76%	1,43%	0,94%
CIMENTACION	12,53%	10,28%	5,25%	5,31%	5,57%	4,61%	4,00%	2,62%
DESAGÜES E INSTALACIONES SUBTERRANFAS	5,66%	5,14%	2,29%	2,08%	2,22%	1,68%	1,15%	0,75%
ESTRUCTURAS	19,89%	21,24%	21,16%	19,18%	18,16%	15,98%	11,88%	7,78%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	14,94%	13,89%	10,81%	12,20%	11,58%	12,75%	9,51%	6,22%
CUBIERTAS	12,90%	15,39%	12,15%	13,25%	12,28%	11,48%	4,81%	4,06%
PISOS	0,16%	3,57%	8,63%	7,44%	6,93%	7,32%	5,68%	21,39%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,12%	7,34%	5,91%	5,99%	6,83%	6,17%	5,28%	3,45%
INSTALACIONES ELECTRICAS	8,82%	7,33%	3,74%	2,99%	3,34%	3,60%	2,34%	1,53%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,18%	0,82%	1,05%	1,04%	1,08%	0,96%	0,69%	1,51%
APARATOS SANITARIOS	1,49%	2,08%	7,34%	6,10%	5,44%	4,57%	9,06%	9,86%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,13%	3,11%	7,89%	11,75%	12,08%	14,71%	19,44%	13,17%
PINTURA	2,84%	2,30%	4,13%	4,79%	4,57%	3,92%	2,94%	1,92%
VARIOS	3,21%	2,66%	3,99%	3,25%	4,35%	6,24%	17,24%	21,81%
OBRAS EXTERIORES	1,02%	0,87%	3,24%	2,64%	3,61%	4,25%	4,56%	2,98%
COSTO TOTAL SIN ESTRATO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
VR m ² REPOSICION A NUEVO - INCL AIU	\$1.302.419 /m ²	\$1.516.005 /m ²	\$1.623.707 /m ²	\$1.903.432 /m ²	\$2.061.973 /m ²	\$2.466.935 /m ²	\$3.337.331 /m ²	\$5.086.430 /m ²

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

Dato No.	Vida Útil	Edad	Estado	Valor Nuevo	Valor de la construcción	Valor Const. \$/m²
3	100	30	3,0	\$ 1.212.568	\$ 194.400.000	\$ 800.000
4	70	50	4,0	\$ 1.064.890	\$ 25.800.000	\$ 200.000
10	100	50	2,5	\$ 1.212.568	\$ 138.600.000	\$ 700.000
24	100	40	3,0	\$ 1.983.103	\$ 182.520.000	\$ 1.170.000
28	100	30	2,0	\$ 2.061.973	\$ 455.220.000	\$ 1.620.000
34	100	35	3,0	\$ 2.061.973	\$ 495.360.000	\$ 1.290.000
35					\$ 0	\$ 0

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

Dato No.	Área terreno m²	Área construida m²	Valor Oferta \$	% Depuración de negociación	Valor Oferta depurada	Valor de la construcción	Valor Const. \$/m²	Valor Lote Mercado \$/m²
3	151,00	243,00	\$ 420.000.000	10%	\$ 378.000.000	\$ 194.400.000	\$ 800.000	\$ 1.215.894
4	126,00	129,00	\$ 180.000.000	10%	\$ 162.000.000	\$ 25.800.000	\$ 200.000	\$ 1.080.952
10	87,00	198,00	\$ 260.000.000	10%	\$ 234.000.000	\$ 138.600.000	\$ 700.000	\$ 1.096.552
24	156,00	156,00	\$ 420.000.000	10%	\$ 378.000.000	\$ 182.520.000	\$ 1.170.000	\$ 1.253.077
28	250,00	281,00	\$ 850.000.000	10%	\$ 765.000.000	\$ 455.220.000	\$ 1.620.000	\$ 1.239.120
34	336,00	384,00	\$ 980.000.000	10%	\$ 882.000.000	\$ 495.360.000	\$ 1.290.000	\$ 1.150.714
35	360,00	-	\$ 520.000.000	10%	\$ 468.000.000	\$ 0	\$ 0	\$ 1.300.000

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

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

9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa):

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

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO:

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación):

Criterios iniciales:

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

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

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

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

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

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

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

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

ESTIMACION DEL VALOR UNITARIO DEL SUELO	
(X) = PROMEDIO	\$ 1.190.901
(S) = DESVIACION	\$ 82.990
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	6,97%
Asimetría	- 0,23
LIMITE INFERIOR \$/M2	\$ 1.107.911
LIMITE SUPERIOR \$/M2	\$ 1.273.891

Como se observa en este cuadro, la muestra cumple con el coeficiente de variación, el cual se ubica en el 6.97% (inferior al 7.5% requerido por norma), cumpliendo así con lo estipulado en el Artículo 11 de la Resolución No.0620 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC con fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil ocho (2008); por medio de la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Lo anterior nos permite afirmar que el promedio es un indicador óptimo para caracterizar el más probable valor unitario de la componente lote de terreno del inmueble

objeto de avalúo. En resumen, el valor del metro cuadrado de los terrenos analizados se encuentra ubicado dentro del rango o intervalo que se conforma a partir del valor promedio de **\$1.190.901/m²** más (+) o menos (-) una (01) desviación estándar que es de **\$82.990**; es decir, entre **\$1.107.911/m²** y **\$1.273.891/m²**.

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente:

Teniendo en cuenta la ubicación del predio medianero en cuadra y con influencia en área de actividad múltiple con eje vial, con cercanía inmediata al eje vial carrera 28 se adopta el valor promedio de la evaluación estadística del terreno, es decir un valor unitario de **\$1.190.901/m²**, el cual será asignado a la componente lote de terreno del inmueble objeto de avalúo.

10.3. Ejercicios residuales. Método (técnica) residual:

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

10.4. Servidumbres:

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

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

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS:

11.1. Costos de reposición:

El costo de reposición de la(s) construcción(es) 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 para primer trimestre del 2024 y análisis unitarios de la lista de precios de la Gobernación del Valle del Cauca según Decreto 1-17-1276 de 2021 actualizado con Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones – ICOCED.

Es preciso aclarar, que la Lonja desarrolló tipologías constructivas generales de acuerdo al sistema constructivo con base en la altura de la edificación y tipo de cubierta, es así como en este caso se seleccionó la tipología de edificación de un piso sin losa de cubierta como base de costo de reposición para la construcción C1, se reitera que la construcción anexa M1 y M2 no se valoran porque igualan o superan la vida útil o técnica comercial de 50 años:

COSTOS DE REPOSICION OBRAS PARA METODOLOGIAS VALUATORIAS		Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca	
PRECIOS UNITARIOS A MARZO 2024	DOC BD LONJA	BASE DE DATOS 01/2024	

**MEJORAS CON ACABADOS PRIMARIOS/ CERRAMIENTOS
TECNICOS- valores por m² construido**

CAP1	CAP2	CAP3	CAP4	CAP5
\$594.185/m ²	\$626.489/m ²	\$622.387/m ²	\$661.755/m ²	\$703.459/m ²
				
				

MUROS PORTANTES /ACABADOS PRIMARIOS	CAP1	CAP2	CAP3	CAP4	CAP5
cerramientos	LADRILLO COMUN	LADRILLO COMUN	LADRILLO COMUN	LADRILLO COMUN	LADRILLO COMUN
pisos	CONCRETO BURDO	CONCRETO BURDO	CONCRETO BURDO	CONCRETO BURDO	CONCRETO BURDO
acabados	BALDOSA CEMENTO	BALDOSA CEMENTO	BALDOSA CEMENTO	BALDOSA CEMENTO	BALDOSA CEMENTO
muros internos	LADRILLO SUCIO	LADRILLO SUCIO	LADRILLO SUCIO	BLOQUE	BLOQUE
estructura de cubierta	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO
baños	AP / CON ENCHAPE	AP / CON ENCHAPE	AP / CON ENCHAPE	AP / CON ENCHAPE	AP / CON ENCHAPE
acabados muros	REPELLO	REPELLO	REPELLO	REPELLO	REPELLO
fachadas	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA
ventanería	METALICA DOBLADA	METALICA DOBLADA	METALICA DOBLADA	METALICA DOBLADA	ALUMINO
puertas	MADERA	MADERA	MADERA MAS REJA	MADERA MAS REJA	MADERA MAS REJA
redes	ENER +ALC + AGUA	ENER +ALC + AGUA	ENER +ALC + AGUA	ENER +ALC + AGUA	ENER +ALC + AGUA
cocina	MESON CONCRETO	MESON CONCRETO	MESON CONCRETO	MESON COTO + GABIN	MESON COTO + GABIN
cielo raso	MACHEMBRE PEINEMONO	MACHEMBRE PEINEMONO	MADEFLEX	MADEFLEX	MADEFLEX
cubiertas	ZINC	FIBROCEMENTO	ZINC	FIBROCEMENTO	BARRO
adecuaciones del lote	TIERRA ARMADA	TIERRA ARMADA	TIERRA ARMADA	EN CONCRETO	EN CONCRETO
TOTAL \$/m²	\$594.185/m²	\$626.489/m²	\$622.387/m²	\$661.755/m²	\$703.459/m²
VIDA TECNICA UTIL*	70 años	70 años	70 años	70 años	70 años

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

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

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
ÍTEM	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL	VALOR REPOSICIÓN	EDAD EN % DE VIDA	DEPRECIACIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	Und
C1 - Construcción principal	50	3,5	70	\$ 703.459	71,43%	73,90%	\$519.856	\$183.603	\$ 184.000	m²
M1 - Piso en concreto	50	3,5	50	\$ -	100,00%	99,61%	\$0	\$0	\$ 0	m²
M2 - Ramada	50	3,5	50	\$ -	100,00%	99,61%	\$0	\$0	\$ 0	m²

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

Nota: La vida transcurrida de la construcción anexa M1 y M2 de 50 años según lo indica la ficha predial, igualan o superan la vida útil o técnica comercial de 50 años, razón que dichas edificaciones no se valoran.

12. CONSIDERACIONES GENERALES:

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

Del sector:

Se trata de un sector con infraestructura básica instalada, bordeada por vías de carácter principal y conectadas a la malla vial de la ciudad, con equipamiento dotacional importante en la

municipalidad, es un sector abastecido por diferentes modalidades de transporte y con oferta de servicios, principalmente comercio, talleres metalmecánicos, comercializadores de repuestos automotores y dotación institucional educativa y de salud.

De las vías de acceso:

Las vías de acceso al predio es la Carrera 28 y calle 42 vía arteria principal del municipio que lo conecta en sentido sur-norte.

De localización:

Predio localizado en el costado occidente de la Carrera 28, al norte con calle 45, oriente con carrera 27 y sur calle 43. Sector comercial y servicios de cobertura local.

De la norma urbanística:

Se ubica en sector normativo múltiple sobre eje vial de código S23.

Del terreno:

Se trata de un lote de terreno de mayor extensión en suelo urbano, urbanizado, de relieve plano, de configuración irregular.

De la construcción:

Se trata de construcciones y anexos en regular estado de conservación.

De comercialización:

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

De las perspectivas de valorización:

Las perspectivas de valorización para el sector son altas debido al proyecto vial que se busca desarrollar.

De la actividad edificadora:

Se trata de un sector consolidado, en el momento de la visita no se evidencian proyectos en venta o en desarrollo de locales comerciales o de vivienda en el sector cercano.

13. RESULTADO DE AVALÚO:

DESCRIPCIÓN	ÁREA / CANTIDAD	UN.	VR UNITARIO	VR TOTAL
Terreno área requerida				
Unidad fisiográfica 1	182,67	m ²	\$ 1.190.901	\$ 217.541.886
Construcciones anexas				
Construcción C1	146,63	m ²	\$ 184.000	\$ 26.979.920
Mejora M1	21,74	m ²	\$ -	\$ -
Mejora M2	38,96	m ²	\$ -	\$ -
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 244.521.806

Son: Doscientos cuarenta y cuatro millones quinientos veintin mil ochocientos seis pesos moneda corriente

Quem.

MARTHA CECILIA ARBOLEDA NÚÑEZ
Presidente Comité de Avalúos
R.A.A. No. AVAL-66858603

Isabel Cristina González Bonilla

ISABEL CRISTINA GONZÁLEZ BONILLA
Representante Legal

Jose Andrés Mejía López

JOSE ANDRÉS MEJÍA LÓPEZ
Coordinador y Avaluador comisionado
R.A.A. No. AVAL-98380867

Este avalúo fue discutido y aprobado por el Comité Técnico de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca en varias reuniones presenciales, siendo la última realizada el día tres (3) de octubre 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 avaluador y se dictan otras disposiciones).
- ☐ Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos).
- ☐ Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística).
- ☐ Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
- ☐ Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997).
- ☐ Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- ☐ Resolución IGAC 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014, que fija, normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de Infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- ☐ Resolución IGAC 316 de 2015 (Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).
- ☐ Y demás reglamentación concordante.

15. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

- ☐ El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- ☐ El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- ☐ El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- ☐ El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- ☐ El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.
- ☐ El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

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

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

- ☐ Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

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

18. VIGENCIA DE AVALÚO:

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

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

2.1 VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

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

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

GENERALIDADES

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

COMPONENTE ECONÓMICO

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

DEFINICIONES

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

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

ARTÍCULO 10

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

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

ARTICULO 11

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

2.2 ESTIMACION DAÑO EMERGENTE

Los conceptos incluidos dentro del daño emergente son los siguientes:

2.2.1 GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO

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

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 773 de 26-01-2024 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se expiden las tarifas para vigencia 2024 de los derechos por el ejercicio de la función notarial en Colombia.
- Registro con base en la Resolución 376 de 19-01-2024 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 2024, por concepto del ejercicio de la función registral en Colombia.

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.

Conforme a lo establecido en el Artículo 23 literales g) y h) [Capítulo III – Exenciones] de la Resolución No. 00376 del 19-01-2024 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.

La liquidación para este predio es la siguiente:

ESCRITURACIÓN & DERECHOS NOTARIALES	VALOR CALCULADO
CUANTIA/AVALUO COMERCIAL	\$ 244.521.806
DERECHOS NOTARIALES [COMPRAVENTA]	\$ 740.036
COPIAS ORIGINALES [8 HOJAS]	\$ 40.000
COPIAS AUTÉNTICAS [1] [25 HOJAS]	\$ 125.000
COPIAS SIMPLES [2] [8 HOJAS]	\$ 80.000
ACTAS	\$ 18.000
CERTIFICADOS WEB	\$ 4.700
FIRMA DIGITAL	\$ 18.800
BIOMETRIA	\$ 9.000
CUENTAS DE ORDEN	
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$ 20.900
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	\$ 20.900
IVA [GASTOS NOTARIALES]	\$ 196.752
RETENCIÓN EN LA FUENTE [1%]	\$ 2.445.218
SUBTOTAL GASTOS NOTARIALES	\$ 3.719.306
BENEFICIENCIA [1% AVALUO COMERCIAL]	\$ 2.445.218
TOTAL REGISTRO	\$ 2.322.957
SUBTOTAL GASTOS DE REGISTRO Y BENEFICIENCIA	\$ 4.768.175
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 8.487.481
COSTO TOTAL VENDEDOR	\$ 3.082.262
COSTO TOTAL COMPRADOR [ANI: Entidad Estatal - Exento]	\$ 0
Fuente: https://www.notaria19bogota.com/gastos-notariales-compra-vivienda/ Fuente: https://notaria71.com.co/calculadora/	

2.2.2 DESMONTE, EMBALAJE Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES

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

Esta compensación se liquidará siguiendo los parámetros de cotizaciones realizadas por compañías dedicadas a la presentación de este servicio. Los conceptos que manejan estas empresas para poder realizar una cotización es la siguiente:

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

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

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

Para el traslado de los elementos relacionados en el inventario, se requiere de transporte de servicio urbano de mudanza y enseres y maquinaria, de acuerdo con la información contenida (inventario) en el documento “RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN – Resoluciones No. 898 de agosto 19 de 2014 y No. 1044 de septiembre 29 de 2014”:



Concesionaria

Rutas del Valle



LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
CALI
Y VALLE DEL CAUCA



Cotizacion Servicio de Mudanza

No. ID Cliente	2048
Fecha Estimada:	15/10/2024
Nombre:	Jose Andres Mejia Lopez
Ciudad:	Palmira / /
Origen:	Casa / / / Si, a menos de 25 metros
Destino:	Casa / / / Si, a menos de 25 metros
Mtr3:	80

Tipo Mudanza	Local
Fecha Cotizacion	14/10/2024
Telefono:	573127796745

Incluye:	- Mudanza - Transporte - Cargue y Descargue - Proteccion con Mantas de Algodon - Muebles delicados con mantas y vinipel - Personal para Cargue y Descargue - Vehiculo Tipo Furgon Tapizado - Factura Electronica - Cubrimiento 100% de daños - Arme y Desarme de Camas - Ubicacion de Muebles en el Destino - 20 Cajas medianas - realizamos el empaque - 1 Closeth Movil - 1 Rollo Vinipel 300 metros - 2 Instalacion y Desinstalacion de TV - Instalacion demas Electrodomesticos
Notas:	Empresa: realiza empaque en 20 cajas de carton y 20 cajas retornables
Precio:	\$1.557.990



Telefonos: (2) 2762122 - 316 453 13 26 - 320 723 29 66 - www.logientregasdl.com - info@logientregasdl.com

Hoja 2 de 4

Esta cotizacion consta de 4 hojas es importante que veas hasta el final

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

DESMONTE, EMBALAJE MONTAJE DE BIENES MUEBLES	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Muebles y Enseres		
Costo de desmonte, embalaje y trasteo Furgón [*1]	\$ 1.557.990	\$ COP
Cantidad de viajes requeridos desde el inmueble de origen al sitio provisional	1	Viajes
Cantidad de viajes requeridos desde el sitio provisional al inmueble reemplazo	1	Viajes
TOTAL	\$ 3.115.980	\$ COP
[*1] Fuente: Logientregas DL SAS		

2.2.3 GASTOS DE DESCONEXIÓN Y CANCELACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Corresponde a los gastos relativos a la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del inmueble, cuando acepten enajenar voluntariamente su inmueble.

Se reconocerá el traslado de los contadores y medidores de los diferentes servicios públicos solo en los casos que corresponda a una afectación parcial y la desconexión en el caso de una afectación total del predio requerido.

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

1. Resolución No. 000055 de 2023 emitida por ACUAVALLE S.A. ESP;
2. Listado de precios unitarios Año 2023, para construcción de redes de acueducto y alcantarillado de EMCALI E.I.C.E. E.S.P, emitido por la Gerencia UEN de Acueducto y Alcantarillado;
3. Enlace web -> <https://www.emcali.com.co/web/energia/costos-eficientes>;
4. Tarifas para la vigencia 2023 por los servicios relacionados con la conexión del servicio público domiciliario de energía eléctrica, emitido por la UEN de Energía.

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

Los costos estimados en los gastos por desconexión o traslado de servicios públicos incluyen el monto derivado del costo por concepto de administración, imprevistos, utilidad e impuesto sobre la utilidad – AIU. Lo anterior, es calculado conforme a lo proferido en el parágrafo segundo del artículo sexto de la Resolución 000055 del 30/03/2023 emitido por ACUAVALLE S.A. E.S.P. Las tarifas aquí descritas continúan vigentes para abril de 2024.

GASTOS DE TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Energía: Costo desconexión acometida y medición indirecta nivel de tensión I *1 [Cant: x 1 Contador]	\$ 1.695.000	\$ COP
Acueducto: Costo estimado traslado acometida y medición *2 [Cant: x 1 Contador]	\$ 1.020.000	\$ COP
Gas natural: Cancelación y desmonte del contador *3 [Cant: 2]	\$ 468.322	\$ COP
TOTAL	\$ 3.183.322	\$ COP

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

(*1) Fuente: Listado de precios unitarios Año 2023 emitido por EMCALI E.I.C.E. E.S.P Gerencia UEN de Energía

(*2) Fuente: Precios unitarios 2023 EMCALI E.I.C.E. E.S.P Gerencia UEN de Acueducto y Alcantarillado - Resolución 37 del 01/03/2024 ACUAVALLE S.A. E.S.P

(*3) Fuente: Consulta telefónica con Gases de occidente



Concesionaria

Rutas del Valle
LONJA
 DE PROPIEDAD RAÍZ DE
CALI
 Y VALLE DEL CAUCA

INSTALACION / TRASLADO - ENERGÍA

FUENTE	COD	DESCRIPCION	UND	COSTO	TOTAL
EMCALI TARIFAS 2023 GERENCIA UNIDAD ESTRATÉGICA DEL NEGOCIO DE ENERGÍA	50419	instalación cable primario #3/0 a#4/0	ML 10	\$ 4.965	\$ 49.650
EMCALI TARIFAS 2023 GERENCIA UNIDAD ESTRATÉGICA DEL NEGOCIO DE ENERGÍA	50283	instalación o cambio de acometida y caja - Trifilar	UND 1	\$ 203.427	\$ 203.427
EMCALI TARIFAS 2023 GERENCIA UNIDAD ESTRATÉGICA DEL NEGOCIO DE ENERGÍA	48917	Cable concéntrico 3 X 8	ML 5	\$ 14.037	\$ 70.185
EMCALI TARIFAS 2023 GERENCIA UNIDAD ESTRATÉGICA DEL NEGOCIO DE ENERGÍA	48160	instalación o cambio de caja de medidor - (con revisión)	UND 1	\$ 383.668	\$ 383.668
EMCALI TARIFAS 2023 GERENCIA UNIDAD ESTRATÉGICA DEL NEGOCIO DE ENERGÍA	48178	Caja metálica para medidores rejilla visor 80x50x30	UND 1	\$ 379.075	\$ 379.075
EMCALI TARIFAS 2023 GERENCIA UNIDAD ESTRATÉGICA DEL NEGOCIO DE ENERGÍA	48145	Apertura hueco para caja medidor, instalación de caja, resane y retiro de sobrantes	UND 1	\$ 161.714	\$ 161.714
VALOR TOTAL					\$ 1.247.719
Administración				27,0%	\$ 336.884
Imprevistos				1,5%	\$ 18.716
Utilidad				6,0%	\$ 74.863
IVA sobre la utilidad				19,0%	\$ 14.224
TOTAL INCLUYE AIU					\$ 1.692.406

*Se redondea a \$1.695.000

Instalación y traslado - Acueducto			
Fuente	Cod	Concepto	Valor
Acuavalle			
Res 37/2024	165	Mano de obra empalmes	\$ 204.384
Acuavalle			
Res 37/2024	169	Mano de obra instalación domiciliaria	\$ 37.994
Acuavalle			
Res 37/2024	174	Mano de obra reposición cajilla	\$ 47.169
Acuavalle			
Res 37/2024	160	Mano de obra e instalación accesorios	\$ 75.141
Emcali 2023	ACM157	Caja metálica	\$ 139.890
Emcali 2023	ACO4936	Instalación tubería	\$ 16.920
Emcali 2023	ACO5101	Empate tubería	\$ 230.557
Sub total			\$ 752.055
Administración			\$ 203.055
Imprevistos			\$ 11.281
Utilidad			\$ 45.123
IVA de utilidad			\$ 8.573
Total			\$ 1.020.087
Total aproximado			\$ 1.020.000

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 la determinación de la Indemnización se tuvo en cuenta que el (los) propietario(s) reside(n) en el inmueble / desarrolla(n) una actividad económica y que el solicitante adquirirá el inmueble reemplazo. Se estableció el plazo del arrendamiento y/o almacenamiento, considerando el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo con su correspondiente adecuación -de ser el caso; tomando como referencia, la Encuesta a Inmobiliarias afiliadas a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

Para bodegaje:

El periodo para el cual se va a realizar el reconocimiento de este concepto, de acuerdo con la investigación efectuada se determinó en un plazo de seis meses para la solución de bodegaje provisional de los muebles y enseres; dado a que en el área sobrante no es posible la reubicación de estos elementos, mientras se realizan los permisos, obras y adecuaciones, una vez se hace entrega del área requerida y el tiempo para alquiler de vivienda temporal.- Encuesta realizada por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA entre sus afiliados inmobiliarios.

Se realizaron cotizaciones para conocer el costo del almacenamiento de los muebles y enseres, discriminados en el inventario de muebles y enseres del documento "RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN – Resoluciones No. 898 de agosto 19 de 2014 y No. 1044 de septiembre 29 de 2014". Este servicio no es ofrecido dentro del municipio de Palmira, por lo cual se acudió a la cotización de OikosStorage (Santa Mónica, Cali), para volumen total requerido de 80 m³, se renta 2 bodegas de 50 m³.

VALOR SERVICIO MENSUAL

CANT.	CONCEPTO	VR. UNITARIO.	IVA	VALOR TOTAL
3	BODEGA CALI SANTA MONICA - 50M3	\$ 923.515	\$ 175.467,85	\$ 3.296.948,55

Para vivienda provisional:

El periodo para el cual se va a realizar el reconocimiento de vivienda provisional y de acuerdo con la investigación efectuada se determinó en un plazo de seis meses de algunas actividades paralelas, el cual comprende tiempo de radicación de nueva licencia de construcción de 1 a 3 meses y paralelo hasta 6 meses el proceso de construcción de vivienda habitable.- Encuesta realizada por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA entre sus afiliados inmobiliarios.

La renta mensual promedio por metro cuadrado se calculó con base en ofertas de inmuebles en renta de características similares a la vivienda objeto de estudio. El estudio arrojó una renta mensual promedio por m² de \$7.441 pesos. Se calcula la renta mensual total de la vivienda sustituta a la del predio objeto de estudio.

LINK	CANON	ÁREA	VALOR M2	OBS	FOTO
https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/11007783	\$ 900.000,00	124,94	\$ 7.203,46	Casa 2P, 3H, 1HSCB, 3B, 3 patios internos, garaje, sala, comedor, cocina, gas domiciliario, ZR.	
https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/10622605	\$ 580.000,00	79,00	\$ 7.341,77	Casa 3H sin closet, sala, comedor, 2B, cocina, terraza con ZR.	
https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/10335890	\$ 700.000,00	90,00	\$ 7.777,78	Casa 1P. 3H con closets, ppal con baño, sala, comedor, cocina integral, zona húmeda y estudio.	

PROMEDIO \$ 7.441,00
 DESVIACIÓN \$ 299,74
 COEFICIENTE DE VARIACIÓN 4,03%
 ÁREA M2 120,00
CANON MENSUAL CALCULADO \$ 892.920

ALOJAMIENTO Y ALMACENAMIENTO PROVISIONAL	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Local Comercial Bodegaje Alquiler mensual de 2 MiniBodegas, Cap unidad: 50 m³ (*1)	\$ 2.197.966	\$ COP/Mes
Casa alojamiento Alquiler mensual casa unifamiliar 120 m² (*2)	\$ 892.920	\$ COP/Mes
Subtotal	\$ 3.090.886	\$ COP/Mes
Tiempo promedio que toma conseguir una propiedad sustituta (*3)	6	Meses
TOTAL(*4)	\$ 18.545.314	\$ COP

(*1) Fuente: Cotización OikosStorage
 (*2) Fuente: Estudio de mercado
 (*3) Fuente: Encuesta a inmobiliarias afiliadas a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
 (*4) Valor total aproximado al peso.

2.2.5 IMPUESTO PREDIAL

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

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

Para este predio no se reconoce este concepto pues no aplica por ser una compra parcial sobre el lote de terreno.

2.2.6 ADECUACIÓN DE ÁREAS REMANENTES

El solicitante no indicó la valoración, ni suministró documentación de este concepto

2.2.7 PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS

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

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

“Enmarcado en la cláusula general de responsabilidad convencional se halla para los contratos de arrendamiento, el régimen especial que regula el deber del arrendador de indemnizar los

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

² Ibid.

perjuicios causados, ante el incumplimiento de la obligación de garantizar el goce de la cosa arrendada”. (CSJ, 2021)

Lo anterior, es un tema profundizado en la mencionada Sentencia, de tal manera que se reafirma la doctrina bajo la cual se ampara la salvaguarda para garantizar la prerrogativa del arrendatario de gozar de la cosa arrendada.

Existe por excepción, unas salvedades establecidas en los numerales 2° y 3° del Artículo 518 del Código de Comercio. Tal caso es el que nos atañe, ya que el predio es requerido en su totalidad para ser demolido, para la construcción de una obra de infraestructura vial nueva.

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

“El artículo 520 del Código de Comercio, consagra el llamado derecho al desahucio, que no es otra cosa que el derecho que tiene el empresario – arrendatario, para que se le anuncie por parte del propietario del inmueble, el enervamiento del derecho de renovación, por darse alguna de las circunstancias previstas por los ordinales 2° y 3° del artículo 518, con el fin de aminorar los perjuicios que puede ocasionarle la restitución de la tenencia. De tal modo que éste es un aviso que se le da al arrendatario para que en el razonable término que la norma fija, se ubique en otro lugar con posibilidades de continuar la explotación económica del establecimiento con la misma fama, clientela y nombres adquiridos, porque en dicho plazo puede adoptar todas las medidas de publicidad y traslado que resulten convenientes”³. (CSJ, 2001)

El solicitante no indicó la valoración, ni suministró documentación de este concepto

2.3. LUCRO CESANTE

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

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

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

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble. Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del (los) contrato (s), tomándose en consideración la información en él contenida. Una vez determinado el ingreso derivado del (los) contrato (s), se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como tributos que debe pagar por el inmueble, el mantenimiento del inmueble, la administración y los servicios públicos, de ser el caso.

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

El solicitante no indicó la valoración, ni suministró documentación de este concepto

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.

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.

Al analizar la información suministrada, se determinó lo siguiente:

- De acuerdo con el informe de Estado de Resultados aportados, se puede determinar que los ingresos informados en el periodo 2023 fueron de: \$54.750.000.
- La información suministrada permite concluir un estimado de excedentes o utilidad neta en el periodo 2023.
- El tiempo que toma en rehacer actividades y puesta en marcha o en condiciones de operatividad (abierto al público) puede tardar hasta seis meses para la relocalización y el restablecimiento del local, y teniendo en cuenta además las características propias del predio objeto de avalúo.

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

PERDIDA DE UTILIDAD POR ACTIVIDAD ECONÓMICA	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Ingresos base para el cálculo [Estados Financieros a 31/12/2023] *	\$ 54.750.000	\$ COP
Utilidad Neta [Estados Financieros a 31/12/2023] *	\$ 46.750.000	\$ COP
Utilidad Neta mensual [Estados Financieros a 31/12/2023] *	\$ 3.895.833	\$ COP
Tiempo **	6,00	Mes
TOTAL LUCRO CESANTE POR UTILIDAD	\$ 23.375.000	\$ COP

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

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

	DIC
Notas	01 enero 2023 al 31 diciembre 2023
Ingresos de Actividades Ordinarias	54.750.000
Costo de Ventas	(3.000.000)
Utilidad bruta	51.750.000
Otros Ingresos	9.422.000
Utilidad bruta	61.172.000
Gastos	
Administración	(5.000.000)
Ventas	
Otros Gastos	
Gastos Operacionales	(5.000.000)
Utilidad (Pérdida) Operacional	46.750.000
Ingresos Financieros	
Gastos financieros	
Utilidad (Pérdida) antes de Impuestos	46.750.000,00
Gasto por impuesto sobre la renta	
Utilidad (Pérdida) Neta	46.750.000

(*) Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros.

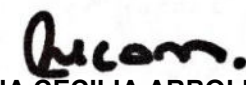
AMALIA PAREDES BARRIENTOS
Representante Legal

JAMILETH VALENCIA VACA
Contador Público
T.P. 271669 - T

3. RESULTADO DE LA INDEMNIZACIÓN

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Gastos de notariado y registro	\$ 0
1.2 Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 3.115.980
1.3 Gastos por desconexión de servicios públicos	\$ 3.183.322
1.4 Gastos por arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 18.545.314
1.5 Gastos por impuesto predial	\$ 0
1.6 Gastos por adecuación de áreas remanentes	\$ 0
1.7 Gastos por perjuicios derivados de terminación de contratos	\$ 0
TOTAL DAÑO EMERGENTE	\$ 24.844.616
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$ 0
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 23.375.000
TOTAL LUCRO CESANTE	\$ 23.375.000
3. INDEMNIZACIÓN	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 48.219.616
Son: Cuarenta y ocho millones doscientos diecinueve mil seiscientos dieciséis pesos moneda corriente	
OBSERVACIONES	
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado en la fecha	3/10/2024
por solicitud directa del concesionario RUTAS DEL VALLE, mediante oficio de fecha	26/09/2024


ISABEL CRISTINA GONZÁLEZ BONILLA
Representante Legal


MARTHA CÉCILIA ARBOLEDA NÚÑEZ
Presidente Comité de Avalúos
R.A.A. No AVAL-66858603

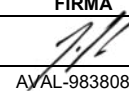
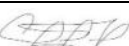
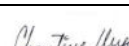
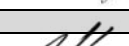

JOSÉ ANDRÉS MEJÍA LÓPEZ
Coordinador y Avaluador
comisionado
R.A.A.No.AVAL-98380867


OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA
Avaluador comisionado
RAA No. AVAL-76305323


**KAROL CARBONELL
MONDRAGÓN**
Avaluador comisionado
R.A.A.No.AVAL-1144054317

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		HORA
3/10/2024	INSTALACIONES DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA		2:00 P.M.
Se reunió el Comité Técnico de Avalúos para revisión y aprobación de los valores de mercado, construcciones, especies y cultivos, valores de daño emergente y de lucro adoptados por el evaluador designado para el predio:			NMVVCACP_UF1_76
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Y/O PREDIO:		Carrera 28 # 44- 80	
MUNICIPIO	PALMIRA	BARRIO/VEREDA	VERSALLES
TIPO DE AVALUO	AVALUADOR DESIGNADO		FIRMA
URBANO	JOSÉ ANDRÉS MEJÍA LÓPEZ		 AVAL-98380867
OBSERVACIONES Y APROBACION DEL INFORME VALUATORIO			
Conforme a la presentación del informe, se procede a su revisión y aprobación teniendo en cuenta que se utilizó la metodología adecuada para los calculos de los valores liquidados y contenidos en los capítulos 1 y 2, acordes a la normatividad vigente.			
DETERMINACION DEL COMITÉ TECNICO DE AVALUOS			
De acuerdo al procedimiento y técnicas valuatorias utilizadas se concluye como:			APROBADO
ASISTENTES			
NOMBRE	CARGO	FIRMA	
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 TASCON	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Indemnizaciones		
Ing. CHRISTIAM ARMANDO VEGA M.	Miembro Comité de Avalúos - Asesor Indemnizaciones		
COORDINADOR COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS			
JOSÉ ANDRÉS MEJÍA LÓPEZ	Miembro Comité de Avalúos - Coordinador		
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			
Son: Doscientos cuarenta y cuatro millones quinientos veintiun mil ochocientos seis pesos moneda corriente		\$	244.521.806
TOTAL INDEMNIZACIÓN			
Son: Cuarenta y ocho millones doscientos diecinueve mil seiscientos dieciséis pesos moneda corriente		\$	48.219.616
GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO			
Son: Tres millones ochenta y dos mil doscientos sesenta y dos pesos moneda corriente		\$	3.082.262
El monto del costo de los gastos notariales y de registro se presenta a modo informativo, dicho valor no suma en la liquidación final del daño emergente y lucro cesante, por cuanto la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, a través del CONCESIONARIO quién obra en calidad de delegatario, asumirá los gastos notariales y de registro que correspondan.			
OBSERVACIONES			

ANEXO N° 2

MATERIAL FOTOGRÁFICO

REPUBLICA DE COLOMBIA
 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI
 CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE
 NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA

DIRECCION Carrera 28 # 44- 80

PREDIO NMVVCACP_UF1_76

PROPIETARIO JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS

FECHA 2-oct-24

CARRERA 28 (Vista norte sur)



CARRERA 28 (Vista sur norte)



FACHADA



NOMENCLATURA



CONTADOR DE ENERGÍA



CONTADOR DE AGUA



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 Carrera 28 # 44- 80

PREDIO NMVVCACP_UF1_76

PROPIETARIO JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS

FECHA 2-oct-24

CONTADOR DE GAS 1



M1

CONTADOR DE GAS 2



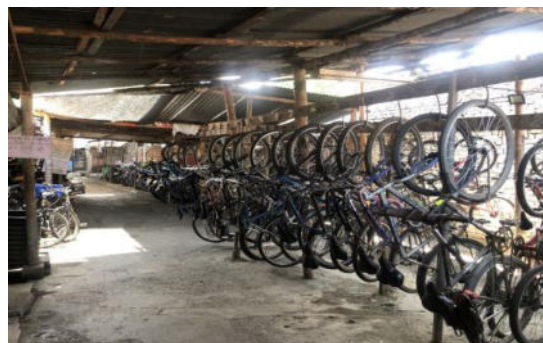
M1



M2



M2



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 Carrera 28 # 44- 80

PREDIO NMVVCACP_UF1_76

PROPIETARIO JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS

FECHA 2-oct-24

C1



C1



C1



C1



C1



C1



REPUBLICA DE COLOMBIA
 AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI
 CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE

NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA

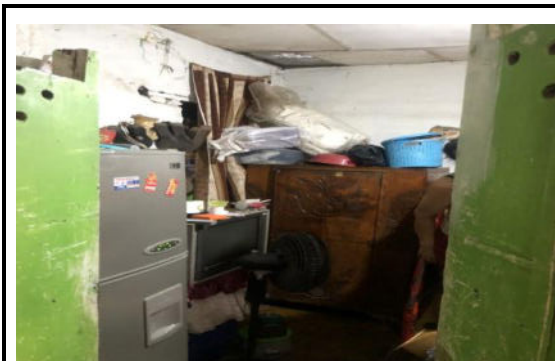
DIRECCION Carrera 28 # 44- 80

PREDIO NMVVCACP_UF1_76

PROPIETARIO JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS

FECHA 2-oct-24

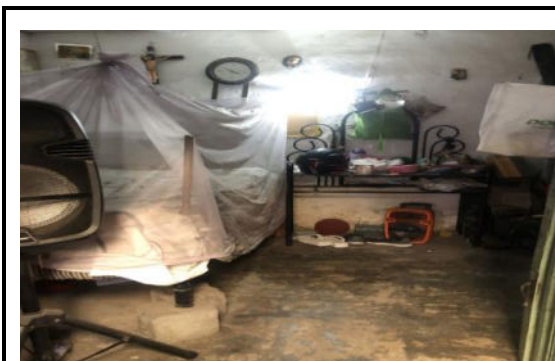
C1



C1



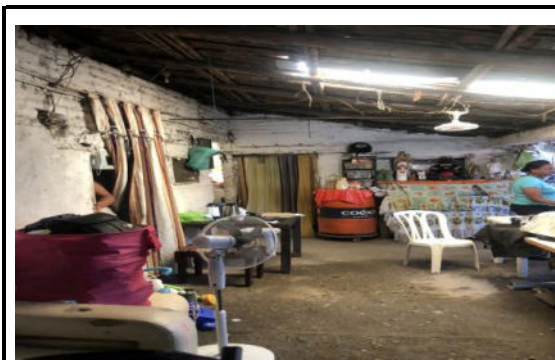
C1



C1



C1



C1



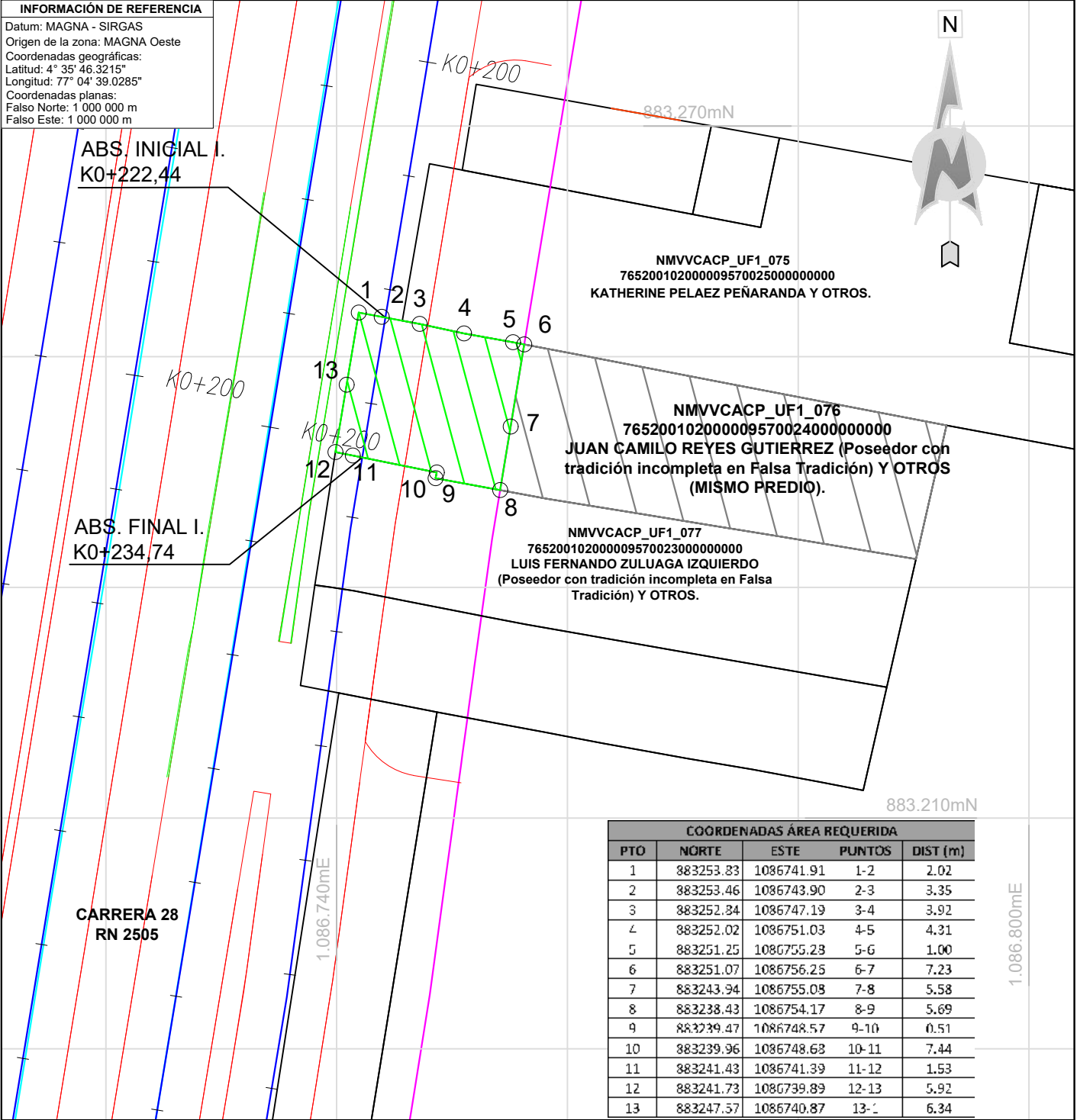
ANEXO N° 3

FICHA PREDIAL

 Agencia Nacional de Infraestructura		 Concesionaria Rutas del Valle		SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN			CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE			VERSIÓN	002	
		FORMATO	FICHA PREDIAL			FECHA	6/02/2020	
PROYECTO DE CONCESIÓN		NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA – CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA			UNIDAD FUNCIONAL	1		
CONTRATO No.:		CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA DE APP No 001 DE 2021						
PREDIO No.		NMVVCACP_UF1_076			SECTOR O TRAMO	VERSALLES		
ABSC. INICIAL		K0+222,44 Km						
ABSC. FINAL		K0+234,74 Km			MARGEN LONGITUD EFECTIVA	Izquierda 12,30		
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO				CEDULA	1113674200 Y OTRAS	MATRICULA INMOBILIARIA		
JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS.				DIRECCION / EMAIL		378-36271		
				DIRECCION DEL PREDIO	Carrera 28 # 44- 80	CEDULA CATASTRAL		
						765200102000009570024000000000		
VEREDA/BARRIO:	VERSALLES	CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO	LINDEROS NORTE	LONGITUD	COLINDANTES		
MUNICIPIO:	PALMIRA				14,60	(1-6) KATHERINE PELAEZ PEÑARANDA Y OTROS.		
DPTO:	VALLE DEL CAUCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	COMERCIAL	SUR	15,17	(8-12) LUIS FERNANDO ZULUAGA IZQUIERDO (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS.		
				ORIENTE	12,81	(6-8) JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS (MISMO PREDIO).		
Predio requerido para:		INTERSECCION	TOPOGRAFIA	OCCIDENTE	12,26	(12-1) CARRERA 28.		
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		CANTIDAD	UNID	
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	C1	Construccion con vigas y columnas en concreto, muros en ladrillo revocados y pintados, piso en concreto y cubierta en estructura de madera y teja de barro tipo española con cielo falso en icopor sobre estructura en aluminio y canaletas en aluminio, funciona como vivienda, con seis habitaciones, sala, pasillo, cocina con muros enchapados y meson en concreto enchapado, cuenta con puertas metalicas, ventanas metalicas y puertas en madera, Edad: 50 años, E.C: regular.	146,63	m2	
				TOTAL AREA CONSTRUIDA		146,63	m²	
				ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS				
				M1	Piso en concreto reforzado, Edad: 50 años, E.C: regular.	21,74	m2	
				M2	Enrramada con parales en guadua, piso en concreto y cubierta en listones e guadua y laminas de zinc, Edad: 50 años, E.C: regular.	38,96	m2	
				Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?		SI/NO		
				Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?		NO		
				Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?		NO		
				Aplica Informe de análisis de Área Remanente?		NO		
				Tiene el área requerida afectación por servidumbres?		NO		
				Tiene el área requerida afectación por área protegida?, ronda hídrica?		NO		
FECHA DE ELABORACIÓN: 25-jul.-24				ÁREA TOTAL PREDIO		584,21	m²	
Elaboró: JESUS A. RUIZ PEREZ				ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO		182,67	m²	
M.P. 54502-034906 NTS COPNIA				ÁREA REMANENTE		0,00	m²	
Revisó y Aprobó:				TOTAL ÁREA REQUERIDA		182,67	m²	
				ÁREA SOBRANTE		401,54	m²	
				OBSERVACIONES:				

ANEXO N° 4

PLANO PREDIAL



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN

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

**Agencia Nacional de Infraestructura**

**Concesionaria Rutas del Valle**

DISEÑO Y CALCULO:
CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE

PROPIETARIO:
JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS.

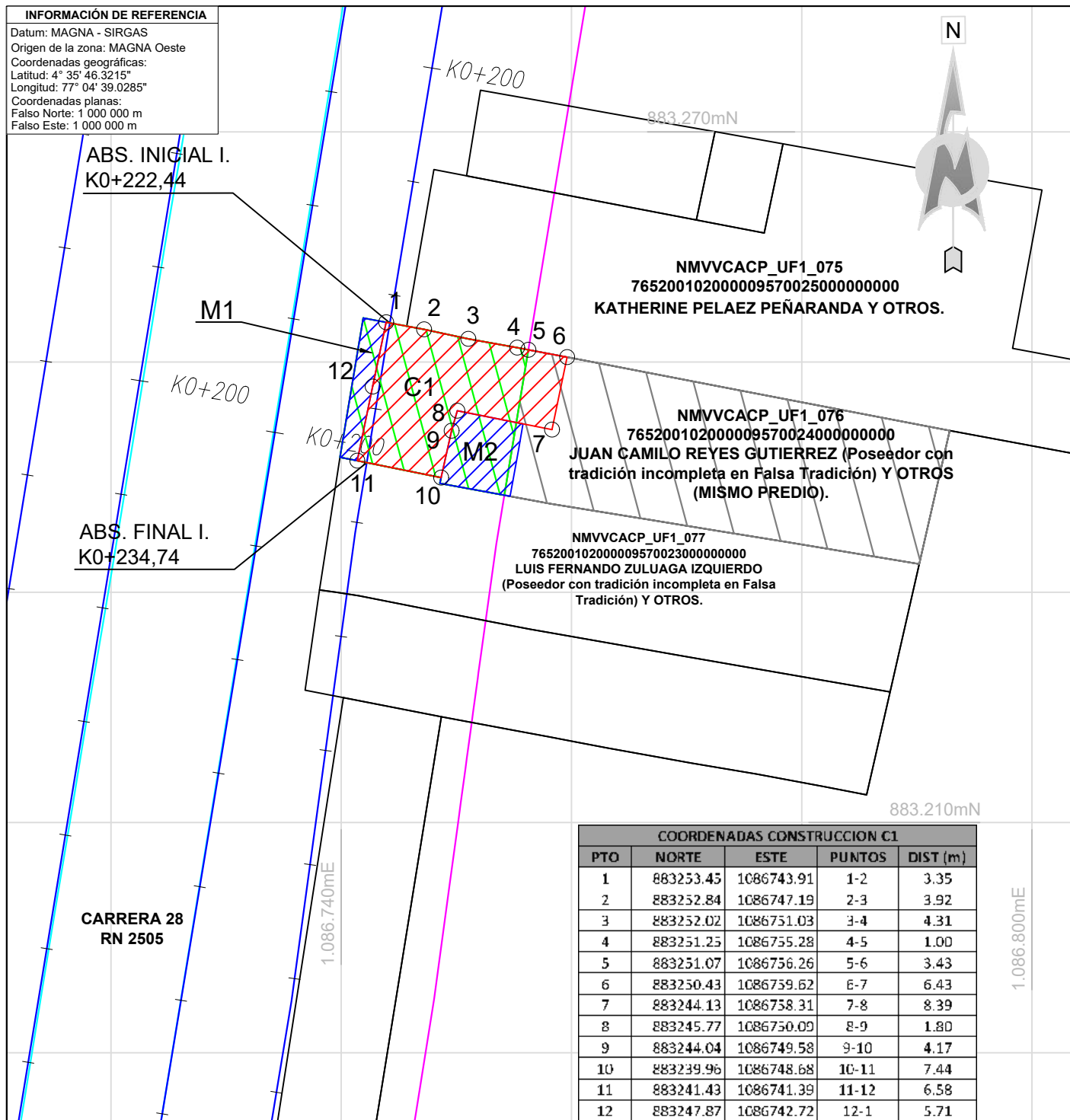
CUADRO DE ÁREAS (m²):				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:
182,67 m2	584,21 m2	146,63 m2	0.000,00 m2	401,54 m2

FECHA ELABORACIÓN:
25 - 07 - 2024
ESCALA:
1: 500

UNIDAD FUNCIONAL : 1

0 5 10m 15m
ESCALA GRAFICA

N° CATASTRAL :
765200102000009570024000000000
PLANO PREDIAL N° :
NMVCACP_UF1_076 1 de 2



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN		CONVENCIONES	
 Agencia Nacional de Infraestructura		 Concesionaria Rutas del Valle		BORDE VÍA PROYECTADA --- EJE VÍA PROYECTADA --- EJE VÍA EXISTENTE --- DERECHO DE VÍA --- LINDERO --- CERCO --- CHAFLÁN DE CORTE --- CHAFLÁN DE TERRAPLÉN --- ARBOLES ●	
DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE		PROPIETARIO: JUAN CAMILO REYES GUTIERREZ (Poseedor con tradición incompleta en Falsa Tradición) Y OTROS.		ÁREA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA SOBRANTE ÁREA CONSTRUCCIÓN ÁREA CULTIVO CONSTRUCCIÓN ANEXAS CAÑO O FUENTES HIDRICAS ÁREA RONDA HIDRICA	
CUADRO DE ÁREAS (m²):		FECHA ELABORACIÓN: 25 - 07 - 2024		UNIDAD FUNCIONAL : 1	
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:	N° CATASTRAL :
182,67 m2	584,21 m2	146,63 m2	0.000,00 m2	401,54 m2	765200102000009570024000000000
		ESCALA: 1: 500		PLANO PREDIAL N° : NMVCACP_UF1_076 2 de 2	

ANEXO N° 5

IMPUESTO PREDIAL

ESTE DOCUMENTO NO FUE SUMINISTRADO POR LA CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE
S.A.S. ENTIDAD SOLICITANTE DE ESTE INFORME DE AVALÚO

ANEXO N° 6

CONCEPTO DE USOS DEL SUELO

Consulta uso del suelo

N° Predial : 76520010209570024000

¿Dudas sobre cómo buscar su actividad económica?,

Revise el listado completo de todas las actividades económicas dado por el DANE: 

También puede consultar el listado de actividades económicas en suelo rural: 

¿Sobre los trámites de plan de implantación y plan de regularización: 



2024-06-19 16:14:57

Código para futuras consultas: 1205205886

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	0008	Actividades Gestión Riesgo Bomberos	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos de Gestión del Riesgo	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8110	Actividades combinadas de apoyo a instalaciones	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8211	Actividades combinadas de servicios	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
			administrativos de oficina					
	PERMITIDO	6630	Actividades de administración de fondos	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	7010	Actividades de administración empresarial	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	5223	Actividades de aeropuertos, servicios de navegación aérea y demás actividades conexas al transporte aéreo	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8291	Actividades de agencias de cobranza y oficinas de calificación crediticia	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	7810	Actividades de agencias de empleo	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	7820	Actividades de agencias de empleo temporal	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6391	Actividades de agencias de noticias	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6621	Actividades de agentes y corredores de seguros	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8691	Actividades de apoyo diagnóstico	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	8692	Actividades de apoyo terapéutico	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	7110	Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8810	Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas mayores y discapacitadas	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos de Asistencia y Protección Social	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8810	Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas mayores y discapacitadas	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos de Salud	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9411	Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores.	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	9492	Actividades de asociaciones políticas	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	9412	Actividades de asociaciones profesionales	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	9491	Actividades de asociaciones religiosas	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	9491	Actividades de asociaciones religiosas	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 4	Requieren Plan de Implantación.	Uno (1) por manzana

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	9491	Actividades de asociaciones religiosas	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 4	Los existentes deberán presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	8730	Actividades de atención en instituciones para el cuidado de personas mayores y/o discapacitadas	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos de Asistencia y Protección Social	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8710	Actividades de atención residencial medicalizada de tipo general	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos de Asistencia y Protección Social	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8720	Actividades de atención residencial, para el cuidado de pacientes con retardo mental, enfermedad mental y consumo de sustancias psicoactivas	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos de Asistencia y Protección Social	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9101	Actividades de bibliotecas y archivos	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Culturales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	9312	Actividades de clubes deportivos	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Recreativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6493	Actividades de compra de cartera o factoring	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	7020	Actividades de consultoría de gestión	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6202	Actividades de consultoría informática y actividades de administración de instalaciones informáticas	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6920	Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6201	Actividades de desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas)	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8030	Actividades de detectives e investigadores privados	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8292	Actividades de envase y empaque	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	5221	Actividades de estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte terrestre	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	5914	Actividades de exhibición de películas	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
			cinematográficas y videos					
	PERMITIDO	7420	Actividades de fotografía	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	5920	Actividades de grabación de sonido y edición de música	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	9103	Actividades de jardines botánicos, zoológicos y reservas naturales	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Culturales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9103	Actividades de jardines botánicos, zoológicos y reservas naturales	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Recreativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	9200	Actividades de juegos de azar y apuestas	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 4	Los existentes deberán presentar Plan de Regularización.	No aplica
	CONDICIONADO	9200	Actividades de juegos de azar y apuestas	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 4	Requieren Plan de Implantación.	Uno (1) por manzana
	PERMITIDO	8621	Actividades de la práctica médica, sin internación	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos de Salud	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8622	Actividades de la práctica odontológica	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	7911	Actividades de las agencias de viaje	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	6614	Actividades de las casas de cambio	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	6422	Actividades de las compañías de financiamiento	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6424	Actividades de las cooperativas financieras	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6421	Actividades de las corporaciones financieras	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8415	Actividades de los otros órganos de control	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Gubernamentales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	6615	Actividades de los profesionales de compra y venta de divisas	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	5320	Actividades de mensajería	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	7912	Actividades de operadores turísticos	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	9499	Actividades de otras asociaciones n.c.p.	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	5629	Actividades de otros servicios de comidas	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	8130	Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento conexos	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	9321	Actividades de parques de atracciones y parques temáticos	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Recreativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8430	Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Gubernamentales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	6020	Actividades de programación y transmisión de televisión	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6010	Actividades de programación y transmisión en el servicio de radiodifusión sonora	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	5222	Actividades de puertos y servicios complementarios para el transporte acuático	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	3900	Actividades de saneamiento ambiental y otros servicios de gestión de desechos	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8010	Actividades de seguridad privada	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8020	Actividades de servicios de sistemas	Sector Normativo	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
			de seguridad	23A				
	PERMITIDO	9420	Actividades de sindicatos de empleados	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6110	Actividades de telecomunicaciones alámbricas	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6120	Actividades de telecomunicaciones inalámbricas	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6130	Actividades de telecomunicación satelital	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8412	Actividades ejecutivas de la administración pública	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Gubernamentales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	7410	Actividades especializadas de diseño	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	6492	Actividades financieras de fondos de empleados y otras formas asociativas del sector solidario	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato.	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	6910	Actividades jurídicas	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	69	Actividades jurídicas y de contabilidad.	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8411	Actividades legislativas de la administración pública	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Gubernamentales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9820	Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de servicios para uso propio	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	5310	Actividades postales nacionales	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8414	Actividades reguladoras y facilitadoras de la actividad económica	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Gubernamentales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	7500	Actividades veterinarias	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8424	Administración de justicia	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Gubernamentales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	6611	Administración de mercados financieros	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	5210	Almacenamiento y depósito	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	0003	Almacenes por Departamentos	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio de Alto Impacto (Comercio Grupo 4)	Los existentes deberán presentar Plan de Regularización.	No aplica
	CONDICIONADO	0003	Almacenes por Departamentos	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio de Alto Impacto (Comercio Grupo 4)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	5511	Alojamiento en hoteles	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 4	Requieren Plan de Implantación.	Uno (1) por manzana
	PERMITIDO	7722	Alquiler de videos y discos	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	7721	Alquiler y arrendamiento de equipo recreativo y deportivo	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	7729	Alquiler y arrendamiento de otros efectos personales y enseres domésticos n.c.p.	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	7730	Alquiler y arrendamiento de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles n.c.p.	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	7710	Alquiler y arrendamiento de vehículos automotores	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	7740	Arrendamiento de propiedad intelectual y productos similares,	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
			excepto obras protegidas por derechos de autor					
	PERMITIDO	1610	Aserrado, acepillado e impregnación de la madera	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6423	Banca de segundo piso	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6411	Banco Central	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6412	Bancos comerciales	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	6514	Capitalización	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	3600	Captación, tratamiento y distribución de agua	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	5621	Catering para eventos	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	0002	Centros Comerciales	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio de Alto Impacto (Comercio Grupo 4)	Los existentes deberán presentar Plan de Regularización.	No aplica
	CONDICIONADO	0002	Centros Comerciales	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio de Alto Impacto (Comercio Grupo 4)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4610	Comercio al por mayor a cambio de	Sector Normativo	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio	Requieren Plan de	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
			una retribución o por contrata	23A		Especializado)	Implantación.	
	CONDICIONADO	4644	Comercio al por mayor de aparatos y equipo de uso doméstico	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4632	Comercio al por mayor de bebidas y tabaco	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4643	Comercio al por mayor de calzado	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4651	Comercio al por mayor de computadores, equipo periférico y programas de informática	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4652	Comercio al por mayor de equipo, partes y piezas electrónicos y de telecomunicaciones	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4653	Comercio al por mayor de maquinaria y equipo agropecuarios	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4620	Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias, animales vivos	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4669	Comercio al por mayor de otros productos n.c.p.	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4659	Comercio al por mayor de otros tipos	Sector Normativo	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio	Requieren Plan de	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
			de maquinaria y equipo n.c.p.	23A		Especializado)	Implantación.	
	CONDICIONADO	4649	Comercio al por mayor de otros utensilios domésticos n.c.p.	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4642	Comercio al por mayor de prendas de vestir	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	4631	Comercio al por mayor de productos alimenticios	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 1	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	4645	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, medicinales, cosméticos y de tocador	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4664	Comercio al por mayor de productos químicos básicos, cauchos y plásticos en formas primarias y productos químicos de uso agropecuario	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4641	Comercio al por mayor de productos textiles, productos confeccionados para uso doméstico	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4690	Comercio al por mayor no especializado	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	4781	Comercio al por menor de alimentos, bebidas y tabaco, en	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
			puestos de venta móviles					
	PERMITIDO	4752	Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4775	Comercio al por menor de artículos de segunda mano	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4762	Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4755	Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4724	Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4723	Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 1	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	4731	Comercio al por menor de combustible para automotores	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 4	Solamente las estaciones de servicio existentes, deberán	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
							presentar Plan de Regularización.	
	PERMITIDO	4741	Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4754	Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4742	Comercio al por menor de equipos y aparatos de sonido y de video, en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4722	Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4761	Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 1	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	4732	Comercio al por menor de lubricantes (aceites, grasas), aditivos y productos de limpieza para vehículos automotores	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4769	Comercio al por menor de otros artículos culturales y de entretenimiento n.c.p. en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4759	Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4729	Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4789	Comercio al por menor de otros productos en puestos de venta móviles	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4774	Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4771	Comercio al por menor de prendas de vestir y sus	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
			accesorios (incluye artículos de piel)					
	PERMITIDO	4721	Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4773	Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4751	Comercio al por menor de productos textiles en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4782	Comercio al por menor de productos textiles, prendas de vestir y calzado, en puestos de venta móviles	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4753	Comercio al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en establecimientos especializados	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4772	Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
			establecimientos especializados.					
	PERMITIDO	4711	Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4719	Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4791	Comercio al por menor realizado a través de Internet	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4792	Comercio al por menor realizado a través de casas de venta o por correo	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4541	Comercio de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4530	Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	4511	Comercio de vehículos automotores nuevos	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	4512	Comercio de vehículos automotores usados	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio Grupo 3 (Comercio Especializado)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1410	Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6612	Corretaje de valores y de contratos de productos básicos	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	5811	Edición de libros	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	5813	Edición de periódicos, revistas y otras publicaciones periódicas	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	5820	Edición de programas de informática (software)	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8513	Educación básica primaria	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8521	Educación básica secundaria	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8543	Educación de instituciones universitarias o de escuelas tecnológicas	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	8511	Educación de la primera infancia	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8544	Educación de universidades	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Educativos	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	8522	Educación media académica	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8523	Educación media técnica y de formación laboral	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8512	Educación preescolar	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8542	Educación tecnológica	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8541	Educación técnica profesional	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1081	Elaboración de productos de panadería	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	7120	Ensayos y análisis técnicos	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8553	Enseñanza cultural	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	8552	Enseñanza deportiva y recreativa	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8530	Establecimientos que combinan diferentes niveles de educación	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	7320	Estudios de mercado y realización de encuestas de opinión pública	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6629	Evaluación de riesgos y daños, y otras actividades de servicios auxiliares	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	5611	Expendio a la mesa de comidas preparadas	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	5630	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 4	Los existentes deberán presentar Plan de Regularización.	No aplica
	CONDICIONADO	5630	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 4	Requieren Plan de Implantación.	Máximo de Dos (2) cada Manzana
	PERMITIDO	5613	Expendio de comidas preparadas en cafeterías	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	5612	Expendio por autoservicio de comidas preparadas	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	1430	Fabricación de artículos de punto y	Sector Normativo	Compatible	Industria Artesanal Grupo	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
			ganchillo	23A		1		
	PERMITIDO	3120	Fabricación de colchones y somieres	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	3210	Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	3110	Fabricación de muebles	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1630	Fabricación de partes y piezas de madera, de carpintería y ebanistería para la construcción	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1640	Fabricación de recipientes de madera	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Liviana Grupo 2	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	1391	Fabricación de tejidos de punto y ganchillo	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	6431	Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6432	Fondos de cesantías	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8551	Formación académica no formal	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8219	Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
			especializadas de apoyo a oficina					
	CONDICIONADO	3320	Instalación especializada de maquinaria y equipo industrial	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6495	Instituciones especiales oficiales	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	7210	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	7220	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	9601	Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	6491	Leasing financiero (arrendamiento financiero)	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8121	Limpieza general interior de edificios	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	9521	Mantenimiento y reparación de aparatos electrónicos de consumo	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	PERMITIDO	9522	Mantenimiento y reparación de aparatos y equipos domésticos y de jardinería	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	9511	Mantenimiento y reparación de computadores y de equipo periférico	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	9512	Mantenimiento y reparación de equipos de comunicación	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	4542	Mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes y piezas	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9529	Mantenimiento y reparación de otros efectos personales y enseres domésticos	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	3319	Mantenimiento y reparación de otros tipos de equipos y sus componentes n.c.p.	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4520	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	3315	Mantenimiento y reparación especializado de equipo de transporte, excepto los vehículos automotores, motocicletas y bicicletas	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	3313	Mantenimiento y reparación especializado de equipo electrónico y óptico	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	3314	Mantenimiento y reparación especializado de equipo eléctrico	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	3312	Mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	3311	Mantenimiento y reparación especializado de productos elaborados en metal	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	null	No aplica	Sector Normativo 23A	Principal	Vivienda Bifamiliar	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	null	No aplica	Sector Normativo 23A	Principal	Vivienda Unifamiliar	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	0007	Oficinas de Atención y Prevención de Desastres.	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos de Gestión del Riesgo	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8230	Organización de convenciones y eventos comerciales	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6619	Otras actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros n.c.p.	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	5229	Otras actividades complementarias al transporte	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8890	Otras actividades de asistencia social sin alojamiento	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos de Asistencia y Protección Social	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8890	Otras actividades de asistencia social sin alojamiento	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos de Salud	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8699	Otras actividades de atención de la salud humana	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8790	Otras actividades de atención en instituciones con alojamiento	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos de Asistencia y Protección Social	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	6494	Otras actividades de distribución de fondos	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	8129	Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8299	Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p.	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6399	Otras actividades de servicio de información n.c.p.	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	6499	Otras actividades de servicio financiero, excepto las de seguros y pensiones n.c.p.	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
	CONDICIONADO	9609	Otras actividades de servicios personales n.c.p.	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 4	Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regularización.	No aplica
	PERMITIDO	7830	Otras actividades de suministro de recurso humano	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6209	Otras actividades de tecnologías de información y actividades de servicios informáticos	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6190	Otras actividades de telecomunicaciones	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	7490	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6613	Otras actividades relacionadas con el mercado de valores	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	3290	Otras industrias manufactureras n.c.p.	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	7990	Otros servicios de reserva y actividades relacionadas	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	4799	Otros tipos de comercio al por menor no realizado en establecimientos,	Sector Normativo 23A	Principal	Comercio Grupo 2	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
			puestos de venta o mercados.					
	PERMITIDO	8559	Otros tipos de educación n.c.p.	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Educativos	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	5619	Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	5819	Otros trabajos de edición	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	9602	Peluquería y otros tratamientos de belleza	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6312	Portales web	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6311	Procesamiento de datos, alojamiento (hosting) y actividades relacionadas	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	1020	Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	1820	Producción de copias a partir de grabaciones originales	Sector Normativo 23A	Compatible	Industria Artesanal Grupo 1	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	3520	Producción de gas, distribución de combustibles	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
			gaseosos por tuberías					
	PERMITIDO	7310	Publicidad	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6513	Reaseguros	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	8413	Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social	Sector Normativo 23A	Compatible	Equipamientos Gubernamentales	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	PERMITIDO	9523	Reparación de calzado y artículos de cuero	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	9524	Reparación de muebles y accesorios para el hogar	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6532	Régimen de ahorro individual (RAI)	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6531	Régimen de prima media con prestación definida (RPM)	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6512	Seguros de vida	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6511	Seguros generales	Sector Normativo	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica

Quitar	¿Permitido?	Código ó CIU	Descripción	Sector	Uso	Grupo Uso	Condición	Intensidad
				23A				
	PERMITIDO	6522	Servicios de seguros sociales de riesgos profesionales	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	PERMITIDO	6521	Servicios de seguros sociales de salud	Sector Normativo 23A	Principal	Servicios Grupo 2	No aplica	No aplica
	CONDICIONADO	3530	Suministro de vapor y aire acondicionado	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	0001	Supermercados	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio de Alto Impacto (Comercio Grupo 4)	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	0001	Supermercados	Sector Normativo 23A	Condicionado	Comercio de Alto Impacto (Comercio Grupo 4)	Los existentes deberán presentar Plan de Regularización.	No aplica
	CONDICIONADO	4923	Transporte de carga por carretera	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica
	CONDICIONADO	4930	Transporte por tuberías	Sector Normativo 23A	Condicionado	Servicios Grupo 3	Requieren Plan de Implantación.	No aplica

Sector Normativo 23 solo para el área entre paramento sobre eje vial principal y 40 m de fondo.

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 avaluador AVAL-98380867.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
12 Mayo 2022

Regimen
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
24 Ene 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
12 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5ae0ae5



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



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

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 avaluador AVAL-66858603.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA CECILIA ARBOLEDA NUÑEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Jul 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
08 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
08 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: be630b69



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
Regimen 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 INSCRIPCION 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



<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-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: oscardomezavaluos@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 GALLEGU, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16656176

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



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



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
23 Mar 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mayo 2022

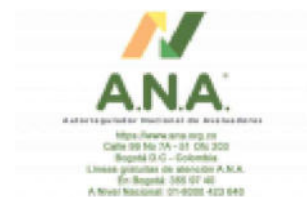
Regimen
Régimen Académico



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

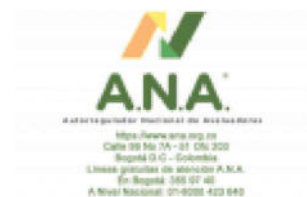
Regimen
Régimen Académico



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

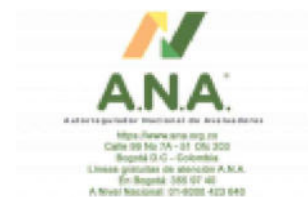
Regimen
Régimen Académico

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



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



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
Regimen 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



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



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
03 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: babb0b04



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



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



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



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 INSCRIPCION 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 INSCRIPCION 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



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

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
21 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
21 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 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 INSCRIPCION 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



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de 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 avaluador AVAL-14444568.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **RAFAEL VICENTE CARREÑO CÓRDOBA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
04 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
04 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

Que revisados los archivos de antecedentes 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