



Concesionaria

Rutas del Valle

Palmira, 10 de julio de 2023

RDV-100723-002

Al responder citar este radicado

Señores

HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE JAIRO COLINA LOMBANA

Calle 42 No. 30A-56

Palmira

Valle del Cauca

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

Asunto: Notificación por Aviso de la Oferta Formal de Compra No. RDV-240523-003 del 24 de mayo de 2023 – Predio No. NMVVCACP_UF1_013.

Respetados Señores,

Teniendo en cuenta que mediante oficio de citación No. RDV-090623-012 de fecha 09 de junio de 2023, emitido por la **CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.**, se les instó a comparecer a notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra No. **RDV-240523-003 de fecha veinticuatro (24) de mayo de 2023**, por la cual se dispone la adquisición de un área de terreno que hace parte del predio ubicado en la calle 42 No. 30A-56 y sus mejoras para la ejecución del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, y que la citación fue enviada a través de la empresa de correo certificado INTER RAPIDISIMO S.A., mediante la Guía No. 700101374626 el 13 de junio de 2023 a la dirección registrada del predio y se certificó su entrega el 14 de junio de 2023; y así mismo, fue fijada por el término de cinco (05) días hábiles en la página web de la Concesionaria (<https://rutasdelvalle.co/avisos/>), 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 y en la página web de la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI (<https://www.ani.gov.co/citaciones-y-notificaciones-por-aviso>) el día veinte (20) de junio de 2023, desfijándose el día veintiséis (26) de junio de 2023, sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal a los **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE JAIRO COLINA LOMBANA**, se procede a surtir la debida **NOTIFICACIÓN POR AVISO** en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo así:

AVISO

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de la **CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.**, expidió la Oferta Formal de Compra contenida en el oficio No. **RDV-240523-003 de fecha veinticuatro (24) de mayo de 2023** por la cual se *“requiere adquirir un área de terreno que hace parte del predio ubicado en la Calle 42 No. 30A-56, municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral 765200102000002680013000000000 y matrícula inmobiliaria número 378-47238 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira”*.

Contra la Oferta Formal de Compra No. RDV-240523-003 de fecha veinticuatro (24) de mayo de 2023 no procede ningún recurso en sede administrativa de conformidad con lo dispuesto en el inciso



VIGILADO
SuperTransporte

Av. Cra 9 # 113-52 Torres Unidas 2

Ofc. 1703-1704 Bogotá

Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira

Página web: www.rutasdelvalle.co

contactenos@rutasdelvalle.co

Página 1 de 2



Concesionaria

Rutas del Valle

4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Se publicará la NOTIFICACIÓN POR AVISO por el término de cinco (05) días 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 Agencia Nacional de Infraestructura - ANI y de la Concesionaria, la cual se considerará surtida al finalizar **el día siguiente al del retiro de este aviso.**

Es de indicarse que en el oficio de citación No. RDV-090623-012 de fecha 09 de junio de 2023, emitido por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S., se les informó las condiciones de modo, tiempo y lugar para efectuar la respectiva notificación personal.

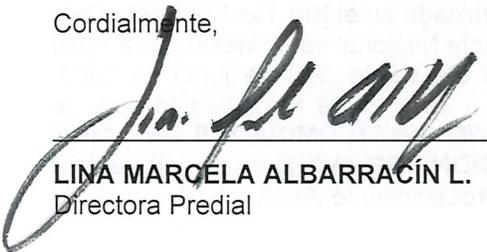
Con el presente aviso se publica: copia de la Oferta Formal de Compra **RDV-240523-003 de fecha veinticuatro (24) de mayo de 2023**, copia de la Ficha Predial No. **NMVVCACP_UF1_013** de fecha dos (02) de diciembre de 2022 y del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir, copia del Certificado de Uso del Suelo de fecha diez (10) de febrero de 2022, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA, de fecha diez (10) de abril de 2023 y las normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad pública relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LA OFICINA DE ATENCIÓN AL USUARIO DE LA CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S., EN LA PÁGINA WEB DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI Y DE LA CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.

FIJADO EL 14 de julio A LAS 7:00 A.M.

DESEFIJADO EL 31 de julio A LAS 05:30 P.M.

Cordialmente,


LINA MARCELA ALBARRACÍN L.
Directora Predial

Copia: N/A

Anexos: Copia de la Oferta Formal de Compra
Copia Ficha y Plano Predial
Copia del Certificado de Uso de Suelo
Copia del Avalúo de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Copia Normas que regulan la adquisición predial por motivos de utilidad publica

Elaboró SBL
Revisó LMAL/AOI



VIGILADO
SuperTransporte

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

Página 2 de 2



Concesionaria

Rutas del Valle

Palmira, 24 de mayo de 2023

RDV-240523-003

Al responder citar este radicado

Señores

HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE JAIRO COLINA LOMBANA

Calle 42 No. 30A-56

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: Oferta Formal de Compra de un predio ubicado en la calle 42 No. 30A-56, municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral 765200102000002680013000000000 y matrícula inmobiliaria número 378-47238 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira predio NMVVCACP_UF1_013.

Respetados Señores,

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

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

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

El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013, determina 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 constitucionales y legales vigentes para ser declarado de utilidad pública e interés social, la



VIGILADO
SuperTransporte

Av. Cra 9 # 113-52 Torres Unidas 2

Ofc. 1703-1704 Bogotá

Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira

Página web: www.rutasdelvalle.co

contactenos@rutasdelvalle.co

Página 1 de 6



Concesionaria

Rutas del Valle

Agencia Nacional de Infraestructura expidió la Resolución No. 20202000012205 del 8 de septiembre de 2020 "(...) *Por medio de la cual se declara de utilidad pública e interés social un Proyecto de Infraestructura Vial (...)*".

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

Para la ejecución del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira, la Agencia Nacional de Infraestructura a través de su delegataria Concesionaria Rutas del Valle SAS requiere adquirir un área de terreno¹ que hace parte del predio ubicado en la Calle 42 No. 30A-56, municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca, identificado con la cédula catastral **765200102000002680013000000000** y matrícula inmobiliaria número **378-47238** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, propiedad de **JAIRO COLINA LOMBANA**, sin embargo, por encontrarse fallecido desde 22 de agosto de 2020 según consta en el Registro Civil de Defunción con Indicativo serial No. 5169789 expedido por la Notaría 8 de Cali, la presente Oferta Formal de Compra se le dirige a sus **HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS**, de conformidad con el estudio de títulos realizado por la Concesionaria Rutas del Valle S.A.S.

Según la Ficha Predial **NMVVACP_UF1_013** del 2 de diciembre de 2022 elaborada por la Concesionaria Rutas del Valle SAS, el área requerida es de **27.78 m2**, comprendida dentro de las abscisas **INICIAL K0+096.69 Km – FINAL K0+102.26 Km** y los siguientes linderos específicos: Por el Norte: Linda con (1-3) HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE JAIRO COLINA LOMBANA (MISMO PREDIO) en longitud de 5.62 m. Por el Sur: Linda con (4-5) CALLE 42 en longitud de 5.58 m. Por el Oriente: Linda con (3-4) COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES PALMERAS LIMITADA en longitud de 5.39 m. Por el Occidente: Linda con (5-1) EDWARD HUMBERTO SAAVEDRA en longitud de 4.60 m.

El precio ofertado por la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** para la adquisición del predio descrito anteriormente de acuerdo con lo establecido en el Avalúo Comercial con Comité Técnico elaborado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca de fecha 10 de abril de 2023 y en concordancia con lo contemplado en el Art. 13 de la Ley 9 de 1989, el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario No. 1420 del 24 de Julio de 1998, la Ley 1682 de 2013, la Ley 1742 de 2014, la Ley 1882 de 2018, la Resolución 620 del 2008 del IGAC, la Resolución 898 de 2014 del IGAC y demás normas concordantes, es la suma de **OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA**

¹ Incluye construcciones y mejoras existentes dentro del mismo.



Concesionaria

Rutas del Valle

Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$88.289.744) MONEDA CORRIENTE, discriminado de la siguiente manera:

DESCRIPCION	AREA/CANTIDAD	UN.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
LOTE DE TERRENO	27,78	M2	\$ 1.139.347	\$ 31.651.060
CONSTRUCCIÓN C1	69,85	M2	\$ 777.022	\$ 54.274.987
CONSTRUCCIÓN ANEXA M1	1,00	Un	\$ 2.363.697	\$ 2.363.697
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 88.289.744

En correspondencia con la Ley 1742 de 2014, el precio de adquisición en la presente etapa de enajenación voluntaria corresponde al valor comercial determinado por la Lonja contratada de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. Así mismo, el valor comercial del predio objeto de Oferta Formal de Compra se determinó teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente, la relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica.

Dentro del Avalúo Comercial con Comité Técnico antes mencionado se encuentra incluida la indemnización por concepto de daño emergente, correspondiente a los **derechos notariales y de registro**² contemplados en la Resolución No. 898 del 2015 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y las demás normas que la modifiquen o la complementen, por valor de **\$1.204.899**, los cuales serán reconocidos en caso de ser aceptada la presente Oferta Formal de Compra y se suscriba la respectiva escritura pública de compraventa de transferencia del derecho real de dominio a nombre de la Agencia Nacional de Infraestructura.

Igualmente, la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca procedió a realizar el cálculo de las indemnizaciones que comprende el **daño emergente**³ y el **lucro cesante**⁴, en cumplimiento del ordenamiento jurídico que regula la materia, entre otros, la Resolución IGAC 898 de 2014, y los documentos aportados por ustedes para tal fin; la destinación de estos recursos es específica y se debe invertir conforme su motivación y los fines objeto de reconocimiento, tal y como quedó establecido en el Avalúo Comercial con Comité Técnico; estas indemnizaciones se discriminan de la siguiente manera:

Indemnizaciones Económicas:

² Referente a este concepto en el Instructivo denominado Protocolo para Avalúos Urbanos Proyectos 5G, realizado por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, se indica: “En aras de buscar dar agilidad al proceso de adquisición de predios y preservar los recursos públicos, se deberá cancelar directamente a la 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”.

³ De acuerdo con definición Art. 3 Resolución IGAC 898 de 2014: “Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial”.

⁴ De acuerdo con definición Art 3 Resolución IGAC 898 de 2014: “Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición”.

Av. Cra 9 # 113-52 Torres Unidas 2

Ofc. 1703-1704 Bogotá

Km 14 Recta Cali-Palmira entrada al CIAT Palmira

Página web: www.rutasdelvalle.co

contactenos@rutasdelvalle.co



VIGILADO
SuperTransporte



1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Gastos de notariado y registro	-
1.2 Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 2.400.000
1.3 Gastos por traslado de servicios públicos	\$ 3.240.000
1.4 Gastos por arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 6.782.000
1.5 Gastos por impuesto predial	-
1.6 Gastos por adecuación de áreas remanentes	-
1.7 Gastos por perjuicios derivados de terminación de contratos	-
TOTAL DAÑO EMERGENTE	\$ 12.402.000
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	-
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	-
TOTAL LUCRO CESANTE	\$ 0
3. INDEMNIZACIÓN	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 12.402.000
SON: DOCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE	
OBSERVACIONES	
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado en la fecha	10/04/2023
por solicitud directa del concesionario RUTAS DEL VALLE, mediante oficio de fecha	17/01/2023

De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición⁵.

El Procedimiento aplicable para la adquisición de la franja de terreno, se realizará a través de enajenación voluntaria directa según los términos de que trata el Capítulo III de la Ley 9 de 1989 y el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014 y la Ley 1882 de 2018, la Resolución No. 620 del 2008 del IGAC, Resolución 898 de 2014 del IGAC, y demás normas concordantes.

Por lo anterior, y con el fin de continuar los trámites de enajenación voluntaria, es necesario conocer como primer paso de la negociación, su decisión (aceptándola o rechazándola) dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación⁶ de la presente Oferta Formal de Compra, la cual se surtirá en los términos establecidos en los Arts. 66, 67, 68, 69 y 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Notificada la oferta formal de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

⁵ Artículo 16, Resolución 898 de 2014

⁶ Una vez notificada la presente Oferta Formal de Compra se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria.





Concesionaria

Rutas del Valle

Se entenderá que ustedes renuncian a la negociación directa cuando:

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la ley por causas imputables a ustedes.

Será obligación legal de la Agencia Nacional de Infraestructura iniciar el proceso de expropiación vía judicial, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la Oferta Formal de Compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Contra la presente comunicación no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 61 de la Ley 388 de 1997 y el Art. 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Solicitud de Permiso de Intervención Voluntaria:

Con fundamento en el artículo 11 de la ley 1882 de 2018, modificatorio del artículo 27 de la ley 1682 de 2013, se le solicita otorgar Permiso de Intervención Voluntaria del área de terreno objeto del presente acto administrativo, con el fin que la Concesionaria Rutas del Valle SAS pueda intervenirla constructivamente para fines del Proyecto Nueva Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Accesos Cali y Palmira; garantizándose el cumplimiento del proceso de enajenación voluntaria y expropiación judicial. El citado artículo textualmente expresa:

“Permiso de intervención voluntario. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

(...)”.

Acompaño para su conocimiento, copia de los siguientes documentos:

- Ficha técnica predial de fecha 2 de diciembre de 2022.
- Plano topográfico de fecha 2 de diciembre de 2022.
- Informe de Avalúo Comercial con Comité Técnico de fecha 10 de abril de 2023.
- Uso de Suelo.



VIGILADO
SuperTransporte

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

Página 5 de 6



Concesionaria

Rutas del Valle

- Normas relativas a la enajenación voluntaria y expropiación.

Agradezco la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

PAULO FRANCO
GAMBOA

PAULO FRANCO GAMBOA

Gerente General

Concesionaria Rutas del Valle SAS

Delegataria de la Agencia Nacional de Infraestructura

Copia: N.A

Anexo: Los documentos previamente enunciados y enlistados

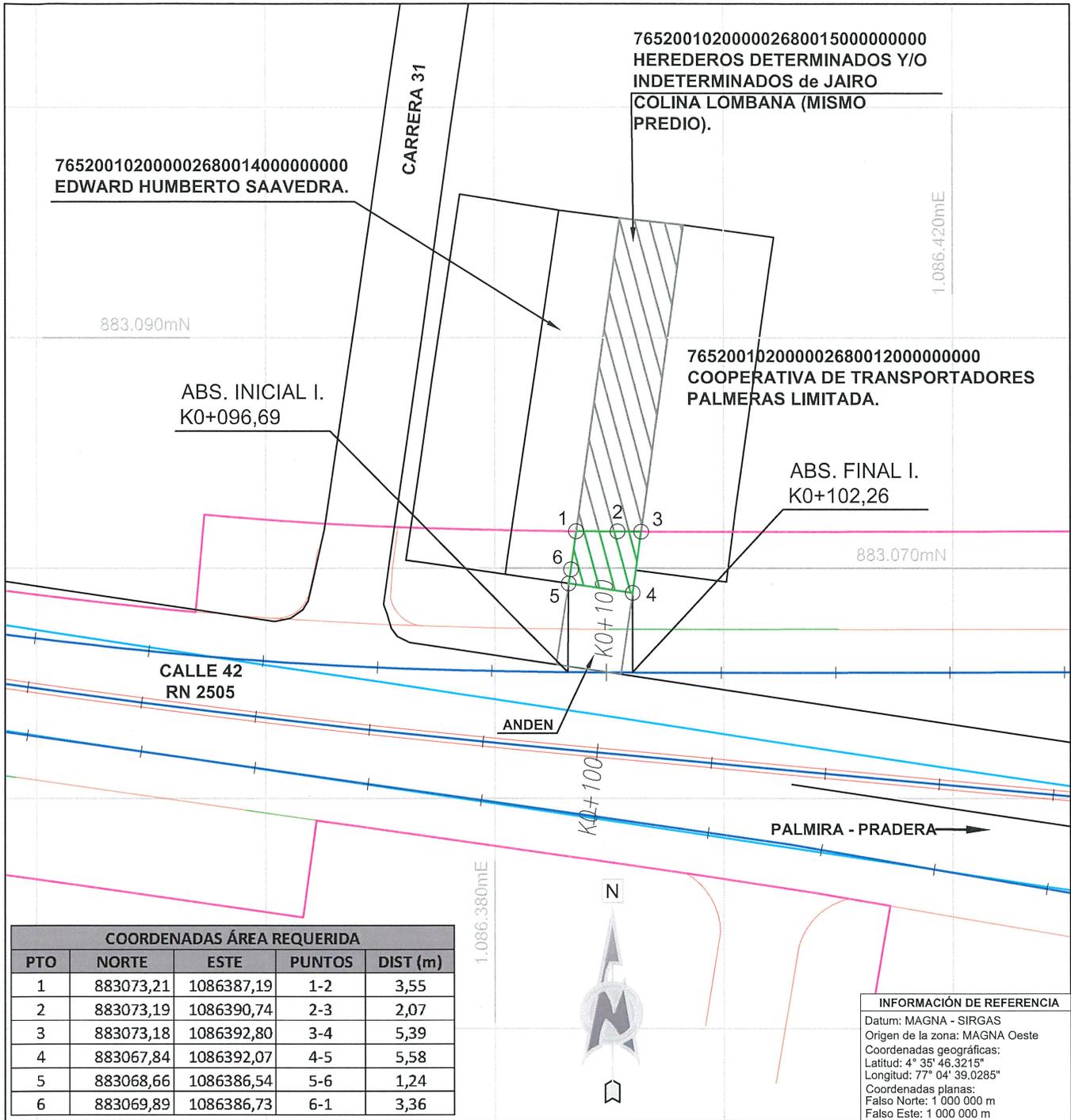
Elaboró: LMAL

Revisó: 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



76520010200000268001400000000
EDWARD HUMBERTO SAAVEDRA.

76520010200000268001500000000
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O
INDETERMINADOS de JAIRO
COLINA LOMBANA (MISMO
PREDIO).

76520010200000268001200000000
COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES
PALMERAS LIMITADA.

ABS. INICIAL I.
K0+096,69

ABS. FINAL I.
K0+102,26

CALLE 42
RN 2505

ANDEN

PALMIRA - PRADERA

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	883073,21	1086387,19	1-2	3,55
2	883073,19	1086390,74	2-3	2,07
3	883073,18	1086392,80	3-4	5,39
4	883067,84	1086392,07	4-5	5,58
5	883068,66	1086386,54	5-6	1,24
6	883069,89	1086386,73	6-1	3,36

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

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN
Richard Landeroy

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
- HÍDRICAS
- ÁREA RONDA HÍDRICA

DISEÑO Y CALCULO:
 CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA
 MALLA VIAL DEL VALLE

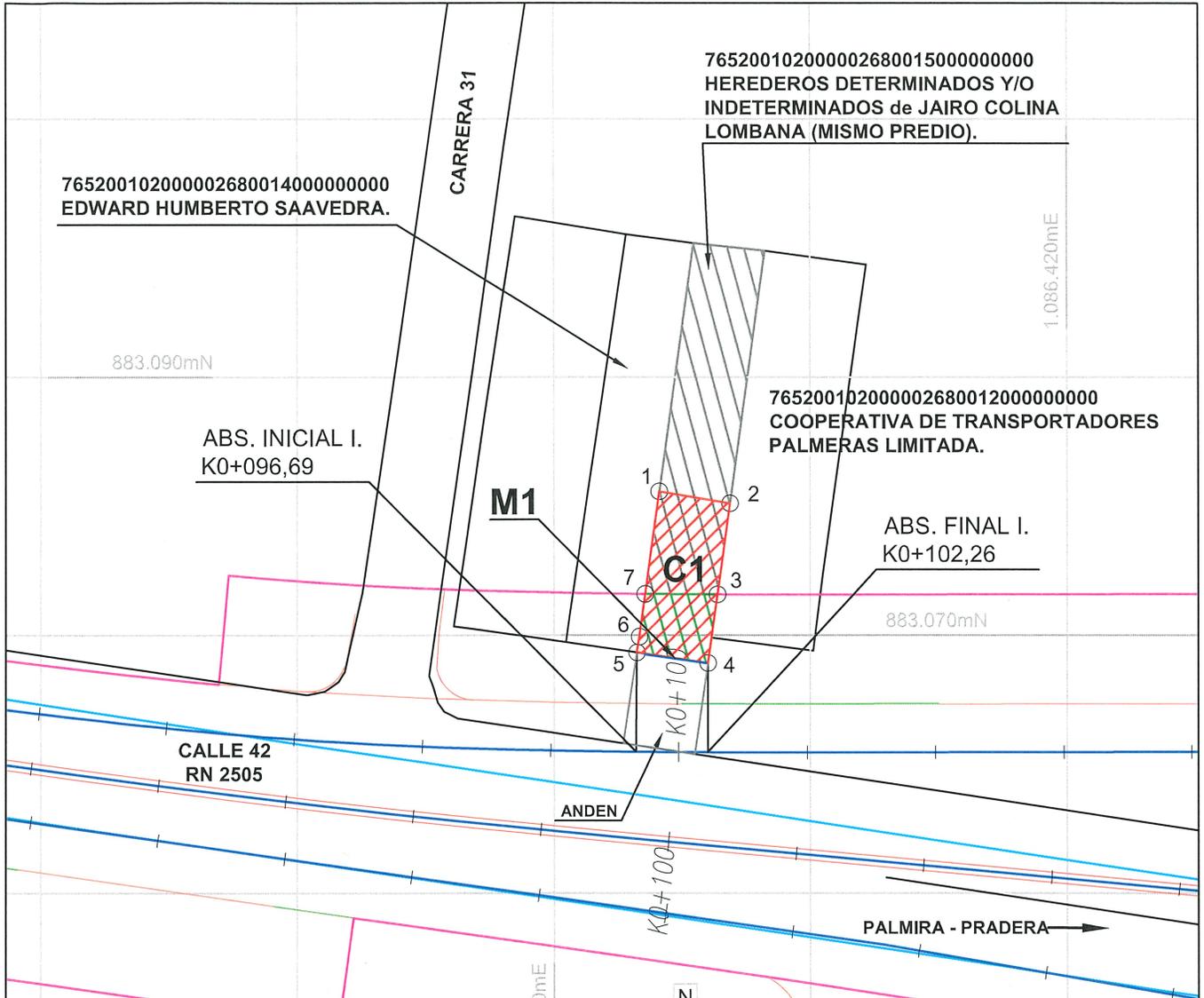
PROPIETARIO:
 HEREDEROS DETERMINADOS Y/O
 INDETERMINADOS de JAIRO COLINA
 LOMBANA.

CUADRO DE ÁREAS (m²):				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:
27,78 m2	188,00 m2	69,85 m2	0.000,00 m2	160,22 m2

FECHA ELABORACIÓN:
 02 - 12 - 2022
 ESCALA:
 1: 500



N° CATASTRAL :
 765200102000002680013000000000
 PLANO PREDIAL N° :
 NMVVCACP_UF1_013 1 de 2



76520010200000268001400000000
EDWARD HUMBERTO SAAVEDRA.

76520010200000268001500000000
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O
INDETERMINADOS de JAIRO COLINA
LOMBANA (MISMO PREDIO).

76520010200000268001200000000
COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES
PALMERAS LIMITADA.

ABS. INICIAL I.
K0+096,69

ABS. FINAL I.
K0+102,26

883.090mN

883.070mN

1.086.420mE

1.086.380mE

COORDENADAS CONSTRUCCION C1				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	883081,14	1086388,29	1-2	5,57
2	883080,21	1086393,78	2-3	7,10
3	883073,18	1086392,80	3-4	5,39
4	883067,84	1086392,07	4-5	5,58
5	883068,66	1086386,54	5-6	1,24
6	883069,89	1086386,73	6-7	3,36
7	883073,21	1086387,19	7-1	8,01



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

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL

REVISIÓN 4
Richard Londono

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 SOBRENTE
- ÁREA CONSTRUCCIÓN
- ÁREA CULTIVO
- CONSTRUCCIÓN ANEXAS
- CAÑO O FUENTES
- HÍDRICAS
- ÁREA RONDA HÍDRICA

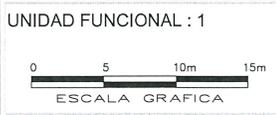


DISEÑO Y CALCULO:
CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA
MALLA VIAL DEL VALLE

PROPIETARIO:
HEREDEROS DETERMINADOS Y/O
INDETERMINADOS de JAIRO COLINA
LOMBANA.

CUADRO DE ÁREAS (m²):				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRENTE:
27,78 m2	188,00 m2	69,85 m2	0.000,00 m2	160,22 m2

FECHA ELABORACIÓN:
02 - 12 - 2022
ESCALA:
1: 500



N° CATASTRAL :
76520010200000268001300000000
PLANO PREDIAL N° :
NMVVCACP_UF1_013 2 de 2



AVALÚO COMERCIAL CON COMITÉ TÉCNICO



SOLICITANTE:

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

TIPO DE INMUEBLE:

INMUEBLE DE USO COMERCIAL DE UN PISO DE ALTURA
Y LOCALIZACIÓN MEDIANERA EN LA MANZANA

CÓDIGO DEL PREDIO:

NMVVCACP-UF1-013

DIRECCIÓN:

CALLE 42 # 30A-56
BARRIO BERLÍN - MUNICIPIO DE PALMIRA – DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

PROPIETARIOS:

HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS DE
JAIRO COLINA LOMBANA. C.C.14.962.788

FECHA DEL ESTUDIO:

ABRIL DE 2023

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

CAPITULO 1
VALORACIÓN COMERCIAL DE TERRENO
CONSTRUCCIONES Y/O CULTIVOS

1. INFORMACIÓN GENERAL:

1.1. Solicitante:

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

Fecha de solicitud del avalúo: Enero 17 de 2023.

1.2. Tipo de inmueble:

Inmueble de uso comercial de un (1) piso de altura y localización medianera en la manzana.

1.3. Tipo de avalúo:

Avalúo Comercial con Comité Técnico.

1.4. Departamento:

Departamento del Valle del Cauca.

1.5. Municipio o Distrito:

Municipio de Palmira.

1.6. Barrio o urbanización:

Barrio Berlín.

1.7. Dirección del inmueble:

Calle 42 #30A-56.

1.8. Abscisado o coordenadas de área requerida:

Abscisado Inicial Izquierda:	K0+096,69 Km
Abscisado Final Izquierda:	K0+102,26 Km
Longitud Efectiva Izquierda:	5,57 m
Margen	Izquierda

1.9. Uso actual del inmueble:

Comercial.

1.10. Uso por norma:

Múltiple Sobre Eje Vial con Tratamiento de Consolidación.

1.11. Información catastral:

Avalúo Catastral:	\$182.211.000
Número predial o cedula catastral:	765200102000002680013000000000
Área Terreno:	188,00 m ²
Área Construcción total:	129,00 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:

Enero 31 de 2023.

1.13. Fecha del informe de avalúo:

Abril 10 de 2023.

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

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

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

3. INFORMACIÓN JURÍDICA:

3.1. Propietario(s):

Nombre(s):	Identificación
Herederos determinados y/o indeterminados de Jairo Colina Lombana	C.C.14.962.788
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
375	Primera (1)	Palmira	1991-01-23
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
378-47238	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. 378-47238 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, a la fecha de la realización del estudio de títulos de propiedad del señor JAIRO COLINA LOMBANA (Causante), quien en vida se identificaba con cédula de ciudadanía No 14.962.788, presenta las siguientes medidas cautelares, limitaciones y gravámenes inscritos:

- GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA, constituida por el señor JAIRO COLINA LOMBANA (Causante) en favor del señor HECTOR IVAN LLANO PALACIO, de acuerdo con la Escritura Pública No 925 del 13 de marzo de 1995 otorgada en la Notaría Tercera (03) del Círculo de Palmira, registrada en la anotación No. 017 el 27 de marzo de 1995.

Posteriormente, la Hipoteca anteriormente relacionada se transfirió a título de Adjudicación en la Sucesión del señor HECTOR IVAN LLANO PALACIO en favor de los señores MARIA NERY HENAO DE LLANO, GLORIA CECILIA LLANO HENAO y NEGOCIOS Y ADMINISTRACIONES LIMITADA Y COMPA/IA⁴ S EN C.S., de acuerdo con la Escritura Pública No 335 del 18 de febrero de 1999 otorgada en la Notaría Catorce (14) del Círculo de Cali, registrada en la anotación No. 020 el 25 de febrero de 1999, en los siguientes porcentajes:

ADJUDICATARIOS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO	PORCENTAJE (%)
MARIA NERY HENAO DE LLANO	50%
GLORIA CECILIA LLANO HENAO	25%
NEGOCIOS Y ADMINISTRACIONES LIMITADA Y CIA S. EN C.S	25%

⁴ En la matrícula inmobiliaria se registró como “NEGOCIOS Y ADMINISTRACIONES LIMITADA Y COMPA/IA S EN C.S.” y en la Escritura Pública No 335 del 18 de febrero de 1999 otorgada en la Notaría Catorce (14) del Círculo de Cali se relaciona como “NEGOCIOS Y ADMINISTRACIONES LIMITADA Y CIA S. EN C.S”.

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

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR:

4.1. Delimitación del sector:

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

4.2. Actividad predominante:

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

Real sobre la carrera 28 y el Instituto Politécnico. El uso industrial se desarrolla principalmente en los barrios Loreto y Berlín.

4.3. Estratificación socioeconómica:

Comercial.

4.4. Vías importantes del sector:

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

4.5. Topografía:

Plana (0% a 7%).

4.6. Servicios públicos:

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

4.7. Servicios comunales:

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

4.8. Transporte:

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

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

Tratamientos Urbanísticos:

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

Subtítulo 4. Tratamientos Urbanísticos

Capítulo 1. Definición y Clases de Tratamientos

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

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

Artículo 226. Clases de tratamientos urbanísticos.

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

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

Capítulo 3. Tratamiento de Consolidación

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Se deben mantener las características Tipológicas y edificatorias en las zonas residenciales en las que se tenga alguna Tipología predominante, como lo es la vivienda unifamiliar y bifamiliar, las cuales han sido concebidas teniendo en cuenta la capacidad de las infraestructuras existentes en el entorno inmediato.
2. Desarrollar las potencialidades evidenciadas en ciertas zonas de la ciudad en donde se propende por generar mayor edificabilidad, teniendo en cuenta la capacidad de la infraestructura vial y de espacios públicos necesarios para dar calidad de vida a los habitantes de dichas zonas.

3. Generar procesos de cambio en zonas con deterioro ya sea de Tipo social o de estado de las edificaciones, combinado con una renovación de los usos del suelo en donde se generen dinámicas de convivencia y desarrollo integral.

Zonificación por Áreas de Actividad:

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

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

Capítulo 1. Clasificación y Áreas de Actividad.

Artículo 283. (Modificado artículo 109 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

	<p>impactos definidos para este grupo de usos es medio y alto de acuerdo a las siguientes categorías:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Servicios (s).	
<p>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:</p>	
Servicios Grupo (S1).	<p>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.</p>
Servicios Grupo (S2).	<p>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.</p>
Servicios Grupo (S3).	<p>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.</p>
Servicios Grupo (S4).	<p>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</p>

	<p>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.</p>
Equipamientos (eq)	
<p>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:</p>	
De salud (E.S.)	<p>Las escalas y tipos de Equipamientos, contenidos dentro de esta clasificación, se encuentran desarrollados en el componente de Equipamientos Colectivos del Presente Acuerdo.</p>
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)	
<p>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:</p>	
Industria Artesanal (1-1)	<p>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.</p>
Industria Liviana (1-2)	<p>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</p>

	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 domésticas e industriales, no generen olores ofensivos y no sobrepasen los niveles de ruido ambiental acorde con el área de actividad.

Grupo 3. Alto Impacto. Corresponde al nivel de Impacto Alto, las actividades del nivel 3 y 4 de la clasificación de usos del suelo y se caracterizan por generar flujos de tráfico peatonal o

vehicular que pueden ocasionar congestión, altas demandas de parqueo, de cargue y descargue mediano y pesado, de espacio público en razón de la complejidad de su actividad, que cuenten con fuentes fijas de emisión de contaminantes a la atmosfera y/o generan contaminación ambiental o impactos sociales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

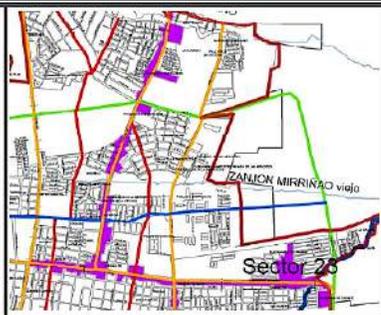
Artículo 287. (Modificado artículo 114 del Acuerdo N°028 de 2014). Área de Actividad Múltiple. Definición y delimitación.

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.

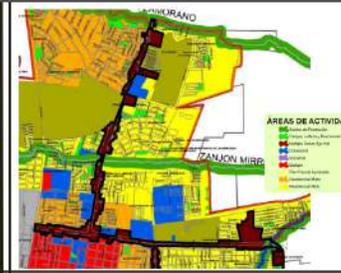
Artículo 288. (Modificado artículo 115 del Acuerdo N°028 de 2014). Régimen de usos.

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 Y NORMATIVIDAD GENERAL	CONSIDERACIONES ESPECIALES	SECCIONES VIALES	LOCALIZACIÓN	SECTOR NORMATIVO 23 A		
	<p>Además de la normatividad de la presente Ficha Normativa, deberán cumplirse las disposiciones dadas en el documento de Acuerdo del PDE.</p> <p>Las actividades y otros requerimientos asignados para cada uno de los Grupos de Usos, están dados en el Anexo (Zonificación).</p> <p>La zonificación para las líneas de demarcación en casos particulares, serán llevadas al Comité de aplicación urbana, el cual opera, de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente Acuerdo.</p> <p>La norma de Pisos para la Vivienda Unifamiliar será mínimo de tres (3) por dos (2) metros.</p> <p>Las actividades denominadas "Otras actividades de Servicios Personales (Las actividades de trabajadoras y trabajadoras sexuales - código CIIU 9499)" solo podrán localizarse las existentes registradas antes del mes de diciembre del año 2012, las cuales deberán presentar Plan de Regulación previo a la obtención del certificado de Cámara y Comercio, para conservar su permanencia posterior al diciembre de 2016.</p> <p>En todos los casos las actuaciones urbanísticas deberán garantizar la aplicación de las normas de ecovitalidad al espacio público, a los edificios de uso público y a la vivienda conforme se establece en la Ley 381 de 1997.</p> <p>Existen otras disposiciones de la norma vial en el documento de Acuerdo del POT.</p> <p>No se permitirán para este sector normativo, mas paracaidistas en lote, las existentes perderán su derecho una vez se tramite de uso a propietario.</p> <p>Para proyectos urbanísticos que se desarrollen en áreas correspondientes a I manzanas, podrán desmorar hasta 10 pisos de altura y deberán presentar Plan de Implantación como requisito para expedir la Licencia Urbanística.</p>				<p>ESTA FICHA FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACUERDO MUNICIPAL N°:</p> <p>NOMBRE: SECTOR NORMATIVO 23 A - MÚLTIPLE SOBRE EJE VIAL</p> <p>TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN.</p> <p>ÁREA DE ACTIVIDAD: MÚLTIPLE SOBRE EJE VIAL.</p>	
	NORMA GENERAL				FICHA DEL SECTOR NORMATIVO 23	<p>GLOSARIO:</p> <p>NORMA URBANA: Son el conjunto de lineamientos que otorgan el desarrollo del municipio.</p> <p>USO DEL SUELO: Es la condición para desarrollar una actividad específica en un sitio.</p> <p>USO PRINCIPAL: Actividad predominante y que determina el carácter de la zona.</p> <p>USO COMPATIBLE: Es el uso que se permite desarrollar con otros usos dentro de una porción de territorio. No obstruye la actividad principal.</p> <p>USO CONDICIONADO: Es el uso que se permite desarrollar sujeta al cumplimiento de requisitos especiales.</p> <p>ÁREA DE CESIÓN: Se define como la porción de suelo entregado de forma obligatoria al Municipio o al Estado.</p> <p>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 aplicadas al sector.</p> <p>GESTIÓN DEL RIESGO: Acciones encaminadas a contribuir en la seguridad al bienestar y la calidad de vida de las personas y el desarrollo sostenible. Ley 1523 de 2012, Art. 4.</p>
	<p>Costones para Espacio público (EP) y Equipamiento (EQ):</p> <p>Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o dotacional con un área igual o mayor a 500 m², deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 15 m² por cada 60 m² de construcción, de los cuales el 70% estará destinado para espacio público y el 30% para equipamiento.</p> <p>Más allá de los costos de construcción que sean inferiores a 1.600 m² deberán ser compensados en dinero de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente acuerdo.</p> <p>Las áreas que superen los 1.600 m², deberán ser cedidas in situ o compensadas en otro sitio previo autorización de la Secretaría de Planeación municipal, previo estudio de conveniencia del lugar donde se hace a compensar, si llegase el caso la entrega material in situ puede ser 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.</p>					<p>PROYECTOS ESTRATÉGICOS LOCALIZADOS EN EL SECTOR NORMATIVO:</p>
PROYECTOS ESTRATÉGICOS LOCALIZADOS EN EL SECTOR NORMATIVO.	<p>PLANES DE REGULACIÓN: Las actividades existentes de estaciones de servicios, gasolineras, centros comerciales, almacenes por departamentos (con áreas de 1500m² a más), supermercados, Otras actividades de Servicios Personales, comercio y venta de chatarra, centros, deberán presentar plan de regularización, conforme las disposiciones dadas por la secretaria de planeación en el acto administrativo correspondiente.</p> <p>No se permitirán nuevos usos destinados a comercio al por menor de combustible para automotores en el presente sector normativo.</p>	<p>FIRMAS:</p> <p>JOSE RITTER LÓPEZ PEÑA JORGE ENRIQUE ARBUELO JIMÉNEZ Alcalde Palmira - 2013-2015 Presidente Consejo Municipal.</p> <p>ALCALDÍA DE PALMIRA Secretaría de Planeación Teléfono (57+2) 270 95 00</p>				

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

PLANO SECTOR.



NORMA URBANÍSTICA.

EDIFICABILIDAD.
 Altura Máx. Vv. Unifamiliar y Bifamiliar: 2 Pisos y Terraza. Altura Máx. Otros Usos: 2 Pisos.
 I. Ocupación: Vv. Unifamiliar y Bifamiliar: 100%. I. Ocupación: Otros Usos: 100%.

CESIONES.
 E.F. Ver condiciones Especiales.
 E.G. Ver condiciones Especiales.

RETORNOS.
 LATERAL: N.A.
 POSTERIOR: 3m o todo lo ancho del terreno.

AREA MINIMA.
 Vv. Unifamiliar, Bifamiliar: 120 m².
 Vv. Multifamiliar: N.A.
 Otros Usos: 120 m².

FANCIJADEROS.
 Vivienda: 1 a cada vivienda y 1 a cada 5 viviendas para visitantes.
 Otros Usos: Depende de la actividad. Ver manifiesto documentario Acuerdo "Requisitos de edificación y de zonas 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 intensidad.
 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.GA. Equipamientos de Gestión del Riesgo.

USOS CONDICIONADOS.

SERVICIOS.	CONDICIÓN E INTENSIDAD.
S3 SERVICIOS GRUPO 3.	*Plan de implantación.
S4 SERVICIOS GRUPO 4.	*Plan de implantación.
*Comercio al por menor de combustible para automóviles.	*Solamente las estaciones de servicio existentes. Deberán presentar Plan de Regulación.
*Deposito de botellas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento.	*Requieren Plan de implantación. Intensidad máx. de 2 cada Manzana. Los existentes deberán presentar Plan de Regulación.
*Actividades de juegos de azar y apuestas.	*Requieren Plan de implantación. Intensidad de 1 cada Manzana.
*Servicios Religiosos.	*Requieren Plan de implantación. Intensidad de 1 cada Manzana.
*Alojamiento en Hoteles.	*Requieren Plan de implantación. Intensidad de 1 cada Manzana.
*Otras actividades de Servicios Personales.	*Solamente se permiten los existentes, deben Presentar Plan de Regulación.
COMERCIO.	
C3 COMERCIO ESPECIALIZADO.	*Requiere implantación.
C4 COMERCIO DE ALTO IMPACTO.	*Requieren Plan de implantación.
*Centros Comerciales. *Almacenes por Departamentos. *Supermercados.	

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 inmueble objeto de avalúo se encuentra localizado al costado norte de la Calle 42 entre las Carreras 31 y 30A (Barrio Berlín).

6.2. Área del terreno:

Descripción	Cantidad
Área total del predio:	188,00 m ²
Área requerida por diseño:	27,78 m ²

Área remanente no desarrollable:	0,00 m ²
Total área requerida:	27,78 m ²
Área sobrante:	160,22 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:	5,62 m.
Colindante Norte:	(1-3) Herederos determinados y/o indeterminados de Jairo Colina Lombana (Mismo Predio).
Longitud Sur:	5,58 M.
Colindante Sur:	(4-5) Calle 42.
Longitud Oriente:	5,39 M.
Colindante Oriente:	(3-4) Cooperativa de Transportadores Palmeras Limitada.
Longitud Occidente:	4,60 M.
Colindante Occidente:	(5-1) Edward Humberto Saavedra.

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

6.4. Forma del lote:

Polígono regular.

6.5. Frente(s):

5,58 m. sobre la Calle 42.

6.6. Fondo:

33,69 m. aproximadamente.

6.7. Relación frente-fondo:

Relación: 1:6.03 aproximadamente.

6.8. Vías de acceso al predio:

Vía principal de acceso al predio (sobre la cual posee frente)	
Nomenclatura:	Calle 42.
Tipo:	V2 Arteria Principal (vehicular de doble calzada).
Terminado:	Pavimentada.
Estado:	Bueno.
Andenes:	Si.
Sardineles:	Si.
Separador:	Si.
Iluminación:	Si.

6.9. Servicios públicos:

Acueducto:	Sí.	Aquaoccidente.
Alcantarillado:	Sí.	Aquaoccidente.
Energía Eléctrica:	Sí.	Celsia S.A. E.S.P.
Internet - TV – Telefonía:	Sí.	Operadores varios.
Gas Natural:	No.	Gases de Occidente.
Otro:	NA.	NA.

6.10. Unidades fisiográficas:

No aplican en este caso.

6.11. Estratificación:

Residencial – Estratificación 3. Fuente: Servicios públicos y predial.

6.12. Áreas construidas:

Construcción C1	69,85 m ²
Construcción Anexa M1	1,00 und

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

6.13. Características constructivas:

Construcción C1:
Construcción con vigas y columnas en concreto reforzado, muros en ladrillo revocados, estucados y pintados a media altura, piso en baldosa, cubierta en estructura metálica y lamina termoacústica, fachada con muro bajo, laminas metálicas y malla eslabonada, funciona como taller, con divisiones en aluminio, madera y vidrio, cuenta con zona de oficina con puerta en aluminio, baño con divisiones en bloque con puerta corrediza en aluminio y acrilico, lavadero en bloque enchapado y un lavadero prefabricado, cuenta con dos puertas metálicas tipo Santamaria, una puerta metálica con reja y parales metálicos de acero.

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

6.14. Construcciones anexas:

Construcción Anexa M1:	Valla publicitaria en vidrio y metal de 4,85*1,00m.
-------------------------------	---

6.15. Cultivos - especies:

No aplican en este caso.

7. MÉTODOS VALUATORIOS:

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

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

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

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

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

En donde:

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

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

$$D = \text{Depreciación}$$

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS):

8.1. Relación de ofertas obtenidas:

Criterios preliminares:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relación de ofertas obtenidas:

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

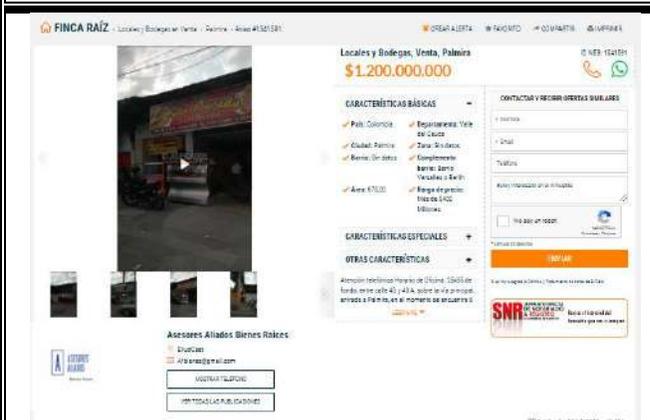
DATO DE MERCADO No.1		DATO DE MERCADO No.2	
Código:	Of_1	Código:	Of_2
Barrio:	Berlín	Barrio:	Alfonso López
Tipo de inmueble:	Casa lote	Tipo de inmueble:	Estación de servicio.
Área lote:	816 m ²	Área lote:	2,182 m ²
Área construida:	623 m ²	Área construida:	595 m ²
Valor oferta:	\$1,200,000,000	Valor oferta:	\$3,000,000,000
Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial	Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial
Sector normativo:	23A	Sector normativo:	23A
Coordenadas:	3.538709-76.297316	Coordenadas:	3.537872-76.298605
Contacto:	Ver enlace fuente.	Contacto:	Ver enlace fuente.
Fuente:	https://Fincaraiz.Elpais.Com.Co/Aviso/Locales-Y-Bodegas-Venta-Palmira-Vp1541591-Andresecheverribienesraices?Utm_Source=Lifull-Connect&Utm_Medium=Referrer	Fuente:	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-venta-versalles/palmira/7066862
DATO DE MERCADO No.3		DATO DE MERCADO No.4	
Código:	Of_21	Código:	Of_113
Barrio:	Alfonso López	Barrio:	Alfonso López
Tipo de inmueble:	Bodega menor	Tipo de inmueble:	Local
Área lote:	441 m ²	Área lote:	150 m ²
Área construida:	325 m ²	Área construida:	552 m ²
Valor oferta:	\$700,000,000	Valor oferta:	\$1,000,000,000
Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial	Área de actividad POT:	Múltiple
Sector normativo:	23A	Sector normativo:	12
Coordenadas:	3.538013 -76.298892	Coordenadas:	3.537344-76.297509
Contacto:	317 4276387	Contacto:	Ver enlace fuente.
Fuente:	En sitio	Fuente:	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1660838

DATO DE MERCADO No.5		DATO DE MERCADO No.6	
Código:	Of_171	Código:	Of_179
Barrio:	Industrial	Barrio:	Santa Rita
Tipo de inmueble:	Lote	Tipo de inmueble:	Local
Área lote:	6,400 m ²	Área lote:	300 m ²
Área construida:	0 m ²	Área construida:	642 m ²
Valor oferta:	\$2,112,000,000	Valor oferta:	\$1,154,300,000
Área de actividad POT:	Múltiple	Área de actividad POT:	Múltiple
Sector normativo:	3	Sector normativo:	12
Coordenadas:	3.540497-76.313329	Coordenadas:	3.534133-76.297676
Contacto:	Ver enlace fuente.	Contacto:	Ver enlace fuente.
Fuente:	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-venta/melendez/palmira/6799649	Fuente:	https://www.goplacit.com.co/inmueble/venta/oficina/8001839-oficina?utm_source=Lifull-Connect&utm_medium=Referrer
DATO DE MERCADO No.7		DATO DE MERCADO No.8	
Código:	Of_180	Código:	Of_246
Barrio:	Obrero	Barrio:	Industrial
Tipo de inmueble:	Casa	Tipo de inmueble:	Lote – Construcción
Área lote:	190 m ²	Área lote:	3,938 m ²
Área construida:	148 m ²	Área construida:	51 m ²
Valor oferta:	\$370,000,000	Valor oferta:	\$3,303,000,000
Área de actividad POT:	Múltiple	Área de actividad POT:	Múltiple
Sector normativo:	12	Sector normativo:	3
Coordenadas:	3.532415-76.297025	Coordenadas:	3.539688-76.314035
Contacto:	Ver enlace fuente.	Contacto:	3154695697/3156719201
Fuente:	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-palmira-vp1622727-redinmobiliaria?utm_source=Lifull-Connect&utm_medium=Referrer	Fuente:	En sitio
DATO DE MERCADO No.9		DATO DE MERCADO No.10	
Código:	Of_247	Código:	Of_249
Barrio:	Industrial	Barrio:	Obrero

Tipo de inmueble:	Lote - Construcción	Tipo de inmueble:	Casa Multifamiliar
Área lote:	10,595 m ²	Área lote:	210 m ²
Área construida:	3,740 m ²	Área construida:	336 m ²
Valor oferta:	\$8,985,000,000	Valor oferta:	\$500,000,000
Área de actividad POT:	Múltiple	Área de actividad POT:	Múltiple
Sector normativo:	3	Sector normativo:	12
Coordenadas:	3.539522-76.31345	Coordenadas:	3.534723-76.295144
Contacto:	3203551175	Contacto:	3185689589
Fuente:	En sitio	Fuente:	En sitio
DATO DE MERCADO No.11		DATO DE MERCADO No.12	
Código:	Of_250	Código:	Of_251
Barrio:	Obrero	Barrio:	San Pedro
Tipo de inmueble:	Casa	Tipo de inmueble:	Casa - Local
Área lote:	211 m ²	Área lote:	540 m ²
Área construida:	147 m ²	Área construida:	500 m ²
Valor oferta:	\$220,000,000	Valor oferta:	\$850,000,000
Área de actividad POT:	Múltiple	Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial
Sector normativo:	12	Sector normativo:	23A
Coordenadas:	3.534825-76.295069	Coordenadas:	3.535142-76.290475
Contacto:	3185689589	Contacto:	3152064025, 3175056014, 3106604417
Fuente:	En sitio	Fuente:	En sitio
DATO DE MERCADO No.13		DATO DE MERCADO No.14	
Código:	Of_252	Código:	Of_253
Barrio:	Mirriñao.	Barrio:	La Emilia
Tipo de inmueble:	Lote	Tipo de inmueble:	Casa Bifamiliar.
Área lote:	253 m ²	Área lote:	800 m ²
Área construida:	0 m ²	Área construida:	825 m ²
Valor oferta:	\$300,000,000	Valor oferta:	\$900,000,000
Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial	Área de actividad POT:	Múltiple sobre eje vial
Sector normativo:	23A	Sector normativo:	23A
Coordenadas:	3.546537-76.296238	Coordenadas:	3.53355-76.305771
Contacto:	3217690728, 3176408446	Contacto:	3186849457
Fuente:	En sitio	Fuente:	En sitio
DATO DE MERCADO No.15		DATO DE MERCADO No.16	
Código:	Of_254	Código:	Of_255
Barrio:	Colombia	Barrio:	Obrero
Tipo de inmueble:	Lote	Tipo de inmueble:	Casa

Área lote:	1,100 m ²	Área lote:	297 m ²
Área construida:	0 m ²	Área construida:	370 m ²
Valor oferta:	\$1,400,000,000	Valor oferta:	\$585,000,000
Área de actividad POT:	Múltiple	Área de actividad POT:	Múltiple
Sector normativo:	12	Sector normativo:	12
Coordenadas:	3.530685-76.299828	Coordenadas:	3.530236-76.297331
Contacto:	3128677173	Contacto:	3185833016
Fuente:	En sitio	Fuente:	Https://Inmobiliariamartinarango.Com/Inmuebles/Casa-En-Venta,-Barrio-Obrero/ 5661812

FOTO DATO DE MERCADO No.1 – OF_1



FINCA RAÍZ - Locales y Bodegas en Venta - Palmira - Área 4130181

Local y Bodega, Venta, Palmira

\$1.200.000.000

Características Básicas:

- País: Colombia
- Ciudad: Palmira
- Barrio: Sin datos
- Área: 8700
- Equivalente: Valle del Cauca
- Zona: Sin datos
- Complemento: Barrio: Sin datos
- Rango de precios: Desde \$100.000.000

Características Especiales:

Otras Características:

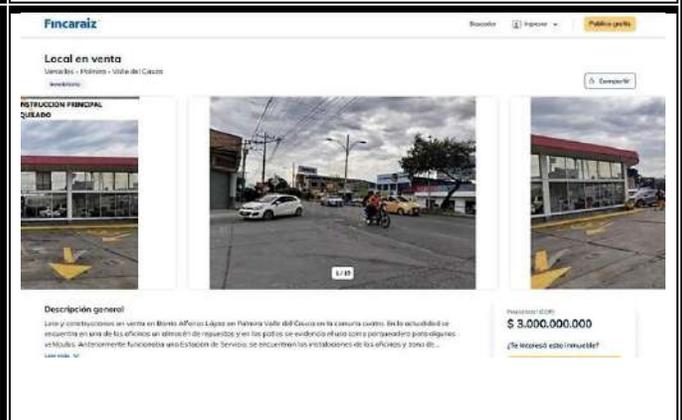
Asesores Aliados Bienes Raíces

Asesor: arango@lonjacali.com

WhatsApp: [3128677173](https://wa.me/3128677173)

Publicado: 26/11/2021 - 11:48

FOTO DATO DE MERCADO No.2 – OF_2



Finca Raíz

Local en venta

Local en Venta - Palmira - Valle del Cauca

INSTRUCCION PRINCIPAL: QUELADO

Descripción general

Se vende y construcciones en venta en Barrio Obrero en Palmira Valle del Cauca en la zona centro. Se lo actualizó se encuentra en zona de las oficinas un edificio de departamentos y en las partes se evidencian en uso zona por construcciones para algunos edificios. Actualmente funciona una Estación de Servicio se encuentran los probables de la oficina y zona de...

Precio: \$ 3.000.000.000

¿Te interesa este inmueble?



FOTO DATO DE MERCADO No.5 – OF_171

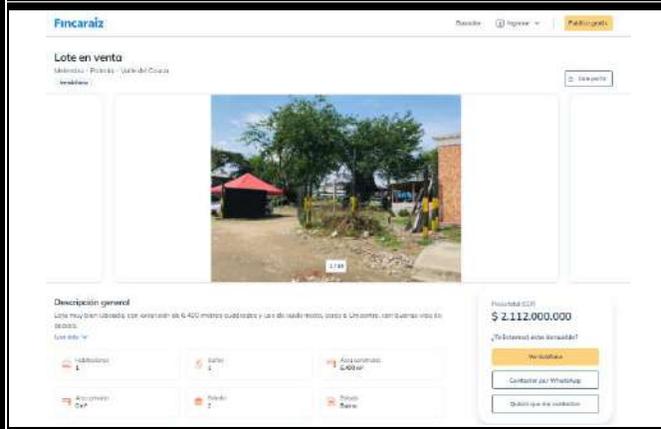


FOTO DATO DE MERCADO No.6 – OF_179

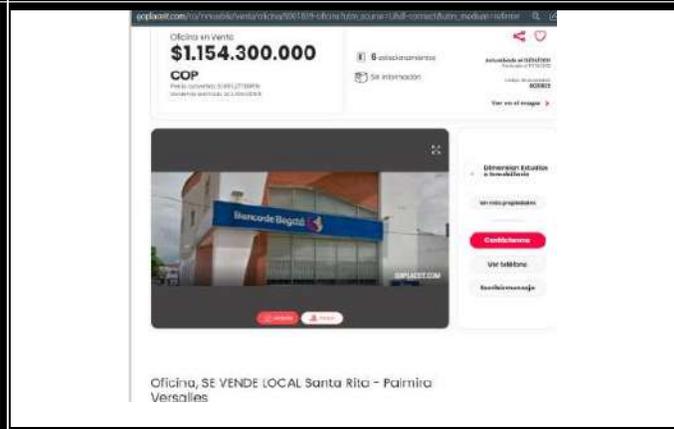


FOTO DATO DE MERCADO No.7 – OF_180



FOTO DATO DE MERCADO No.8 – OF_246



FOTO DATO DE MERCADO No.9 – OF_247



FOTO DATO DE MERCADO No.10 – OF_249



<p>FOTO DATO DE MERCADO No.11 – OF_250</p>	<p>FOTO DATO DE MERCADO No.12 – OF_251</p>
	
<p>FOTO DATO DE MERCADO No.13 – OF_252</p>	<p>FOTO DATO DE MERCADO No.14 – OF_253</p>
	
<p>FOTO DATO DE MERCADO No.15 – OF_254</p>	<p>FOTO DATO DE MERCADO No.16 – OF_255</p>
	

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

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

8.2. Depuración del mercado:

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

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

Actividad Múltiple, que como veremos a continuación presenta usos similares al Área de Actividad Múltiple Sobre Eje Vial.

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

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

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

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

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Depuración del mercado:

Depuración por factor de negociación:

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

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

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

En donde:

VA = Valor ajustado.

VTo = Valor total de la oferta.

%C = Porcentaje de negociación estimado o calculado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	OTRAS CERRADAS	ESPECIALIZADAS	6-20m ²	OTRAS	
	cerramientos	MAMPOSTERIA	13,45%	150.000	
	pisos	CONCRETO PULIDO	11,68%	130.000	
	acabados	PINTURA	4,04%	45.000	
	muros internos	NO PRESENTA	0,00%	-	
	estructura	BASICA CCTO	40,36%	450.000	
	estructura de cubierta	SOP CUB METALICO	10,78%	120.000	
	baños	BAÑO MINIMO	0,00%	-	
	acabados muros	NO PRESENTA	0,00%	-	
	fachadas	REPELLADA	0,00%	-	
	ventanería	NO PRESENTA	0,00%	-	
	puertas	NO PRESENTA	0,00%	-	
	redes	ENERG	7,62%	85.000	
	cocina	NO PRESENTA	0,00%	-	
	cielo raso	NO PRESENTA	0,00%	-	
	cubiertas	LOSETA CONCRETO - TEJA AUTOSOPORTABLE TIPO SANDWICH	10,78%	120.000	
	adecuaciones del lote	ANDEN	1,35%	15.000	
	O2	TOTAL \$/m²	100,00%	\$1.115.000/m²	

Columna1	ITEMS	AREA	CARACTERISTICA PPAL	PORCENTAJE	VR m ²
O2	OTRAS CERRADAS	OTRAS	ESPECIALIZADAS	6-20m ²	
TIPO	GARITAS	cerramientos	mamposteria	3,77%	\$ 42.000
TIPO	CUARTOS BOMBAS	pisos	concreto pulido	3,59%	\$ 40.000
TIPO	CUARTOS PLANTAS ELECTRICAS	acabados	pintura	0,00%	\$ 0
		muros internos	no presenta	0,00%	\$ 0
ESTRATO	Sin	estructura	basica ccto	31,39%	\$ 350.000
ACABADOS	REGULAR	estructura de cubierta	sop cub metalico	9,69%	\$ 108.000
ESTRUCTURA DE CUBIERTA	ESBELTA	baños	baño minimo	0,00%	\$ 0
# PISOS	1	acabados muros	no presenta	0,00%	\$ 0
METODO CONSTRUCTIVO	TECNICO	fachadas	repellada	0,00%	\$ 0
CONFIGURACION	NORMAL	ventanería	no presenta	0,00%	\$ 0
		puertas	no presenta	0,00%	\$ 0
		redes	energía	3,59%	\$ 40.000
		cocina	no presenta	0,00%	\$ 0
		cielo raso	no presenta	0,00%	\$ 0
		cubiertas	loseta conc. - teja aut.	10,76%	\$ 120.000
		adecuaciones del lote	anden	0,00%	\$ 0
	OTRAS CERRADAS	TOTAL \$/m ²	CO 1.115.000	62,78%	\$ 700.000

Columna1	ITEMS	AREA	CARACTERISTICA PPAL	PORCENTAJE	VR m ²
O2	OTRAS CERRADAS	OTRAS	ESPECIALIZADAS	6-20m ²	
TIPO	GARITAS	cerramientos	mamposteria	13,45%	\$ 150.000
TIPO	CUARTOS BOMBAS	pisos	concreto pulido	11,66%	\$ 130.000
TIPO	CUARTOS PLANTAS ELECTRICAS	acabados	pintura	4,04%	\$ 45.000
		muros internos	no presenta	7,62%	\$ 85.000
ESTRATO	Sin	estructura	basica ccto	40,36%	\$ 450.000
ACABADOS	REGULAR	estructura de cubierta	sop cub metalico	10,76%	\$ 120.000
ESTRUCTURA DE CUBIERTA	ESBELTA	baños	baño minimo	5,67%	\$ 63.200
# PISOS	1	acabados muros	no presenta	4,48%	\$ 50.000
METODO CONSTRUCTIVO	TECNICO	fachadas	repellada	4,48%	\$ 50.000
CONFIGURACION	NORMAL	ventanería	no presenta	8,68%	\$ 96.800
		puertas	no presenta	3,59%	\$ 40.000
		redes	energía	7,62%	\$ 85.000
		cocina	no presenta	0,00%	\$ 0
		cielo raso	no presenta	0,00%	\$ 0
		cubiertas	loseta conc. - teja aut.	10,76%	\$ 120.000
		adecuaciones del lote	anden	1,35%	\$ 15.000
	OTRAS CERRADAS	TOTAL \$/m ²	CO 1.115.000	134,53%	\$ 1.500.000

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

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE AL DATO DE MERCADO OF 21				
BODEGA	CERRADA CONCRETO MUROS	H 3,1 - 5m	BASICA	
cerramientos	LADRILLO COMUN	17,72%	154.874	
pisos	CONCRETO AFINADO	18,55%	161.958	
acabados	NO PRESENTA	0,00%	-	
muros internos	LADRILLO SUCIO	2,62%	22.905	
estructura	BASICA CCTO	20,83%	180.079	
estructura de cubierta	SOP CUB METALICO	16,88%	147.376	
baños	AP / CON ENCHAPE	0,39%	3.408	
acabados muros	REPELLO	9,98%	87.135	
fachadas	REPELLADA	0,35%	3.024	
ventanería	NO PRESENTA	0,00%	-	
puertas	ALUMINIO ADNIZADO	0,47%	4.113	
redes	ENER +ALC - AGUA	0,93%	8.145	
cocina	NO PRESENTA	0,00%	-	
cielo raso	NO PRESENTA	0,00%	-	
cubiertas	BARRO	9,84%	85.929	
adecuaciones del lote	TIERRA ARMADA	1,64%	14.269	
BO11	TOTAL \$/m²	100,00%	\$873.031/m²	

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

AREA	CARACTERISTICA PPAL	%	VR m ²
CASA BODEGA	3-5m		60-400m²
preliminares		4,82%	51.947
cimentacion	renovada	11,60%	125.000
redes subterranas	antigua	7,89%	85.000
estructuras	Mamposteria	32,89%	354.330
mamposteria y revoques	rusticos	13,92%	150.000
cubiertas	fibrocemento	4,18%	45.000
instalaciones electricas	antigua	8,73%	94.065
pintura	basica	6,03%	65.000
acabados	sencillo	6,96%	75.000
carpinterias	basica	2,97%	32.000
CAB1	VR m² REP A NUEVO	100,00%	\$1.077.341/m²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS):

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

9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa):

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

10. CÁLCULOS DEL VALOR DEL TERRENO:

10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación):

Criterios iniciales:

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

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

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

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

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

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

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

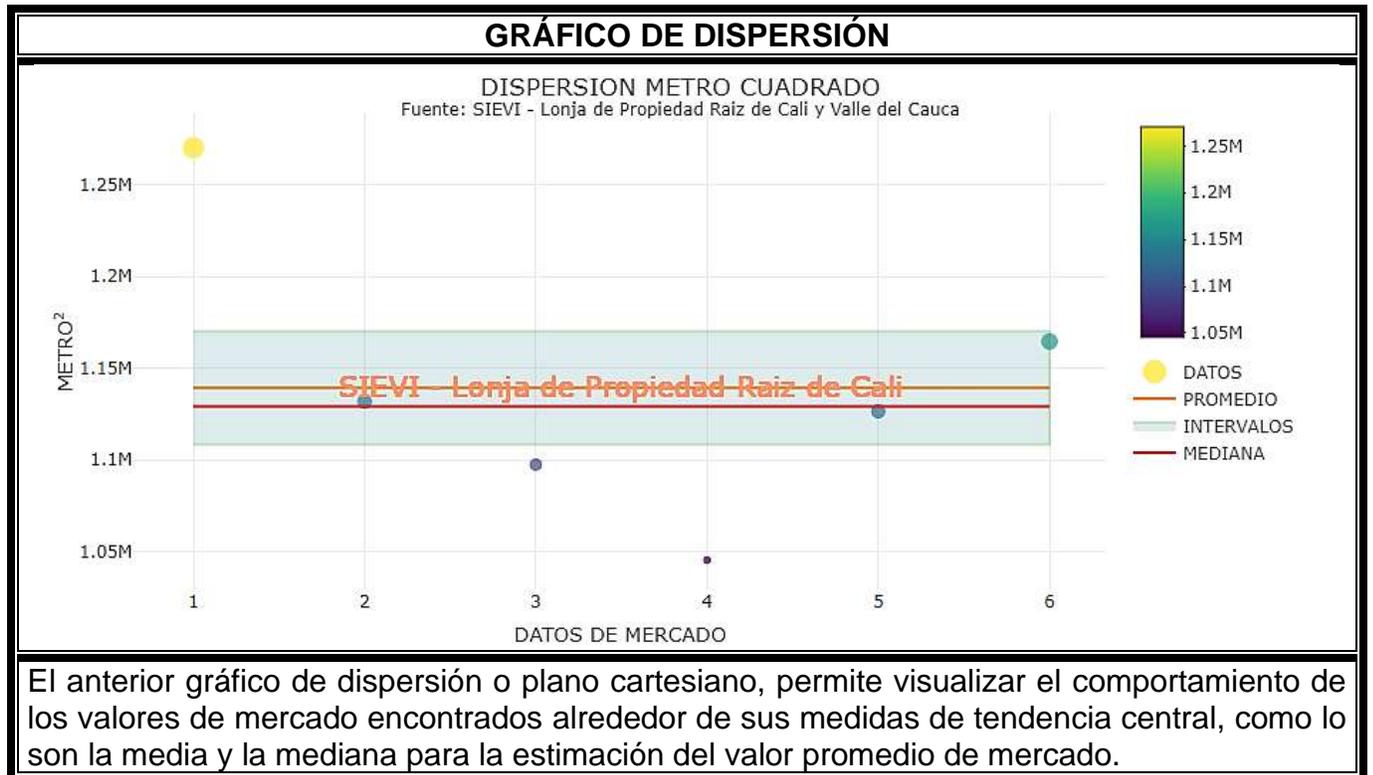
$$\ll \bar{x} \pm t * \left(\frac{s}{\sqrt{n}} \right) \gg \quad \text{tal que } t \text{ es el estadístico } t - \text{ student}$$

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

Resultados del análisis estadístico realizado en el SIEVI:

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

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



CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

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

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

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente:

Teniendo en cuenta las buenas características de ubicación de este inmueble, tales como contar con frente sobre una vía de doble calzada que cuenta con un tráfico intenso y una buena vitrina comercial; se decidió acoger el valor promedio del rango, es decir un valor unitario de **\$1.139.347/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) principal(es) y anexa(s) que a continuación se relaciona(n), fue(ron) tomado(s) del estudio denominado “*Costos de reposición obras para metodologías valuatorias*” realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca con fecha octubre-diciembre de 2022:

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN C1

**EDIFICACION TIPO BODEGA ESTR SENCILLA -
TIPO 8**

		VALOR CAPÍTULO
PRELIMINARES	3,26%	9.051.859
CIMENTACION	28,06%	77.814.444
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	2,34%	6.476.503
ESTRUCTURAS	20,38%	56.513.993
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	11,25%	31.197.029
CUBIERTAS	17,27%	47.877.078
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	2,45%	6.799.404
INSTALACIONES ELECTRICAS	2,19%	6.085.071
ENCHAPES Y ACCESORIOS	2,03%	5.629.098
APARATOS SANITARIOS	1,28%	3.550.723
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	3,24%	8.996.376
PINTURA	2,49%	6.896.427
VARIOS	1,39%	3.865.372
OBRAS EXTERIORES	0,46%	1.286.293
TOTAL COSTOS DIRECTOS	100,00%	277.290.735
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		76.276.751
DISEÑOS		21.900.000
COSTOS ADMINISTRATIVOS	-	28.680.000
GASTOS GENERALES	-	25.696.751
AIU	27,51%	
COSTOS DIRECTOS		277.290.735
VALOR m2 DIRECTOS		924.302,45
COSTOS INDIRECTOS		76.276.751
VALOR M2 INDIRECTOS		254.255,84
COSTO TOTAL		353.567.486
VALOR m² COSTO TOTAL		\$ 1.178.558 /m²

DETERMINACIÓN DEL COSTO DE REPOSICIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN ANEXO M1

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	ITEM	VR REPOSICION A NUEVO	NUM APU
Valla publicitaria en vidrio y metal de 4,85*1,00m.	und	1		\$ 3.193.746	detalle
DETALLE	UND	REND/ ESP	CANT	V UNIT	V TOTAL
Localizacion y replanteo	glb	1	1,00	150.000	150.000
correas metalicas	ml	1	11,70	38.700	452.790
vidrio y metal	m²	1,00	4,85	98.500	477.725
anclajes	und	1	8,00	45.700	365.600
platina 1/2x 1/8	und	1	8,00	61.653	493.227
Mdo armado acabados	m²	1,28	4,85	115.796	717.828
Mdo retiro y montaje	m²	1,00	4,85	-	-
traslado	viajes	1	1,00	120.000	120.000
COSTOS DIRECTOS					2.777.170
AIU	15%				416.576
VALOR REPOSICION A NUEVO					3.193.746
VALOR UNITARIO REP A NUEVO					\$3.193.746/und

11.2. Depreciación (Fitto y Corvini):

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

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
ÍTEM	TIPOLOGIA	EDAD	EDC *	VU **	VR REPOSICIÓN	% EDAD	DEPRECIACIÓN	VR DEPRECIADO	VR FINAL	VR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN C1	8	30	3	100	\$ 1.178.558	30,00%	34,07%	\$401.536	\$777.022	\$ 777.022
CONSTRUCCIÓN ANEXA M1	DETALLE	15	2,5	50	\$ 3.193.746	30,00%	25,99%	\$830.048	\$2.363.697	\$ 2.363.697

EDC: Estado de conservación.

VU: Vida útil calculo.

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

12. CONSIDERACIONES GENERALES:

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

Del sector:

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

De las vías de acceso:

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

De localización:

El predio se encuentra localizado en la manzana comprendida entre las Carreras 31 y 30A (Barrio Berlín), con frente sobre la Calle 42, ubicación que le otorga una condición privilegiada al ubicarse directamente sobre esta importante vía arteria de la ciudad.

De la norma urbanística:

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

Del terreno:

Se trata de un lote de terreno en suelo urbano, urbanizado, de relieve plano, de configuración regular semejante a un rectángulo y de localización medianera en la cuadra.

De la construcción:

Se trata de una construcción, de un (1) piso de altura con destinación comercial y/o de servicios en su parte delantera.

De comercialización:

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

De las perspectivas de valorización:

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

De la actividad edificadora:

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

CONTINÚA EN LA PÁGINA SIGUIENTE

13. RESULTADO DE AVALÚO:

DESCRIPCION	AREA/CANTIDAD	UN.	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
LOTE DE TERRENO	27,78	M2	\$ 1.139.347	\$ 31.651.060
CONSTRUCCIÓN C1	69,85	M2	\$ 777.022	\$ 54.274.987
CONSTRUCCIÓN ANEXA M1	1,00	Un	\$ 2.363.697	\$ 2.363.697
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 88.289.744

SON: OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.



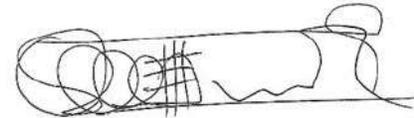
HERNEY CARBONELL MARÍN
Presidente Comité de Avalúos
R.A.A.No.AVAL-16256915



OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
Gerente



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



HERNEY CARBONELL MARÍN
Avaluador Comisionado
R.A.A. No. AVAL-16256915

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 diez (10) de abril del año dos mil veintitrés (2023).

14. MARCO NORMATIVO DEL AVALÚO:

- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones).
- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones).

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

15. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los

inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

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

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

- Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.
- De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

- ❑ Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que haya sido plasmado en el presente informe de valuación.
- ❑ El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

18. VIGENCIA DE AVALÚO:

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

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

2.1 VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

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

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

GENERALIDADES

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

COMPONENTE ECONÓMICO

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

DEFINICIONES

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

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

ARTÍCULO 10

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

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

ARTICULO 11

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

2.2 ESTIMACION DAÑO EMERGENTE

Los conceptos incluidos dentro del daño emergente son los siguientes:

2.2.1 GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO

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

La liquidación para este predio es la siguiente:



Concesionaria

Rutas del Valle

ESCRITURACIÓN & DERECHOS NOTARIALES	VALOR CALCULADO
CUANTIA/AVALUO COMERCIAL	\$ 88.289.744
DERECHOS NOTARIALES [COMPRAVENTA]	\$ 267.206
COPIAS ORIGINALES [8 HOJAS]	\$ 32.800
COPIAS AUTENTICAS [1] [25 HOJAS]	\$ 102.500
COPIAS SIMPLES [2] [8 HOJAS]	\$ 65.600
ACTAS	\$ 14.600
CERTIFICADOS WEB	\$ 7.600
FIRMA DIGITAL	\$ 7.600
BIOMETRIA	\$ 10.500
CUENTAS DE ORDEN	
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$ 19.500
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	\$ 19.500
IVA [GASTOS NOTARIALES]	\$ 96.597
RETENCIÓN EN LA FUENTE [1%]	\$ 882.897
SUBTOTAL GASTOS NOTARIALES	\$ 1.526.900
BENEFICIENCIA [1% AVALUO COMERCIAL]	\$ 882.897
TOTAL REGISTRO	\$ 838.753
SUBTOTAL GASTOS DE REGISTRO Y BENEFICIENCIA	\$ 1.721.650
TOTAL NOTARIADO Y REGISTRO	\$ 3.248.550
COSTO TOTAL VENDEDOR	\$ 1.204.899
COSTO TOTAL COMPRADOR [ANI: Entidad Estatal - Exento]	\$ 0
Fuente: https://www.notaria19bogota.com/gastos-notariales-compra-vivienda/	
Fuente: https://notaria71.com.co/calculadora/	

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

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

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

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

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

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

2.2.2 DESMONTE, EMBALAJE Y MONTAJE DE BIENES MUEBLES

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

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

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

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

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 un transporte servicio urbano de mudanza y enseres, dentro del perímetro urbano del municipio de Palmira, en dos vehículos tipo furgón, ambos con capacidad de 40 m³, acondicionados con mantas para protección de los muebles, las herramientas y elementos de taller, y con el personal requerido para el cargue y descargue. Conforme a la información contenida (inventario de muebles y enseres) en el documento “RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN – Resoluciones No. 898 de agosto 19 de 2014 y No. 1044 de septiembre 29 de 2014”, para el caso del predio objeto de avalúo se liquida este concepto teniendo en consideración la necesidad de dos viajes, ya que el propietario requiere trasladar sus enseres a un lugar de almacenamiento provisional, mientras realiza las adecuaciones respectivas en el área sobrante, y posterior el traslado de estos de nuevo al inmueble.

DESMONTE, EMBALAJE MONTAJE DE BIENES MUEBLES	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Costo unitario de desmonte, embalaje y trasteo de bienes muebles	\$ 600.000	\$ COP
Costo unitario de desmonte, embalaje y trasteo de herramienta y elementos de tal	\$ 600.000	\$ COP
Cantidad de viajes requeridos	2,0	Viajes
TOTAL	\$ 2.400.000	\$ COP

* Fuente: Compañía cargo Mudanzas Milenio



No. de Cotización

Cliente: LA LONJA

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

2.2.3 GASTOS DE TRASLADO DE SERVICIOS PÚBLICOS

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

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

1. Resolución No. 000025 de 2022 emitida por ACUAVALLE S.A. ESP;
2. Decreto No. 1- 17-1276 de 2021 emitido por la Gobernación del Valle;
3. Listado de precios unitarios Año 2022, para construcción de redes de acueducto y alcantarillado de EMCALI E.I.C.E. E.S.P, emitido por la Gerencia UEN de Acueducto y Alcantarillado;
4. Enlace web -> <https://www.emcali.com.co/web/energia/costos-eficientes>;
5. Tarifas para la vigencia 2022 por los servicios relacionados con la conexión del servicio público domiciliario de energía eléctrica, emitido por la UEN de Energía.
6. Llamada telefónica a Gases de occidente mes de noviembre del 2022 atendida por la asesora Paola Ramírez Muñoz.

GASTOS TRASLADOS DE SERVICIOS PÚBLICOS	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Energía: Costo estimado traslado acometida y medición *1 [Cant: x 1 Contador]	\$ 1.415.000	\$ COP
Acueducto: Costo estimado traslado acometida y medición *2 [Cant: x 1 Contador]	\$ 840.000	\$ COP
Alcantarillado: Costo estimado desconexión caja *3	\$ 985.000	\$ COP
TOTAL	\$ 3.240.000	Pesos

Nota: los valores calculados en los APU's son aproximados al millar más cercano.
 (*1) Fuente: DECRETO No. 1-17-1276- 10/11/2021 emitido por la Gobernación del Valle
 (*2) Fuente: Resolución 000025 del 22/02/2022 emitido por ACUAVALLE S.A. E.S.P
 (*3) Fuente: Listado de precios unitarios Año 2022 emitido por EMCALI E.I.C.E. E.S.P Gerencia UEN de Acueducto y Alcantarillado.

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

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

2.2.4 ARRENDAMIENTO Y/O ALMACENAMIENTO PROVISIONAL

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

Se realizaron cotizaciones para conocer el costo del almacenamiento de los muebles y enseres, discriminados en el inventario de muebles y enseres del documento “RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN – Resoluciones No. 898 de agosto 19 de 2014 y No. 1044 de septiembre 29 de 2014”. Este servicio no es ofrecido dentro del municipio de Palmira, por lo cual se acudió a la cotización en empresas que prestan el servicio en los municipios vecinos de Cali y Yumbo: 1. RentaBox (Acopi, Yumbo); 2. OikosStorage (Santa Mónica, Cali); 3. MasMetros (Cali).

Dentro de los valores investigados se contempla un volumen requerido de 60 m³; por tanto se requiere de una bodega de 40 m³ y otra más pequeña de 20 m³. El costo promedio del bodegaje para estos elementos está en el orden de \$691.000 por mes (IVA incluido), para la bodega grande; El costo promedio del bodegaje para la bodega más pequeña está en el orden de \$436.000 por mes (IVA incluido).



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

ALOJAMIENTO Y ALMACENAMIENTO PROVISIONAL	VALOR CALCULADO	UNIDAD
Alquiler de MiniBodega Cap: 40 m ³ para almacenamiento provisional (*1)	\$ 691.000	\$ COP/Mes
Alquiler de MiniBodega Cap: 20 m ³ para almacenamiento provisional (*1)	\$ 436.000	\$ COP/Mes
Tiempo promedio que toma en realizar las mejoras en el área sobrante del predio (*2)	6,0	Meses
TOTAL	\$ 6.762.000	\$ COP

(*1) Fuente: Cotizaciones: OikosStorage; RentaBox; MasMetros
(*2) Fuente: Encuesta a inmobiliarias afiliadas a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

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 del negocio tipo taller; dado a que en el área sobrante no es posible la reubicación de estos elementos, mientras se realizan las obras y adecuaciones, una vez se hace entrega del área requerida.- Encuesta realizada por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA entre sus afiliados inmobiliarios.

2.2.5 IMPUESTO PREDIAL

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

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

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

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

(...)

6. Impuesto predial:

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

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

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

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

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

Fuente: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. Resolución 1044 del 29/09/2014

2.2.6 ADECUACIÓN DE ÁREAS REMANENTES

Según las instrucciones emitidas por la Entidad Adquiriente, este concepto no será cuantificado ni liquidado porque se está reconociendo el valor de todas las construcciones y mejoras edificadas y adosadas al predio, y cuyas áreas están definidas en la respectiva ficha predial. A pesar de tratarse de una adquisición de área parcial (la cual está definido en la respectiva ficha predial), se liquida y por tanto se reconoce toda el área construida y las mejoras adosadas al predio, estén o no, dentro del polígono del área requerida por diseño.

2.2.7 PERJUICIOS DERIVADOS DE LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS

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

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

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

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

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

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

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

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

² Ibid.

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

Para el cálculo de la penalidad por la terminación del contrato en la propiedad, se requiere que la información del contrato de arrendamiento vigente sea suministrada, para la fecha del presente informe de avalúo la información no fue aportada, razón por la cual no se calcula este concepto.

2.3. LUCRO CESANTE

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

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

Si bien es cierto el marco normativo y técnico seguido para la estimación de la pérdida de utilidad por los contratos que dependan del inmueble objeto de adquisición, está determinado por la resolución 898 de 2014 y sus posteriores modificaciones, LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA asume un criterio técnico específico respecto a la temporalidad en que se liquida la pérdida de utilidad, fundamentado en el siguiente soporte jurídico:

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

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

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

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

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

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

Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del (los) contrato (s), tomándose en consideración la información en él contenida. Una vez determinado el ingreso derivado del (los) contrato (s), se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como tributos que debe pagar por el inmueble, el mantenimiento del inmueble, la administración y los servicios públicos, de ser el caso. La utilidad [valor de ingreso neto mensual] será el resultado de descontar del ingreso de canon mensual definido los costos determinados. Los tiempos mencionados fueron calculados tomando en consideración las encuestas realizadas por la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA entre sus afiliados inmobiliarios, correspondiente al último año, sobre el tiempo promedio que tarda en volver a arrendar un inmueble en el perímetro urbano de Cali, Palmira, Yumbo, y Jamundí. Para obtener el valor de ingreso neto mensual, a los ingresos brutos de ingreso por arrendamiento se le descuentan el costo del valor del impuesto predial (vigencia 2023), calculado como un pago mensual, la probable y esperada vacancia total de los locales, estimada en tres meses cada tres años, calculada como una reserva mensual, y finalmente un costo estimado de la inversión de mantenimiento mensual de la edificación.

Para el cálculo de la pérdida de utilidad por contratos que dependan del inmueble, se requiere que la información del contrato de arrendamiento vigente sea suministrada, para la fecha del presente informe de avalúo la información no fue aportada, razón por la cual no se calcula 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. Para el caso de la presente estimación, este ítem no procede a la liquidación, dado que el propietario no desarrolla una actividad económica en el inmueble.

2.3.3 PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos. Para el caso de la presente estimación, este ítem no procede a la liquidación, dado que no ha sido aportada información por el propietario inherente al establecimiento y actividad comercial que se desarrolla en la propiedad.

3. RESULTADO DE LA INDEMNIZACION

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	SUBTOTAL
1.1 Gastos de notariado y registro	-
1.2 Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 2.400.000
1.3 Gastos por traslado de servicios públicos	\$ 3.240.000
1.4 Gastos por arrendamiento y/o almacenamiento provisional	\$ 6.762.000
1.5 Gastos por impuesto predial	-
1.6 Gastos por adecuación de áreas remanentes	-
1.7 Gastos por perjuicios derivados de terminación de contratos	-
TOTAL DAÑO EMERGENTE	\$ 12.402.000
2. LUCRO CESANTE	
2.1 Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	-
2.2 Perdida de utilidad por otras actividades económicas	-
TOTAL LUCRO CESANTE	\$ 0
3. INDEMNIZACIÓN	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	\$ 12.402.000
SON: DOCE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE	
OBSERVACIONES	
El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado en la fecha	10/04/2023
por solicitud directa del concesionario RUTAS DEL VALLE, mediante oficio de fecha	17/01/2023



OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
Gerente



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



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



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



MARCO GIUILIANO TASCÓN
Avaluator Categoría 13
RAA No. AVAL-94429100

4. APU´s SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS SPD

INSTALACIÓN Y TRASLADO - ACUEDUCTO

FUENTE	COD	DESCRIPCIÓN	UND	COSTO	TOTAL
ACUAVALLE S.A. E.S.P RES. 000025 DEL 22/02/2022	165	Mano de obra empalmes a redes, codos, tees, reducciones, válvulas, hidrantes, etc. Hasta 4" incluye acarreo interno y transporte local	UND	1	\$ 156.258 \$ 156.258
ACUAVALLE S.A. E.S.P RES. 000025 DEL 22/02/2022	169	Mano de obra instalación domiciliaria hasta 1", longitud máxima de 15m, incluye collarín, registros, manguera, y tubería, camisa para manguera, llave de cierre, medidor, cajilla de protección, perforación a red y empalme a intradomiciliaria	UND	1	\$ 29.033 \$ 29.033
ACUAVALLE S.A. E.S.P RES. 000025 DEL 22/02/2022	174	Mano de obra reposición cajilla de protección de medidor piso en concreto, incluye transporte local, demolición, resane de andén y retiro de material	UND	1	\$ 36.920 \$ 36.920
ACUAVALLE S.A. E.S.P RES. 000025 DEL 22/02/2022	160	Mano de obra e instalación de accesorios hasta 4", incluye acarreo interno, transporte local, anclajes, y retiro del accesorio existente	UND	1	\$ 58.306 \$ 58.306
EMCALI 2022 PRECIOS UNITARIOS EMCALI 2022 PRECIOS UNITARIOS EMCALI 2022 PRECIOS UNITARIOS	ACM4157	Caja metálica para medidores diámetro 1/2", 3/4" y 1"	UND	1	\$ 123.665 \$ 123.665
	ACO4936	Instalación tubería PVC accesorios y válvulas 3"	ml	4	\$ 3.654 \$ 14.616
	ACO5101	Empate tubería existente en PVC 4" incluye bombeo e instalación de accesorios	UND	1	\$ 200.553 \$ 200.553
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 619.351
		Administración		27,0%	\$ 167.225
		Imprevistos		1,5%	\$ 9.290
		Utilidad		6,0%	\$ 37.161
		IVA sobre la utilidad		19,0%	\$ 7.061
TOTAL INCLUYE AIU					\$ 840.088

*Se redondea a \$840.000

INSTALACIÓN / TRASLADO – ALCANTARILLADO

FUENTE	COD	DESCRIPCIÓN	UND	COSTO	TOTAL
EMCALI 2022 PRECIOS UNITARIOS	ACO5102	Empate tubería existente en PVC 6" incluye bombeo e instalación de accesorios	UND	1 \$ 235.131	\$ 235.131
EMCALI 2022 PRECIOS UNITARIOS	AL6437	Construcción caja domiciliar sencilla medidas interiores 0.60x0.60x1.00m en concreto 21mpa (3000psi), (incluye excavación, relleno con material importado retiro de sobrantes hasta 20km y acarreo interno)	UND	1 \$ 414.496	\$ 414.496
EMCALI 2022 PRECIOS UNITARIOS	AL6562	Empate acometida a caja domiciliar, incluye refacción de cañuela	UND	1 \$ 77.167	\$ 77.167
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 726.794
Administración				27,0%	\$ 196.234
Imprevistos				1,5%	\$ 10.902
Utilidad				6,0%	\$ 43.608
IVA sobre la utilidad				19,0%	\$ 8.286
TOTAL INCLUYE AIU					\$ 985.824

*Se redondea a \$985.000

INSTALACIÓN / TRASLADO – ENERGÍA

FUENTE	COD	DESCRIPCIÓN	UND		COSTO	TOTAL
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	61120	Instalación cable primario #3/0 a#4/0	ML	10	\$ 1.510	\$ 15.100
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	61149	Instalación caja de derivación	UND	1	\$ 53.170	\$ 53.170
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	61150	Instalación contador de energía	UND	1	\$ 17.660	\$ 17.660
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	61123	Instalación cortacircuitos	UND	1	\$ 64.440	\$ 64.440
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	61152	Instalación de acometida domiciliaria	UND	1	\$ 5.410	\$ 5.410
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	61345	Aterrizaje caja metálica tablero contador	UND	1	\$ 231.710	\$ 231.710
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	61302	Cable de control 7x12	ML	5	\$ 14.830	\$ 74.150
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	61338	Caja contador tipo Emcali 65x50x20 cm	UND	1	\$ 71.460	\$ 71.460
PRECIOS GOBERNACIÓN DEL VALLE 2021	61318	Murete para contador y caja con reja	UND	1	\$ 508.820	\$ 508.820
VALOR TOTAL						\$ 1.041.920
Administración					27,0%	\$ 281.318
Imprevistos					1,5%	\$ 15.629
Utilidad					6,0%	\$ 62.515
IVA sobre la utilidad					19,0%	\$ 11.878
TOTAL INCLUYE AIU						\$ 1.413.260

*Se redondea a \$1.415.000

ANEXO N° 1

ACTA COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA		
PROYECTO DE CONCESIÓN NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA Y ACCESOS CALI Y PALMIRA		
ACTA COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS		
FECHA DE REUNION	LUGAR	HORA
Abril 10 de 2023	INSTALACIONES DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA	8:00 A.M.
Se reunió el Comité Técnico de Avalúos para revisión y aprobación de los valores de mercado, construcciones, especies y cultivos, valores de daño emergente y de lucro adoptados por el evaluador designado para el predio:		NMVVCACP_UF1_013
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Y/O PREDIO: CALLE 42 # 30a- 56		
MUNICIPIO	PALMIRA	BARRIO/VEREDA BERLIN
TIPO DE AVALUO	AVALUADOR DESIGNADO	FIRMA
URBANO	HERNEY CARBONELL MARÍN	 AVAL-16256915
OBSERVACIONES Y APROBACION DEL INFORME VALUATORIO		
Conforme a la presentación del informe, se procede a su revisión y aprobación teniendo en cuenta que se utilizó la metodología adecuada para los calculos de los valores liquidados y contenidos en los capítulos 1 y 2, acordes a la normatividad vigente.		
DETERMINACION DEL COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS		
De acuerdo al procedimiento y técnicas valuatorias utilizadas se concluye como:		APROBADO
ASISTENTES		
NOMBRE	CARGO	FIRMA
Arq. OSCAR JULIO GOMEZ	Gerente LPRCVC	
Eco. HERNEY CARBONELL MARÍN	Presidente Comité de Avaluos	
Ing. REYNEL GONZÁLEZ FLÓREZ	Presidente Junta Directiva	
Ing. OMAR ANÍBAL CARDONA MEDINA	Miembro Comité de Avaluos - Asesor Costos	
Arq. CARLOS HUMBERTO PEREZ S.	Miembro Comité de Avaluos - Asesor Indemnizaciones	
Adm. MARCO GIULIANO TASCÓN	Miembro Comité de Avaluos - Asesor Indemnizaciones	
Ing. CHRISTIAM ARMANDO VEGA M.	Miembro Comité de Avaluos - Asesor Indemnizaciones	
COORDINADORES COMITÉ TÉCNICO DE AVALUOS		
Arq. GUSTAVO ALBERTO JIMENEZ HOYOS	Miembro Comité de Avaluos - Coordinador	

ANEXO N° 2

MATERIAL FOTOGRÁFICO

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

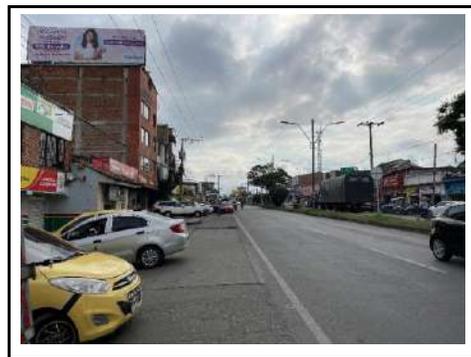
DIRECCION PREDIO
 PROPIETARIO FECHA VISITA

VIA CALLE 42



FACHADA

VIA CALLE 42



NOMENCLATURA



VISTA INTERIOR C1



VISTA INTERIOR C1



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

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

DIRECCION	CALLE 42 # 30a- 56	PREDIO	NMVVCACP_UF1_013
PROPIETARIO	HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS de JAIRO COLINA LOMBANA.		FECHA VISITA
			Enero 31 de 2023



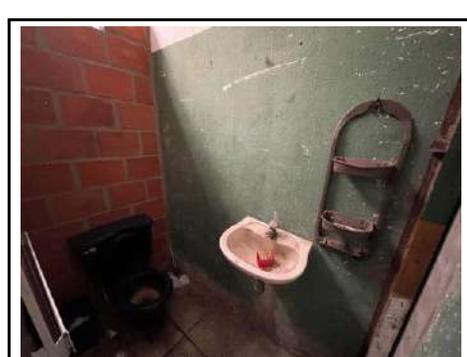
VISTA INTERIOR C1

VISTA INTERIOR C1



VISTA INTERIOR C1

VISTA INTERIOR C1



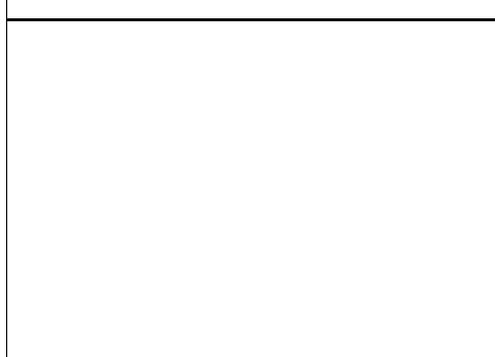
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
 Calle 64 Norte No.5BN.146 – Oficina 102-G – Centroempresa
 PBX:6026657596 – Celular: 3136728877 - lonjacali@lonjacali.org – www.lonjacali.org

REPUBLICA DE COLOMBIA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA – CORREDOR ACCESOS CALI Y PALMIRA			
DIRECCION	CALLE 42 # 30a- 56	PREDIO	NMVVCACP_UF1_013
PROPIETARIO	HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS de JAIRO COLINA LOMBANA.	FECHA VISITA	Enero 31 de 2023

ANEXO M1



ANEXO M1

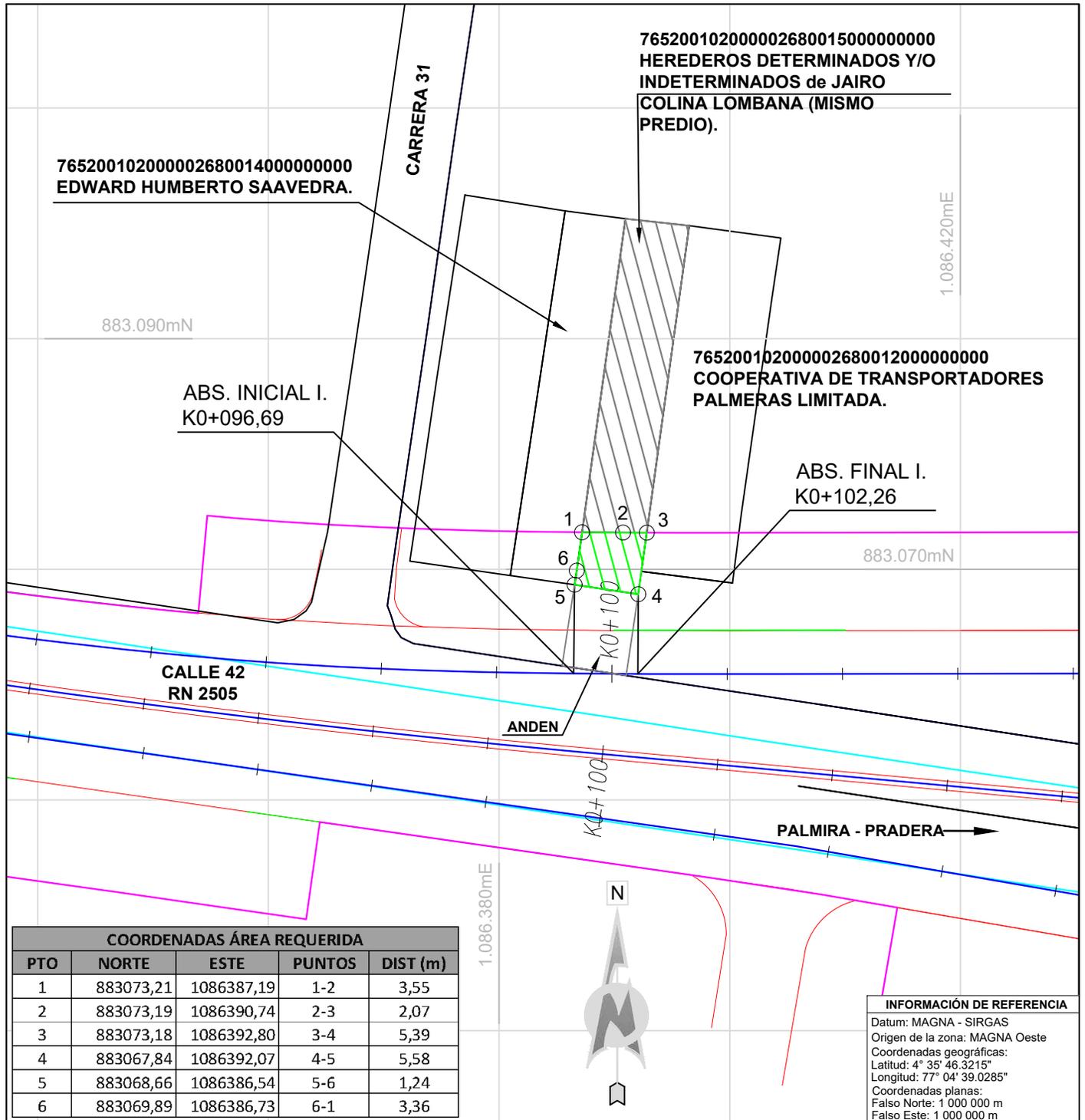


ANEXO N° 3

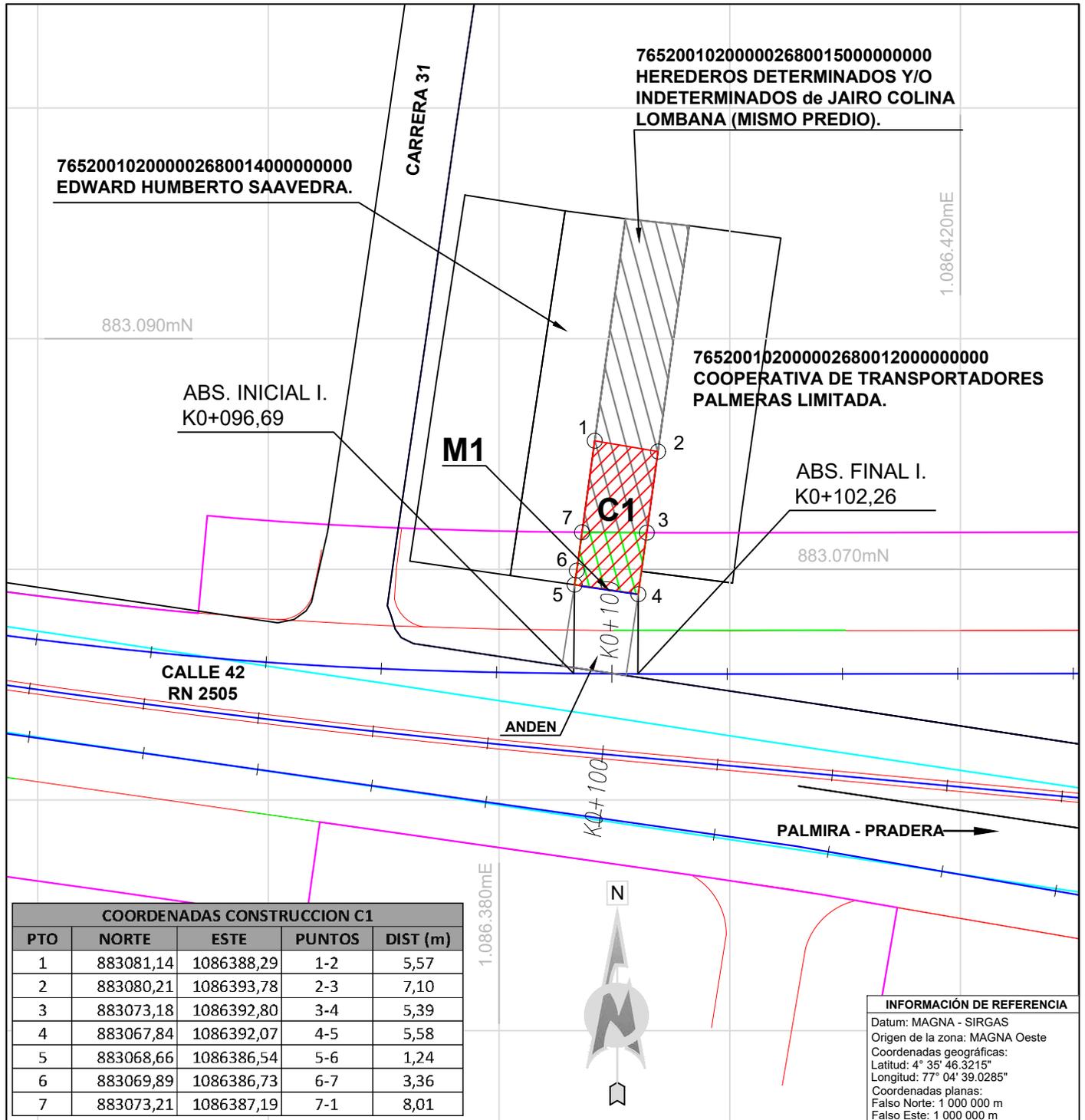
FICHA PREDIAL

ANEXO N° 4

PLANO PREDIAL



GESTIÓN SOCIO - PREDIAL		REVISIÓN	CONVENCIONES	
		<ul style="list-style-type: none"> 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 		
DISEÑO Y CALCULO: CONSORCIO CONSTRUCTOR NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE		PROPIETARIO: HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS de JAIRO COLINA LOMBANA.		
CUADRO DE ÁREAS (m²):		FECHA ELABORACIÓN: 02 - 12 - 2022	UNIDAD FUNCIONAL : 1	
ÁREA REQUERIDA: 27,78 m2	ÁREA TOTAL: 188,00 m2	ÁREA CONSTR: 69,85 m2	ÁREA REMANENTE N.D: 0.000,00 m2	ÁREA SOBRANTE: 160,22 m2
ESCALA: 1: 500		ESCALA GRÁFICA 		N° CATASTRAL : 765200102000002680013000000000 PLANO PREDIAL N° : NMVVCACP_UF1_013 1 de 2



COORDENADAS CONSTRUCCION C1				
PTO	NORTE	ESTE	PUNTOS	DIST (m)
1	883081,14	1086388,29	1-2	5,57
2	883080,21	1086393,78	2-3	7,10
3	883073,18	1086392,80	3-4	5,39
4	883067,84	1086392,07	4-5	5,58
5	883068,66	1086386,54	5-6	1,24
6	883069,89	1086386,73	6-7	3,36
7	883073,21	1086387,19	7-1	8,01

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

GESTIÓN SOCIO - PREDIAL	REVISIÓN	CONVENCIONES															
 Agencia Nacional de Infraestructura	 Concesionaria	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: HEREDEROS DETERMINADOS Y/O INDETERMINADOS de JAIRO COLINA LOMBANA.	ÁREA REQUERIDA ÁREA REMANENTE ÁREA SOBRANTE ÁREA CONSTRUCCIÓN ÁREA CULTIVO CONSTRUCCIÓN ANEXAS CAÑO O FUENTES HÍDRICAS ÁREA RONDA HIDRICA															
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="5">CUADRO DE ÁREAS (m²):</th> </tr> <tr> <th>ÁREA REQUERIDA:</th> <th>ÁREA TOTAL:</th> <th>ÁREA CONSTR:</th> <th>ÁREA REMANENTE N.D:</th> <th>ÁREA SOBRANTE:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">27,78 m2</td> <td style="text-align: center;">188,00 m2</td> <td style="text-align: center;">69,85 m2</td> <td style="text-align: center;">0.000,00 m2</td> <td style="text-align: center;">160,22 m2</td> </tr> </tbody> </table>	CUADRO DE ÁREAS (m²):					ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:	27,78 m2	188,00 m2	69,85 m2	0.000,00 m2	160,22 m2	FECHA ELABORACIÓN: 02 - 12 - 2022 ESCALA: 1: 500	UNIDAD FUNCIONAL : 1 ESCALA GRAFICA
CUADRO DE ÁREAS (m²):																	
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONSTR:	ÁREA REMANENTE N.D:	ÁREA SOBRANTE:													
27,78 m2	188,00 m2	69,85 m2	0.000,00 m2	160,22 m2													
		N° CATASTRAL : 765200102000002680013000000000 PLANO PREDIAL N° : NMVVCACP_UF1_013 2 de 2															

ANEXO N° 5

IMPUESTO PREDIAL



MUNICIPIO DE PALMIRA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
AÑO 3/04/23

FECHA: 2023-04-03

PAGINA: 1 de 6

INFORMACION DEL PREDIO

PREDIO	CODIGO UNICO	USUARIO IMPRIME	FECHA/HORA
010202680013000	0102000002680013000000000	SIIF	2023-04-03 18:25:56
CC O NIT PROPIETARIO	PROPIETARIO	DIRECCION PREDIO	
14962788	JAIRO COLINA LOMBANA	C 42 30A 56	
DIRECCION ENTREGA	TARIFAS: IPU	CVC	ALUMBRADO
C 42 30A 56	6x1000	1.5xMil	TASA MORA VIGENTE
			Diaria: 0.1235%
			ACTIVIDAD
			ESTRATO
			COMUNA
			3
			06

N

ESTADO DE CUENTA

AÑO	CONCEPTO	DE	AVALUO	TARIFA	TIPO	LIQUIDACION	SALDO
1994	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		4,690,000	6.00	MIL	28,140	0
1995	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		9,133,000	9.00	MIL	82,197	0
1996	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		10,686,000	6.00	MIL	64,116	0
1997	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		12,609,000	6.00	MIL	75,654	0
1998	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		14,626,000	6.00	MIL	87,756	0
1999	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		16,820,000	9.00	MIL	151,380	0
2000	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		16,820,000	8.00	MIL	134,560	0
2001	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		17,493,000	8.00	MIL	139,944	0
2002	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		9,832,000	8.00	MIL	78,656	0
2003	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		10,176,000	7.00	MIL	71,232	0
2004	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		10,626,000	7.00	MIL	74,382	0
2005	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		11,157,000	7.00	MIL	78,099	0
2005	SOBRETASA BOMBERIL					2,340	0
2005	SOBRETASA AMBIENTAL CVC					16,732	0
2005	INTERES POR MORA CAPITAL					6,106	0
2005	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL					1,308	0
2005	FACTURA					7,500	0
2006	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		11,659,000	7.00	MIL	81,613	0
2006	SOBRETASA BOMBERIL					4,080	0
2006	SOBRETASA AMBIENTAL CVC					17,488	0
2006	INTERES POR MORA CAPITAL					3,171	0
2006	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL					679	0
2006	FACTURA					8,100	0
2007	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		12,125,000	7.00	MIL	84,875	0
2007	SOBRETASA BOMBERIL					4,244	0
2007	SOBRETASA AMBIENTAL CVC					18,188	0
2007	INTERES POR MORA CAPITAL					32,462	0
2007	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL					6,956	0
2007	FACTURA					11,600	0
2008	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		16,875,000	5.50	MIL	92,813	0
2008	SOBRETASA BOMBERIL					4,640	0
2008	SOBRETASA AMBIENTAL CVC					25,312	0
2008	INTERES POR MORA CAPITAL					7,375	0
2008	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL					2,011	0
2009	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		17,719,000	5.50	MIL	97,455	0
2009	SOBRETASA BOMBERIL					4,872	0
2009	SOBRETASA AMBIENTAL CVC					26,580	0
2009	INTERES POR MORA CAPITAL					44,420	0
2009	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL					12,116	0
2010	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		18,251,000	5.50	MIL	100,381	0
2010	SOBRETASA BOMBERIL					5,019	0
2010	SOBRETASA AMBIENTAL CVC					27,377	0
2010	INTERES POR MORA CAPITAL					44,254	0
2010	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL					12,061	0
2011	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		18,799,000	5.50	MIL	103,395	0
2011	SOBRETASA BOMBERIL					5,170	0
2011	SOBRETASA AMBIENTAL CVC					28,199	0
2011	INTERES POR MORA CAPITAL					41,395	0
2011	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL					11,269	0
2012	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		19,363,000	5.50	MIL	106,497	0
2012	SOBRETASA BOMBERIL					5,325	0
2012	SOBRETASA AMBIENTAL CVC					29,045	0
2012	INTERES POR MORA CAPITAL					2,097	0
2012	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL					571	0

Centro Administrativo Municipal de Palmira - CAMP

Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533

www.palmira.gov.co

PBX.2709500 Ext. 2342





MUNICIPIO DE PALMIRA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
AÑO 3/04/23

FECHA: 2023-04-03

PAGINA: 2 de 6

AÑO	CONCEPTO	DE	AVALUO	TARIFA	TIPO	LIQUIDACION	SALDO
2013	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	A	50,363,000	4.95	MIL	249,297	0
2013	SOBRETASA BOMBERIL	A				12,465	0
2013	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	A				75,545	0
2013	INTERES POR MORA CAPITAL	A				27,652	0
2013	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	A				8,376	0
2014	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	A	53,475,000	5.50	MIL	294,113	0
2014	SOBRETASA BOMBERIL	A				14,706	0
2014	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	A				80,213	0
2014	INTERES POR MORA CAPITAL	A				32,324	0
2014	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	A				8,816	0
2015	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	A	55,079,000	5.50	MIL	302,935	0
2015	SOBRETASA BOMBERIL	A				15,148	0
2015	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	A				82,620	0
2016	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	A	56,731,000	5.50	MIL	312,021	0
2016	SOBRETASA BOMBERIL	A				15,600	0
2016	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	A				85,096	0
2016	INTERES POR MORA CAPITAL	A				37,935	0
2016	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	A				10,346	0
2017	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	A	58,433,000	5.50	MIL	321,382	0
2017	SOBRETASA BOMBERIL	A				16,068	0
2017	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	A				87,648	0
2017	INTERES POR MORA CAPITAL	A				36,379	0
2017	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	A				9,921	0
2017	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	A				48,208	0
2017	INTERES POR MORA SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	A				5,456	0
2018	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	A	60,186,000	5.50	MIL	331,023	0
2018	SOBRETASA BOMBERIL	A				16,552	0
2018	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	A				90,280	0
2018	INTERES POR MORA CAPITAL	A				17,222	0
2018	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	A				4,697	0
2018	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	A				49,652	0
2018	INTERES POR MORA SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	A				2,583	0
2019	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	A	61,992,000	5.50	MIL	340,956	0
2019	SOBRETASA BOMBERIL	A				13,636	0
2019	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	A				92,988	0
2019	INTERES POR MORA CAPITAL	A				5,733	0
2019	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	A				1,564	0
2019	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	A				17,048	0
2019	INTERES POR MORA SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	A				287	0
2020	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	A	63,852,000	5.50	MIL	351,186	351,188
2020	SOBRETASA BOMBERIL	A				17,560	17,560
2020	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	A				95,780	95,780
2020	INTERES POR MORA CAPITAL	A				246,700	246,700
2020	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	A				67,289	67,289
2020	DESCUENTO/BENEFICIO INTERÉS PREDIAL 50%	A				-123,350	-123,350
2020	DESCUENTO INTERÉS CVC 50%	A				-33,645	-33,645
2020	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	A				17,560	17,560
2020	INTERES POR MORA SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	A				12,343	12,343
2020	INTERES POR MORA SOBRETASA BOMBERIL	A				12,343	12,343
2020	DESCUENTO/BENEFICIO INTERÉS SOBRETASA BOMBERIL	A				-6,172	-6,172
2021	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	A	65,768,000	5.50	MIL	361,724	361,724
2021	SOBRETASA BOMBERIL	A				18,088	18,088
2021	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	A				98,652	98,652
2021	INTERES POR MORA CAPITAL	A				182,119	182,119
2021	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	A				49,670	49,670
2021	DESCUENTO/BENEFICIO INTERÉS PREDIAL 50%	A				-91,060	-91,060
2021	DESCUENTO INTERÉS CVC 50%	A				-24,835	-24,835
2021	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	A				18,088	18,088
2021	INTERES POR MORA SOBRETASA	A				9,110	9,110

Centro Administrativo Municipal de Palmira - CAMP

Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533

www.palmira.gov.co

PBX.2709500 Ext. 2342





MUNICIPIO DE PALMIRA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
AÑO 3/04/23

FECHA: 2023-04-03

PAGINA: 3 de 6

AÑO	CONCEPTO	DE	AVALUO	TARIFA	TIPO	LIQUIDACION	SALDO
	PROSEGURIDAD CIUDADANA						
2021	INTERES POR MORA SOBRETASA BOMBERIL	A				9,110	9,110
2021	DESCUENTO/BENEFICIO INTERÉS SOBRETASA BOMBERIL	A				-4,555	-4,555
2022	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	A	174,682,000	6.00	MIL	1,048,092	488,327
2022	SOBRETASA BOMBERIL	A				24,416	24,416
2022	INTERES POR MORA CAPITAL	A				54,592	54,592
2022	DESCUENTO/BENEFICIO INTERÉS PREDIAL 50%	A				-27,296	-27,296
2022	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	A				24,416	24,416
2022	INTERES POR MORA SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	A				2,729	2,729
2022	INTERES POR MORA SOBRETASA BOMBERIL	A				2,729	2,729
2022	DESCUENTO/BENEFICIO INTERÉS SOBRETASA BOMBERIL	A				-1,365	-1,365
2023	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	A	182,211,000	6.00	MIL	1,093,266	561,576
2023	SOBRETASA BOMBERIL	A				28,079	28,079
2023	DESCUENTO/BENEFICIO PREDIAL UNIFICADO 10%	A				-56,158	-56,158
2023	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	A				28,079	28,079
						TOTAL A PAGAR	2,413,831

HISTORICO DE PROPIETARIOS

AÑO	PROPIETARIO	DIRECCION	DES	DOCUMENTO	ARREA TERR	CONSTRUIDA
1994			0	0	188	97
1995			0	0	188	97
1996			0	0	188	97
1997			0	0	188	97
1998			0	0	188	97
1999			0	0	188	97
2000			0	0	188	97
2001			0	0	188	97
2002			0	0	188	97
2003			0	0	188	97
2004			0	0	188	97
2005	COLINA LOMBANA JAIRO	C 42 30A 56	0	14962788	188	97
2006	COLINA LOMBANA JAIRO	C 42 30A 56	0	14962788	188	97
2007	COLINA LOMBANA JAIRO	C 42 30A 56	0	14962788	188	97
2008	COLINA LOMBANA JAIRO	C 42 30A 56	0	14962788	188	129
2009	COLINA LOMBANA JAIRO	C 42 30A 56	0	14962788	188	129
2010	COLINA LOMBANA JAIRO	C 42 30A 56	0	14962788	188	129
2011	COLINA LOMBANA JAIRO	C 42 30A 56	0	14962788	188	129
2012	COLINA LOMBANA JAIRO	C 42 30A 56	0	14962788	188	129
2013	COLINA LOMBANA JAIRO	C 42 30A 56	0	14962788	188	129
2014	COLINA LOMBANA JAIRO	C 42 30A 56	0	14962788	188	129
2015	JAIRO COLINA LOMBANA	C 42 30A 56	0	14962788	188	129
2016	JAIRO COLINA LOMBANA	C 42 30A 56	0	14962788	188	129
2017	JAIRO COLINA LOMBANA	C 42 30A 56	0	14962788	188	129
2018	JAIRO COLINA LOMBANA	C 42 30A 56	0	14962788	188	129
2019	JAIRO COLINA LOMBANA	C 42 30A 56	0	14962788	188	129
2020	JAIRO COLINA LOMBANA	C 42 30A 56	0	14962788	188	129
2021	JAIRO COLINA LOMBANA	C 42 30A 56	0	14962788	188	129
2022	COLINA LOMBANA JAIRO	C 42 30A 56	0	14962788	188	129
2023	LOMBANA JAIRO COLINA	C 42 30A 56	0	14962788	188	129

HISTORICO DE PAGOS Y AJUSTES

COMBTE	DESCRIPCION	TIPO	ESTADO	FACTURA	FECHA	VALOR	USUARIO
0002451349	. Migracion Lenix a SIIM predial.	CN	APLICADO	0543073799	2005-11-28	112,082	MIGRACION
0002802918	. Migracion Lenix a SIIM predial.	CN	APLICADO	0633970581	2006-08-28	115,130	MIGRACION
0002817887	. Migracion Lenix a SIIM predial.	CN	APLICADO	0843552726	2008-10-31	290,476	MIGRACION
0002929618	. Migracion Lenix a SIIM predial.	CN	APLICADO	1123930003	2011-06-29	225,422	MIGRACION
0002421506	. Migracion Lenix a SIIM predial.	CN	APLICADO	000338700	2012-04-02	189,092	RUBE0818
0002425085	. Migracion Lenix a SIIM predial.	CN	APLICADO	000370913	2012-06-28	143,535	RUBE0818
0002769431	. Migracion Lenix a SIIM predial.	CN	APLICADO	000584597	2012-11-09	189,428	RUBE0818

Centro Administrativo Municipal de Palmira - CAMP

Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533

www.palmira.gov.co

PBX.2709500 Ext. 2342





MUNICIPIO DE PALMIRA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
AÑO 3/04/23

FECHA: 2023-04-03

PAGINA: 4 de 6

COMBTE	DESCRIPCION	TIPO	ESTADO	FACTURA	FECHA	VALOR	USUARIO
0002609699	. Migracion Lenix a SIIM predial.	CN	APLICADO	001552044	2013-12-10	373,335	RUBE0818
0003489117		CN	APLICADO	1000558913	2014-12-17	430,172	RBEDOYA
0003524663		CN	APLICADO	1000971863	2015-03-12	100,176	RBEDOYA
0003573396		CN	APLICADO	1001740761	2015-06-25	100,176	PAARBELAEZ
0003596108		CN	APLICADO	1001853807	2015-09-25	100,176	PAARBELAEZ
0003618023		CN	APLICADO	1002102532	2015-12-17	100,176	PAARBELAEZ
0003756493		CN	APLICADO	1002634635	2016-12-13	460,997	PAARBELAEZ
0003925451		CN	APLICADO	1003772556	2017-12-29	525,060	PAARBELAEZ
0004083971		CN	APLICADO	1004702842	2018-09-26	390,133	MPCIFUENTE S
0004119354		CN	APLICADO	1004847438	2018-12-27	121,877	PAARBELAEZ
0004226744		CN	APLICADO	1005764184	2019-06-07	472,212	PAARBELAEZ
304324	Proceso Aplicado Automáticamente - Decreto 733/2020	NI	APLICADO	1007029181	2020-06-08	482,088	SIIF
304325	Proceso Aplicado Automáticamente - Decreto 733/2020	DEB	APLICADO		2020-06-08	482,088	SIIF

ESTADO DE ACUERDOS DE PAGO

RESOLUCION	CUOTA	VALOR CUOTA	VENCIMIENTO	VALOR PAGO	FECHA PAGO
SIN ACUERDOS	/	/	/	/	/
TOTALES POR ACUERDO		0		0	

CONEXIONES

PREDIO	PROPIETARIO	DIRECCION
010202680013000	JAIRO COLINA LOMBANA	C 42 30A 56

MUTACIONES IGAC

FECHA	PERIODO	COD. MUTACION	OBSERVACION
/	/	/	/

APLICACION DE PAGOS Y AJUSTES

AÑO	CODIGO	DESCRIPCION	VALOR	CPMBTE	FECHA	TIPO
2005	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-78,096	0002451349	2005-11-28	CN
2005	13	SOBRETASA BOMBERIL	-2,340	0002451349	2005-11-28	CN
2005	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-16,732	0002451349	2005-11-28	CN
2005	15	INTERES POR MORA CAPITAL	-6,106	0002451349	2005-11-28	CN
2005	16	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	-1,308	0002451349	2005-11-28	CN
2005	20	FACTURA	-7,500	0002451349	2005-11-28	CN
2006	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-81,612	0002802918	2006-08-28	CN
2006	13	SOBRETASA BOMBERIL	-4,080	0002802918	2006-08-28	CN
2006	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-17,488	0002802918	2006-08-28	CN
2006	15	INTERES POR MORA CAPITAL	-3,171	0002802918	2006-08-28	CN
2006	16	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	-679	0002802918	2006-08-28	CN
2006	20	FACTURA	-8,100	0002802918	2006-08-28	CN
2007	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-84,876	0002817887	2008-10-31	CN
2007	13	SOBRETASA BOMBERIL	-4,244	0002817887	2008-10-31	CN
2007	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-18,188	0002817887	2008-10-31	CN
2007	15	INTERES POR MORA CAPITAL	-32,462	0002817887	2008-10-31	CN
2007	16	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	-6,956	0002817887	2008-10-31	CN
2007	20	FACTURA	-11,600	0002817887	2008-10-31	CN
2008	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-92,812	0002817887	2008-10-31	CN
2008	13	SOBRETASA BOMBERIL	-4,640	0002817887	2008-10-31	CN
2008	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-25,312	0002817887	2008-10-31	CN
2008	15	INTERES POR MORA CAPITAL	-7,375	0002817887	2008-10-31	CN
2008	16	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	-2,011	0002817887	2008-10-31	CN
2009	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-97,456	0002929618	2011-06-29	CN
2009	13	SOBRETASA BOMBERIL	-4,872	0002929618	2011-06-29	CN
2009	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-26,580	0002929618	2011-06-29	CN
2009	15	INTERES POR MORA CAPITAL	-44,420	0002929618	2011-06-29	CN
2009	16	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	-12,116	0002929618	2011-06-29	CN

Centro Administrativo Municipal de Palmira - CAMP

Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533

www.palmira.gov.co

PBX.2709500 Ext. 2342





MUNICIPIO DE PALMIRA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
AÑO 3/04/23

FECHA: 2023-04-03

PAGINA: 5 de 6

AÑO	CODIGO	DESCRIPCION	VALOR	CPMBTE	FECHA	TIPO
2010	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-100,381	0002421506	2012-04-02	CN
2010	13	SOBRETASA BOMBERIL	-5,019	0002421506	2012-04-02	CN
2010	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-27,377	0002421506	2012-04-02	CN
2010	15	INTERES POR MORA CAPITAL	-44,254	0002421506	2012-04-02	CN
2010	16	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	-12,061	0002421506	2012-04-02	CN
2011	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-103,395	0002769431	2012-11-09	CN
2011	13	SOBRETASA BOMBERIL	-5,170	0002769431	2012-11-09	CN
2011	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-28,199	0002769431	2012-11-09	CN
2011	15	INTERES POR MORA CAPITAL	-41,395	0002769431	2012-11-09	CN
2011	16	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	-11,269	0002769431	2012-11-09	CN
2012	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-106,497	0002425085	2012-06-28	CN
2012	13	SOBRETASA BOMBERIL	-5,325	0002425085	2012-06-28	CN
2012	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-29,045	0002425085	2012-06-28	CN
2012	15	INTERES POR MORA CAPITAL	-2,097	0002425085	2012-06-28	CN
2012	16	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	-571	0002425085	2012-06-28	CN
2013	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-249,297	0002609699	2013-12-10	CN
2013	13	SOBRETASA BOMBERIL	-12,465	0002609699	2013-12-10	CN
2013	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-75,545	0002609699	2013-12-10	CN
2013	15	INTERES POR MORA CAPITAL	-27,652	0002609699	2013-12-10	CN
2013	16	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	-8,376	0002609699	2013-12-10	CN
2014	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-294,113	0003489117	2014-12-17	CN
2014	13	SOBRETASA BOMBERIL	-14,706	0003489117	2014-12-17	CN
2014	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-80,213	0003489117	2014-12-17	CN
2014	15	INTERES POR MORA CAPITAL	-32,324	0003489117	2014-12-17	CN
2014	16	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	-8,816	0003489117	2014-12-17	CN
2015	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-75,734	0003524663	2015-03-12	CN
2015	13	SOBRETASA BOMBERIL	-3,787	0003524663	2015-03-12	CN
2015	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-20,655	0003524663	2015-03-12	CN
2015	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-75,734	0003573396	2015-06-25	CN
2015	13	SOBRETASA BOMBERIL	-3,787	0003573396	2015-06-25	CN
2015	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-20,655	0003573396	2015-06-25	CN
2015	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-75,734	0003596108	2015-09-25	CN
2015	13	SOBRETASA BOMBERIL	-3,787	0003596108	2015-09-25	CN
2015	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-20,655	0003596108	2015-09-25	CN
2015	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-75,734	0003618023	2015-12-17	CN
2015	13	SOBRETASA BOMBERIL	-3,787	0003618023	2015-12-17	CN
2015	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-20,655	0003618023	2015-12-17	CN
2016	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-312,020	0003756493	2016-12-13	CN
2016	13	SOBRETASA BOMBERIL	-15,600	0003756493	2016-12-13	CN
2016	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-85,096	0003756493	2016-12-13	CN
2016	15	INTERES POR MORA CAPITAL	-37,935	0003756493	2016-12-13	CN
2016	16	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	-10,346	0003756493	2016-12-13	CN
2017	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-321,380	0003925451	2017-12-29	CN
2017	13	SOBRETASA BOMBERIL	-16,068	0003925451	2017-12-29	CN
2017	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-87,648	0003925451	2017-12-29	CN
2017	15	INTERES POR MORA CAPITAL	-36,379	0003925451	2017-12-29	CN
2017	16	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	-9,921	0003925451	2017-12-29	CN
2017	273	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	-48,208	0003925451	2017-12-29	CN
2017	274	INTERES POR MORA SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	-5,456	0003925451	2017-12-29	CN
2018	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-248,268	0004083971	2018-09-26	CN
2018	13	SOBRETASA BOMBERIL	-12,414	0004083971	2018-09-26	CN
2018	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-67,710	0004083971	2018-09-26	CN
2018	15	INTERES POR MORA CAPITAL	-17,222	0004083971	2018-09-26	CN
2018	16	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	-4,697	0004083971	2018-09-26	CN
2018	273	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	-37,239	0004083971	2018-09-26	CN
2018	274	INTERES POR MORA SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	-2,583	0004083971	2018-09-26	CN
2018	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-82,756	0004119354	2018-12-27	CN
2018	13	SOBRETASA BOMBERIL	-4,138	0004119354	2018-12-27	CN
2018	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-22,570	0004119354	2018-12-27	CN
2018	273	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	-12,413	0004119354	2018-12-27	CN
2019	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-340,956	0004226744	2019-06-07	CN
2019	13	SOBRETASA BOMBERIL	-13,636	0004226744	2019-06-07	CN

Centro Administrativo Municipal de Palmira - CAMP

Calle 30 No. 29 -39: Código Postal 763533

www.palmira.gov.co

PBX.2709500 Ext. 2342





MUNICIPIO DE PALMIRA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
AÑO 3/04/23

FECHA: 2023-04-03

PAGINA: 6 de 6

AÑO	CODIGO	DESCRIPCION	VALOR	CPMBTE	FECHA	TIPO
2019	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-92,988	0004226744	2019-06-07	CN
2019	15	INTERES POR MORA CAPITAL	-5,733	0004226744	2019-06-07	CN
2019	16	INTERES POR MORA SOBRETASA AMBIENTAL	-1,564	0004226744	2019-06-07	CN
2019	273	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	-17,048	0004226744	2019-06-07	CN
2019	274	INTERES POR MORA SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	-287	0004226744	2019-06-07	CN
2020	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	-351,188	304324	2020-06-08	NI
2020	13	SOBRETASA BOMBERIL	-17,560	304324	2020-06-08	NI
2020	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	-95,780	304324	2020-06-08	NI
2020	273	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	-17,560	304324	2020-06-08	NI
2020	12	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	351,188	304325	2020-06-08	DB
2020	13	SOBRETASA BOMBERIL	17,560	304325	2020-06-08	DB
2020	14	SOBRETASA AMBIENTAL CVC	95,780	304325	2020-06-08	DB
2020	273	SOBRETASA PROSEGURIDAD CIUDADANA	17,560	304325	2020-06-08	DB



ANEXO N° 6

CONCEPTO DE USOS DEL SUELO



Alcaldía de Palmira
Secretaría de Planeación

Consulta uso del suelo

Número predial: 76520010202680013000
Sector normativo: Sector Normativo 23A
Área de actividad: Múltiple
Tratamiento: Consolidación
Fecha de consulta: 2022-02-10 15:07:25
Observaciones:



Código para futuras consultas: 1125544452



¿Dudas sobre cómo buscar su actividad económica?

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

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

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

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



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

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

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



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

?

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

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

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

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

?

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

?

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

?

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

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



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

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



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

?

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

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



ANEXO N° 7

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.



PIN de Validación: ab320a69



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab320a69



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
02 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab320a69



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:



PIN de Validación: ab320a69



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



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

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

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ab320a69

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b4c80a8a



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: b4c80a8a



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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CRA 65A # 5-156 OF 203, EDIFICIO CAVOUR
Teléfono: 3155513012
Correo Electrónico: sertesinmobiliaria@hotmail.com

Experiencia verificada:

- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ Y VALLE DEL CAUCA - AVALÚOS URBANOS, RURALES E INMUEBLES ESPECIALES - 2005.
- CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES URBANOS CON EL CÓDIGO URB-1239, VIGENTE DESDE EL 01 DE MAYO DE 2021 HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2025
- CERTIFICACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL DE COMPETENCIA - EXPEDIDO POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES RURALES CON EL CÓDIGO URB-0969, VIGENTE DESDE EL 01 DE MAYO DE 2021 HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2025.

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

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



PIN de Validación: b4c80a8a



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

b4c80a8a

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b7b90ae5



<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
Régimen de Transición

Fecha de actualización

Regimen

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización

Regimen

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización

Regimen



PIN de Validación: b7b90ae5



<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: (2) 6657597
Correo Electrónico: gerencia@lonjacali.org

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

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

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



PIN de Validación: b7b90ae5



<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

b7b90ae5

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ae8e0aa2



<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 evaluador AVAL-14878561.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae8e0aa2



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: ae8e0aa2



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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

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

Teléfono: 3104891439

Correo Electrónico: regonflo@gmail.com

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

Ingeniero Civil - Universidad del Cauca.

Especialista en Finanzas - Instituto Colombiano de Estudios Superiores de Incoldea



PIN de Validación: ae8e0aa2



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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ae8e0aa2

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b4e90afc



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción 23 Mar 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 13 Mayo 2022	Regimen Régimen Académico
--	---	---	-------------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción 23 Mar 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 13 Mayo 2022	Regimen Régimen Académico
--	---	---	-------------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

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



PIN de Validación: b4e90afc



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4e90afc



<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: b4e90afc



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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 2 A OESTE # 11-69.
Teléfono: 320 697 9916
Correo Electrónico: victoriaemelendez@gmail.com

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

Ingeniero Civil - Universidad del Cauca.
Especialista en Finanzas - Universidad ICESI
Especialista en Sistemas Gerenciales de Ingeniería
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b4e90afc

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



PIN de Validación: b4e90afc



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



Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bdf20b2e



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bdf20b2e



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
31 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bdf20b2e



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: bdf20b2e



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0343, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0283, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 26N 4N-23 PISO 2
Teléfono: 3006519113
Correo Electrónico: chrivega21@hotmail.com

Experiencia verificada:

- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALÍ Y VALLE DEL CAUCA - AVALÚOS URBANOS, RURALES Y MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL - 2014.
- ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S - AVALÚOS URBANOS - 2009, 2010, 2011 Y 2012.
- ASESORÍAS VEGA MARTÍNEZ S.A.S - AVALÚOS INMUEBLES ESPECIALES - 2008, 2009, 2010 Y 2011.

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

Ingeniero Eléctrico-Pontificia Universidad Javeriana
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes - Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CHRISTIAM ARMANDO VEGA MARTINEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14623711.

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

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



PIN de Validación: bdf20b2e



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



PIN DE VALIDACIÓN

bdf20b2e

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b0690a52



<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 evaluador AVAL-94486271.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Nov 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0690a52



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b0690a52



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

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Oct 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0682, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0157, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 13 G # 54 - 63 BARRIO PRIMERO DE MAYO, CALI.

Teléfono: 3155575121

Correo Electrónico: avaluosppcc@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Arquitecto - La Universidad del Valle.

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

Página 3 de 4

Página 152 de 182



PIN de Validación: b0690a52



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS HUMBERTO PEREZ SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94486271.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b0690a52

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b7590af1



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94429100, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Abril de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-94429100.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Abr 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7590af1



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
03 Nov 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7590af1



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b7590af1



Fecha de inscripción
14 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0381, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0638, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0118, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 4#12-41 EDIFICIO SEGUROS BOLIVAR OF 904B

Teléfono: 3176394990

Correo Electrónico: giulianotascon@yahoo.es

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Administrador de Empresas - Universidad Santiago de Cali.

Master Universitario en Dirección y Administración de Empresas - Universidad Internacional de la Rioja.



PIN de Validación: b7590af1



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCO GIULIANO TASCÓN AGUDELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 94429100.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b7590af1

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b2a80a7a



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31151782, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-31151782.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
06 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2a80a7a



<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
07 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
11 Abr 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
23 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2a80a7a



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Oct 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1212, vigente desde el 01 de Mayo de 2021 hasta el 30 de Abril de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0645, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 30 de Noviembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0128, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 30 de Noviembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 14 #83-50, APTO 204 TORRE A

Teléfono: 3165283150



PIN de Validación: b2a80a7a



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



Correo Electrónico: glorialydar@hotmail.com

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

Arquitecta - Universidad del Valle.

Especialista en Administración de Empresas-Universidad del Valle

Magister en Valoración y Tasación de Bienes-Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLORIA LYDA RENGIFO ALARCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31151782.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b2a80a7a

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b8110b14



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) EDUARDO CARDONA CUARTAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16632614, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16632614.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8110b14



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8110b14



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



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: AVE 5A#23N 18
Teléfono: 3154946727
Correo Electrónico: educarq@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad del Valle.
Especialista en Administración de Empresas de la Construcción-Universidad del Valle.
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDUARDO CARDONA CUARTAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16632614.

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el



PIN de Validación: b8110b14



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

b8110b14

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a40d0a25



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) GLADYS FRANCO SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31268649, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Julio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-31268649.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Jul 2017

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: a40d0a25



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0685, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0475, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 31 de Mayo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0271, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0271, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CALLE 15 # 121C-150

Teléfono: 315-5722084

Correo Electrónico: gladysfrancos@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GLADYS FRANCO SÁNCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31268649.

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

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



PIN de Validación: a40d0a25



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a40d0a25

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a9ab0a2b



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16649346.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
21 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
21 Jul 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a9ab0a2b



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

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



PIN de Validación: a9ab0a2b



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



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0099, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0075, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 01 de Agosto de 2018, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
 Dirección: CARRERA 42A # 14C -05
 Teléfono: +573162884968
 Correo Electrónico: pedroavaluos@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN
 Tecnólogo en Topografía- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a9ab0a2b



PIN de Validación: a9ab0a2b



<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 dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a26c0989



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31270731, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-31270731.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a26c0989



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
18 Jul 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
04 Ene 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
29 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a26c0989

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Mayo 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0384, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0249, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2023, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0031, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Julio de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: a26c0989



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: AVENIDA COLOMBIA NO. 1 - 25 OESTE
Teléfono: 3155500049
Correo Electrónico: auxiliar.avaluos@aurum-garcia.com

Experiencia verificada:

- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA - AVALÚOS URBANOS, RURALES E INMUEBLES ESPECIALES - 1998.

- CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL EXPEDIDA POR REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A, EN LA CATEGORÍA INMUEBLES ESPECIALES CON EL CÓDIGO ESP-003; INTER-CO 0101, VIGENTE DESDE EL 01 DE AGOSTO DE 2017 HASTA EL 30 DE JULIO DE 2024, CON FECHA DE RENOVACIÓN 01 DE AGOSTO DE 2021

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

Arquitecta- Universidad del valle
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes-Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) VICTORIA EUGENIA GARCIA ARIZABALETA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 31270731.

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a26c0989



PIN de Validación: a26c0989



<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 tres (03) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b1510ab4



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) RAFAEL VICENTE CARREÑO CÓRDOBA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14444568, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14444568.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción 21 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 04 Ago 2022	Regimen Régimen Académico
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción 21 Feb 2017	Regimen Régimen de Transición	Fecha de actualización 04 Ago 2022	Regimen Régimen Académico
--	---	--	-------------------------------------

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción 09 Ago 2022	Regimen Régimen Académico
--	-------------------------------------



PIN de Validación: b1510ab4



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
04 Ago 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2022

Regimen
Régimen 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: b1510ab4



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b1510ab4

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

Firma: _____
Alexandra Suarez



PIN de Validación: b1510ab4



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



Representante Legal



Alcaldía de Palmira
Secretaría de Planeación

Consulta uso del suelo

Número predial: 76520010202680013000
Sector normativo: Sector Normativo 23A
Área de actividad: Múltiple
Tratamiento: Consolidación
Fecha de consulta: 2022-02-10 15:07:25
Observaciones:



Código para futuras consultas: 1125544452



¿Dudas sobre cómo buscar su actividad económica?

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

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

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

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



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

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

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

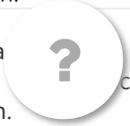
?

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



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

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

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

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

?

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

?

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

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

?

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

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



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

?

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

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



DECRETO 1420 DE 1998

(julio 24)

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.

El presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 61 de la Ley 388 de 1997,

DECRETA:

Capítulo Primero

Disposiciones generales

Artículo 1º.- Las disposiciones contenidas en el presente Decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa
1. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria
1. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
1. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa
1. Determinación del efecto de plusvalía
1. Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación
1. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio objeto de la misma.
1. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

Artículo 2º.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el

vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Artículo 3º.- La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

Artículo 4º.- La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 1 de este Decreto.

Artículo 5º.- Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral tercero del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un autoavalúo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

Artículo 6º.- Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

1. Topografía
1. Normas urbanísticas
1. Servicios públicos domiciliarios
1. Redes de infraestructura vial
1. Tipología de las construcciones
1. Valor por unidad de área de terreno
1. Áreas Morfológicas Homogéneas
1. La estratificación socioeconómica

Parágrafo 1º.- Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-ley 151 de 1998, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

Parágrafo 2º.- En desarrollo del presente Decreto, podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades

catastrales en su procesos de formación catastral de actualización de la formación catastral.

Artículo 7º.- Derogado por el art. 7, Decreto Nacional 1788 de 2004. Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no tuviese reglamentado el uso del suelo, el potencial de edificación será el predominante en la zona geoeconómica homogénea o en la zona homogénea física previstas en el artículo 6 del presente Decreto, al 24 de julio de 1997.

Capítulo segundo

De las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz.

Artículo 8º.- Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.

Artículo 9º.- Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

Artículo 10º.- Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los avaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente Decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los avaluadores.

El registro que llevará cada lonja de sus avaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los avaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los avaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

Artículo 11º.- La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelanta, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.

Capítulo tercero

Procedimiento para la elaboración y controversia de los avalúos

Artículo 12º.- La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo. La cual

designará para el efecto uno de los peritos privados o avaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer los avalúos de los inmuebles que se encuentran ubicados en el territorio de su jurisdicción.

Parágrafo.- Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

Artículo 13º.- La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente Decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregando a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
1. Copia de la cédula catastral, siempre que exista
1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
1. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble o motivo de avalúo, según el caso.
1. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere del caso.
1. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.
1. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

Parágrafo 1º.- Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de su linderos, rumbos y distancias.

Parágrafo 2º.- El plazo para la realización de los avalúos objeto del presente Decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos en el presente Artículo.

Artículo 14º.- Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este Decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

Artículo 15º.- La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.

La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión

Artículo 16º.- Se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el valúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Agustín Codazzi, para que este examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Artículo 17º.- Corresponde a la entidad y al perito que realizaron el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos.

Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

Parágrafo 1º.- Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

Parágrafo 2º.- El plazo para resolver la impugnación será de quince (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.

1. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiéndose por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.

1. La estratificación socioeconómica del bien

Artículo 22º.- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

A. Para el terreno

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma
2. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección
3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio
4. Tipo de construcciones en la zona
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
7. La estratificación socioeconómica del inmueble

A. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente
1. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados
1. Las obras adicionales o complementarias existentes
1. La edad de los materiales
1. El estado de conservación física
1. La vida útil económica y técnica remanente
1. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido

Artículo 18º.- En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este Decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 a 60 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 19º.- Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Capítulo cuarto

De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos

Artículo 20º.- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumple sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

Artículo 21º.- Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
1. La destinación económica del inmueble.
1. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
1. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
1. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
1. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del

1. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

A. Para los cultivos:

1. La variedad
1. La densidad del cultivo
1. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo
1. El estado fitosanitario
1. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

Artículo 23º.- En desarrollo de las facultades conferidas por la ley al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y presentación de los avalúos de que trata el presente Decreto serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedir dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la publicación de este Decreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.

Artículo 24º.- Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este Decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 25º.- Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente Decreto.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las aplicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general.

Artículo 26º.- Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

Capítulo quinto

Disposiciones finales

Artículo 27º.- Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tiene o no el carácter de Vivienda de Interés Social, par adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9 de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

Artículo 28º.- Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de evaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2056 de 1995.

Artículo 29º.- El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y características de la totalidad de los inmuebles que hayan avaluado en aplicación del presente Decreto. Esta información se destinará a alimentar el sistema de información urbano de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

Artículo 30º.- Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Lo dispuesto en el artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 27 del presente Decreto.

Artículo 31º.- Derogado por el art. 7. Decreto Nacional 1788 de 2004. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 76, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, el primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el 24 de julio de 1997.

Para los siguientes planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será aquella en que se inicie la revisión del Plan, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 388 de 1997.

Para los instrumentos que desarrollan los planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será la del año inmediatamente anterior a la adopción del instrumento que desarrolla el plan.

Parágrafo.- Los valores comerciales a que hace referencia el presente artículo, serán ajustados a valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolla.

Artículo 32º.- La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

Artículo 33º.- El presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase

Dado en Santa Fe de Bogotá, D.C., a 24 de julio de 1998

El Presidente de la República, ERNESTO SAMPER PIZANO. El Ministro de Hacienda y Crédito Público, ANTONIO JOSÉ URDINOLA URIBE. El Ministro de Desarrollo Económico, CARLOS JULIO GAITÁN GONZÁLEZ.

NOTA: El presente Decreto aparece publicado en el Diario Oficial 43.349

"POR LA CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS Y DISPOSICIONES PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y SE CONCEDEN FACULTADES EXTRAORDINARIAS".

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

Artículo 1º. Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a la infraestructura del transporte.

Artículo 2º. La infraestructura del transporte es un sistema de movilidad integrado por un conjunto de bienes tangibles, intangibles y aquellos que se encuentren relacionados con este, el cual está bajo la vigilancia y control del Estado, y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas, los bienes y los servicios, el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos.

Artículo 3º. *Características de la infraestructura del transporte.* La infraestructura de transporte como sistema se caracteriza por ser inteligente, eficiente, multimodal, segura, de acceso a todas las personas y carga, ambientalmente sostenible, adaptada al cambio climático y vulnerabilidad, con acciones de mitigación y está destinada a facilitar y hacer posible el transporte en todos sus modos.

Artículo 4º. *Integración de la infraestructura de transporte.* La infraestructura de transporte está integrada, entre otros por:

1. La red vial de transporte terrestre automotor con sus zonas de exclusión o fajas de retiro obligatorio, instalaciones operativas como estaciones de pesaje, centros de control de operaciones, estaciones de peaje, áreas de servicio y atención, facilidades y su señalización, entre otras.

2. Los puentes construidos sobre los accesos viales en Zonas de Frontera.

3. Los viaductos, túneles, puentes y accesos de las vías terrestres y a terminales portuarios y aeroportuarios.

4. Los ríos, mares, canales de aguas navegables y los demás bienes de uso público asociados a estos, así como los elementos de señalización como faros, boyas y otros elementos para la facilitación y seguridad del transporte marítimo y fluvial y sistemas de apoyo y control de tráfico, sin perjuicio de su connotación como elementos de la soberanía y seguridad del Estado.

5. Los puertos marítimos y fluviales y sus vías y canales de acceso. La infraestructura portuaria, marítima y fluvial comprende las radas, fondeaderos, canales de acceso, zonas de maniobra, zonas de protección ambiental y/o explotación comercial, los muelles, espigones diques direccionales, diques de contracción y otras obras que permitan el mantenimiento de un canal de navegación, estructuras de protección de orillas y las tierras en las que se encuentran construidas dichas obras.

6. Las líneas férreas y la infraestructura para el control del tránsito, las estaciones férreas, la señalización y sus zonas de exclusión o fajas de retiro obligatorio.

7. La infraestructura logística especializada que contempla los nodos de abastecimiento mayorista, centros de transporte terrestre, áreas logísticas de distribución, centros de carga aérea, zonas de actividades logísticas portuarias, puertos secos y zonas logísticas multimodales.

8. La infraestructura aeronáutica y aeroportuaria destinada a facilitar y hacer posible la navegación aérea.

9. Los Sistemas de Transporte por Cable: teleférico, cable aéreo, cable remolcador y funicular, construidos en el espacio público y/o con destinación al transporte de carga o pasajeros.

10. La infraestructura urbana que soporta sistemas de transporte público, sistemas integrados de transporte masivo, sistemas estratégicos de transporte público y sistemas integrados de transporte público; el espacio público que lo conforman andenes, separadores, zonas verdes, áreas de control ambiental, áreas de parqueo ocasional, así como ciclorutas, paraderos, terminales, estaciones y plataformas tecnológicas.

11. Redes de sistemas inteligentes de transporte.

Parágrafo 1º. La Integración a la que se refiere el presente artículo no modifica las competencias, usos, propiedad o destinación adicionales que el legislador haya previsto respecto de los bienes antes descritos.

Parágrafo 2º. Las zonas de exclusión o fajas de retiro obligatorio deberán ser previamente adquiridas por el responsable del proyecto de infraestructura de transporte, cuando se requiera su utilización.

Artículo 5º. Las acciones de planificación, ejecución, mantenimiento, mejoramiento y rehabilitación de los proyectos y obras de infraestructura del transporte materializan el interés general previsto en la Constitución Política al fomentar el desarrollo y crecimiento económico del país; su competitividad internacional; la integración del Territorio Nacional, y el disfrute de los derechos de las personas y constituye un elemento de la soberanía y seguridad del Estado. En razón de ello, el desarrollo de las acciones antes indicadas constituye una función pública que se ejerce a través de las entidades y organismos competentes del orden nacional, departamental, municipal o distrital, directamente o con la participación de los particulares.

Artículo 6º. La infraestructura del transporte en Colombia deberá tener en cuenta las normas de accesibilidad a los modos de transporte de la población en general y en especial de las personas con discapacidad, así como el desarrollo urbano integral y sostenible.

Lo anterior, sin perjuicio de las exigencias técnicas pertinentes para cada caso.

Artículo 7º. Las entidades públicas y las personas responsables de la planeación de los proyectos de infraestructura de transporte deberán identificar y analizar integralmente durante la etapa de estructuración, la existencia en el área de influencia directa e indirecta del proyecto, los siguientes aspectos, entre otros:

- a) Las redes y activos de servicios públicos, los activos e infraestructura de la industria del petróleo y la infraestructura de tecnologías de la Información y las comunicaciones;
- b) El patrimonio urbano, arquitectónico, cultural y arqueológico;
- c) Los recursos, bienes o áreas objeto de autorización, permiso o licencia ambiental o en proceso de declaratoria de reserva, exclusión o áreas protegidas;
- d) Los inmuebles sobre los cuales recaigan medidas de protección al patrimonio de la población desplazada y/o restitución de tierras, conforme a lo previsto en las leyes 387 de 1997 y 1448 de 2011 y demás disposiciones que las modifiquen, adicionen o complementen;
- e) Las comunidades étnicas establecidas;

f) Títulos mineros en procesos de adjudicación, otorgados, existentes y en explotación;

g) Diagnóstico predial o análisis de predios objeto de adquisición.

Para tales efectos deberán solicitar a las autoridades, entidades o empresas que tengan a su cargo estas actividades o servicios dicha Información, que deberá ser suministrada en un plazo máximo de treinta (30) días calendario después de radicada su solicitud.

Consultados los sistemas de información vigentes al momento de la estructuración, tales como el Sistema Integral de Información de Carreteras (SINC), y el Sistema de la Infraestructura Colombiana de Datos Especiales, entre otros, y sin limitarse a ellos, y reunida la información de que tratan los literales anteriores, el responsable de la estructuración de proyectos de infraestructura de transporte deberá analizar integralmente la misma, con el objetivo de establecer el mejor costo-beneficio para el proyecto en función de los aspectos, programas, planes y proyectos que lo impacten. El estructurador mantendrá un diálogo permanente con los actores e interesados para garantizar el interés general.

La Comisión Intersectorial de Infraestructura decidirá, en caso de existir superposición y/o conflicto entre proyectos de los distintos sectores o con los aspectos señalados anteriormente, cómo debe procederse.

Artículo 8º. Para efectos de la presente ley, se definen los siguientes principios, bajo los cuales se planeará y desarrollará la infraestructura del transporte:

Accesibilidad. En el desarrollo de los proyectos de infraestructura y los servicios de transporte deberán considerarse tarifas, cobertura y disposiciones que permitan el acceso de todas las personas e igualmente el acceso de la carga.

Adaptación y mitigación al cambio climático. Los proyectos de infraestructura de transporte deben considerar la implementación de medidas técnicas para reducir la vulnerabilidad de los sistemas de transporte por razón de los efectos reales o esperados del cambio climático. Asimismo, deben implementar los cambios y reemplazos tecnológicos que reducen el insumo de recursos y las emisiones de gases contaminantes y material particulado por unidad de producción.

Calidad del servicio. La Infraestructura de transporte debe considerar las necesidades de los clientes, usuarios o ciudadanos, así como las características mínimas requeridas para cumplir con los niveles de servicio y los estándares nacionales o internacionales aplicables.

Capacidad. Se buscará el mejoramiento de la capacidad de la infraestructura, de conformidad con las condiciones técnicas de oferta y demanda de cada modo de transporte.

Competitividad. La planeación y desarrollo de los proyectos de infraestructura de transporte del país deberán estar orientados a mejorar la producción, el sostenimiento y la expansión de la industria nacional y el comercio exterior y su participación en los mercados internacionales, así como a propender por la generación de empleo. Se impulsará la consolidación de corredores que soporten carga de comercio exterior y que conecten los principales centros de producción y consumo con los puertos marítimos, aeropuertos y puntos fronterizos con la red vial terrestre, fluvial o aérea.

Conectividad. Los proyectos de infraestructura de transporte deberán propender por la conectividad con las diferentes redes de transporte existentes a cargo de la nación, los departamentos y los municipios, razón por la cual el tipo de infraestructura a construir variará dependiendo de la probabilidad de afectaciones por causas naturales, los beneficios esperados y los costos de construcción.

Eficiencia. En los proyectos de infraestructura de transporte se buscará la optimización del sistema de movilidad integrado, la adecuada organización de los diversos modos de transporte y la creación de las cadenas logísticas integradas.

Seguridad. La infraestructura de transporte que se construya en el país deberá atender a criterios y estándares de calidad, oportunidad, seguridad y la visión de cero muertes en accidentes, para cualquier modo de transporte.

Esta seguridad involucra las acciones de prevención o minimización de accidentes de tránsito y las encaminadas a proveer la información de las medidas que deben adoptarse para minimizar las consecuencias de un accidente al momento de su ocurrencia.

Sostenibilidad ambiental: Los proyectos de infraestructura deberán cumplir con cada una de las exigencias establecidas en la legislación ambiental y contar con la licencia ambiental expedida por la Anla o la autoridad competente.

Artículo 9°. Intermodalidad, multimodalidad, articulación e integración. Los proyectos de infraestructura se planificarán con la finalidad de asegurar la intermodalidad de la infraestructura de transporte, la multimodalidad de los servicios que se prestan y la articulación e integración entre los diversos modos de transporte, en aras de lograr la conectividad de las diferentes regiones del país y de estas con el exterior.

5

El Gobierno Nacional reglamentará la materia dentro de los ciento veinte días calendario siguientes.

Artículo 10. Proyectos de infraestructura de transporte con intervención urbana y rural de la red secundaria o terciaria. En los proyectos de infraestructura de transporte de utilidad pública e interés social a cargo de la Nación que requieran intervenciones urbanas o rurales en vías de la red secundaria o terciaria para su desarrollo, se suscribirá un convenio de colaboración y coordinación con la Autoridad Territorial correspondiente en el que se establezcan las responsabilidades que cada una de las partes asume en la ejecución de las actividades relacionadas con el proyecto.

En caso de no llegar a un acuerdo en un término de noventa (90) días, la entidad responsable del proyecto a cargo de la Nación continuará con el proyecto de infraestructura de transporte, entregando a la entidad territorial un documento que dé cuenta de la revisión de la viabilidad del proyecto de la nación, se ajuste al plan de Desarrollo Territorial y las acciones de mitigación de impactos sobre el territorio a intervenir.

Artículo 11. Con el fin de mejorar la movilidad urbana, reducir la pobreza y propiciar la inclusión social, el Gobierno Nacional impulsará el diseño, construcción y operación de cables urbanos.

TÍTULO II

DEFINICIONES

Artículo 12. En lo que se refiere a la infraestructura de transporte terrestre, aeronáutica, aeroportuaria y acuática, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Actividades y obras de protección. Labores mecánicas de protección y mitigación, permanentes o provisionales, sobre los activos, redes e infraestructura de servicios públicos y actividades complementarias, tecnologías de la información y las comunicaciones y de la industria del petróleo.

Construcción. Son aquellas obras nuevas que incluyen el levantamiento o armado de algún tipo de infraestructura de transporte.

Costos asociados al traslado o reubicación de redes y activos. Corresponde al valor del desmantelamiento e instalación de una nueva red o activo. Dicho valor incluirá la adquisición de nuevos activos, servidumbres, licenciamientos, gestión contractual y en general los costos que impliquen la

6

instalación de la nueva red, así como las obras necesarias para garantizar la continuidad y calidad en la prestación de los servicios públicos durante el traslado o reubicación de las redes y activos. La determinación del valor del activo estará sujeta al principio de no traslado de renta entre sectores.

Estudios de Ingeniería. Sin perjuicio de lo previsto en la Ley 1508 de 2012 y sus decretos reglamentarios, las siguientes definiciones deben tenerse en cuenta en la preparación de los diversos estudios de ingeniería que se adelanten para la ejecución de los proyectos de infraestructura:

Fase 1. Prefactibilidad. Es la fase en la cual se debe realizar el prediseño aproximado del proyecto, presentando alternativas y realizar la evaluación económica preliminar recurriendo a costos obtenidos en proyectos con condiciones similares, utilizando modelos de simulación debidamente aprobados por las entidades solicitantes. En esta fase se debe consultar la herramienta o base de datos que determine el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible para tal fin, dentro de la Ventanilla Integral de Trámites Ambientales en Línea (VITAL). El objetivo de la fase 1 es surtir el proceso para establecer la alternativa de trazado que a este nivel satisface en mayor medida los requisitos técnicos y financieros.

Fase 2. Factibilidad. Es la fase en la cual se debe diseñar el proyecto y efectuar la evaluación económica final, mediante la simulación con el modelo aprobado por las entidades contratantes. Tiene por finalidad establecer si el proyecto es factible para su ejecución, considerando todos los aspectos relacionados con el mismo.

En esta fase se identifican las redes, infraestructuras y activos existentes, las comunidades étnicas y el patrimonio urbano, arquitectónico, cultural y arqueológico que puedan impactar el proyecto, así como títulos mineros en procesos de adjudicación, otorgados, existentes y en explotación.

Desarrollados los estudios de factibilidad del proyecto, podrá la entidad pública o el responsable del diseño si ya fue adjudicado el proyecto, continuar con la elaboración de los diseños definitivos.

Finalizada esta fase de factibilidad, la entidad pública o el contratista, si ya fue adjudicado el proyecto de infraestructura de transporte, adelantará el estudio de impacto ambiental, el cual será sometido a aprobación de la autoridad ambiental quien otorgará la licencia respectiva.

Fase 3. Estudios y diseños definitivos. Es la fase en la cual se deben elaborar los diseños detallados tanto geométricos como de todas las estructuras y obras que se requieran, de tal forma que un constructor pueda materializar el

7

proyecto. El objetivo de esta fase es materializar en campo el proyecto definitivo y diseñar todos sus componentes de tal manera que se pueda dar inicio a su construcción.

Industria del petróleo. Actividad de utilidad pública en las áreas de exploración, explotación, refinación, transporte y distribución de hidrocarburos y sus derivados según el Decreto-ley 1056 de 1953 y las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

Infraestructuras Logísticas Especializadas (ILE): Son áreas delimitadas donde se realizan, por parte de uno o varios operadores, actividades relativas a la logística, el transporte, manipulación y distribución de mercancías, funciones básicas técnicas y actividades de valor agregado para el comercio de mercancías nacional e internacional.

Contemplan los nodos de abastecimiento mayorista, centros de transporte terrestre, áreas logísticas de distribución, centros de carga aérea, zonas de actividades logísticas portuarias, puertos secos y zonas logísticas multimodales.

Mantenimiento de emergencia. Se refiere a las intervenciones en la infraestructura derivada de eventos que tengan como origen emergencias climáticas, telúricas, terrorismo, entre otros, que a la luz de la legislación vigente puedan considerarse eventos de fuerza mayor o caso fortuito. Estas actividades están sujetas a reglamentación, dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes.

Mantenimiento periódico. Comprende la realización de actividades de conservación a intervalos variables, destinados primordialmente a recuperar los deterioros ocasionados por el uso o por fenómenos naturales o agentes externos.

Mantenimiento rutinario. Se refiere a la conservación continua (a intervalos menores de un año) con el fin de mantener las condiciones óptimas para el tránsito y uso adecuado de la infraestructura de transporte.

Mejoramiento. Cambios en una infraestructura de transporte con el propósito de mejorar sus especificaciones técnicas iniciales. Estas actividades están sujetas a reglamentación dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes.

Modo de transporte. Espacio aéreo, terrestre o acuático soportado por una infraestructura especializada, en el cual transita el respectivo medio de transporte.

8

Modo aéreo. Comprende la infraestructura aeronáutica y aeroportuaria para los medios de transporte aéreo.

Modo terrestre. Comprende la infraestructura carretera, férrea y por cable para los medios de transporte terrestre.

Modo acuático. Comprende la infraestructura marítima, fluvial y lacustre para los medios de transporte acuático.

Nodo de transporte. Infraestructura en la cual se desarrollan actividades que permiten el intercambio de uno o más medios o modos de transporte.

Redes y activos. Corresponde al conjunto de elementos físicos destinados a la prestación del respectivo servicio público, tecnología de la información y las comunicaciones o de la industria del petróleo, de conformidad con la normativa vigente incluida la expedida por la correspondiente Comisión de Regulación o el Ministerio de Minas y Energía.

Rehabilitación. Reconstrucción de una infraestructura de transporte para devolverla al estado inicial para la cual fue construida.

Reubicación o traslado de redes y activos. Comprende la desinstalación, movilización de la infraestructura de redes y activos existentes, para ser ubicados en un sitio diferente, de tal manera que el respectivo servicio se continúe prestando con la misma red o activo o algunos de sus componentes y/o comprende el desmantelamiento, inutilización o abandono de la infraestructura de redes y activos y la construcción de una nueva red o activo o algunos de sus componentes en un sitio diferente, de tal manera que el respectivo servicio se continúe prestando en las mismas condiciones.

Saneamiento automático. Es un efecto legal que opera por ministerio de la ley exclusivamente a favor del Estado, cuando este adelanta procesos de adquisición de bienes inmuebles, por los motivos de utilidad pública consagrados en la ley para proyectos de infraestructura de transporte. En virtud de tal efecto legal, el Estado adquiere el pleno dominio de la propiedad del inmueble quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad.

Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos, sin que puedan ser oponibles al Estado.

Servicios conexos al transporte. Son todos los servicios y/o actividades que se desarrollan o prestan en la infraestructura de transporte y complementan

9

de la recuperación de la inversión en la etapa de operación, de conformidad con la fórmula descrita en el contrato.

Parágrafo 2°. Para los contratos celebrados con anterioridad a la sanción de la presente ley, que estén en etapa de operación, la entidad pública contratante podrá proponer fórmulas que aceleren la recuperación de la inversión, garantizando al contratista el pago de las prestaciones a que tiene derecho, posibilitando de común acuerdo la terminación anticipada del contrato, la cual deberá ser fundamentada en los motivos previstos en el Estatuto General de Contratación Estatal, siempre y cuando se requiera para ejecutar una obra de interés público o por motivos de utilidad e interés general.

Las indemnizaciones o pagos a que haya lugar podrán ser determinadas de común acuerdo entre las partes o haciendo uso de la amigable composición, o de un tribunal arbitral, o de cualquier otro mecanismo alternativo de solución de conflictos.

Parágrafo 3°. Por ministerio de la ley, la terminación anticipada implicará la subrogación de la entidad pública responsable en los derechos y obligaciones del titular de la licencia, los permisos o las autorizaciones ambientales, títulos mineros y en general otra clase de permisos o autorizaciones obtenidos para la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones pendientes al momento de la terminación, sobre las cuales las partes podrán acordar quién asume la respectiva responsabilidad, o de fidejurar dicha decisión a un tercero, haciendo uso de cualquier mecanismo alternativo de solución de conflictos.

Artículo 14. Solución de controversias. Para la solución de las controversias surgidas por causa o con ocasión de la celebración, desarrollo, ejecución, interpretación, terminación y liquidación de contratos estatales, las partes podrán incluir cláusulas compromisorias, debiendo siempre observar lo previsto en la Ley 1563 de 2012 y demás normas que la adicionen, modifiquen, sustituyan o reglamenten, en especial, las normas que regulen el uso de mecanismos alternativos de solución de controversias para las entidades públicas.

Así mismo, de manera especial aplicarán las siguientes reglas:

- a) Las decisiones proferidas en ejercicio de los mecanismos alternativos de solución de controversias, relativas al contrato, deberán proferirse en derecho.
- b) Las partes podrán acordar los asuntos jurídicos, técnicos o financieros que someterán a decisión, total o parcialmente.

11

el transporte, de acuerdo con las competencias de las autoridades previstas para cada modo.

Dichos servicios permiten una operación modal o multimodal, atendiendo también las actividades propias del transporte en condiciones de regularidad y de eventualidades.

Entre estos servicios se encuentran los peajes y evaluación de vehículos, las terminales de pasajeros y carga, las escuelas de enseñanza y los centros de desintegración y reciclaje de vehículos, entre otros.

Términos de Referencia Integrales. Son los lineamientos generales estándares que el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, fija para la elaboración y ejecución de todos los estudios ambientales para proyectos de infraestructura de transporte, sin perjuicio de los lineamientos específicos que para cada proyecto exija la autoridad ambiental competente.

El solicitante deberá presentar los estudios exclusivamente de conformidad con estos términos de referencia integrales, los cuales serán de obligatorio cumplimiento.

Vecinos o aledaños. Para efectos del artículo que regula la Autorización Temporal, se considerará que los predios rurales son vecinos o aledaños a la obra, si se encuentran a no más de 50 km de distancia de la misma.

Parágrafo. En todo caso, las definiciones contenidas en reglamentos técnicos internacionales que deban ser observados por las autoridades colombianas prevalecerán frente a las que están reguladas en el presente artículo.

TÍTULO III

DISPOSICIONES ESPECIALES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

Artículo 13. Los contratos que en adelante desarrollen proyectos de infraestructura de transporte, incluirán una cláusula en la cual se establezca la fórmula matemática que determine las eventuales prestaciones recíprocas en caso de terminarse anticipadamente por un acuerdo entre las partes o por decisión unilateral.

Parágrafo 1°. La entidad pública contratante garantizará el equilibrio económico del contrato en cualquiera de las etapas de su ejecución y podrá proponer, si así lo considera, de acuerdo con la ley vigente, el pago anticipado

10

- c) Tanto los árbitros como los amigables componedores no tendrán competencia para pronunciarse sobre la legalidad de los actos administrativos expedidos en ejercicio de facultades excepcionales.
- d) En caso de pactarse el uso del amigable componedor, las entidades objeto de la presente ley deberán incluir en la cláusula respectiva las reglas que garanticen los derechos de igualdad, publicidad, contradicción y defensa.
- e) El ejercicio de dichos mecanismos no suspenderá de manera automática el ejercicio de las facultades ajenas al derecho común de que gocen las entidades contratantes, salvo que medie medida cautelar decretada en los términos del Capítulo XI del Título V de la Parte Segunda de la Ley 1437 de 2011 o demás normas que le adicionen, modifiquen o sustituyan.
- f) Queda prohibido a las entidades públicas objeto de la presente ley, nombrar los integrantes del panel arbitral o de amigable componedor en la cláusula compromisoria relativa o inequívocamente referida al contrato, o a documentos que hagan parte del mismo en los pliegos de condiciones. Se seguirán las reglas de nombramiento de la Ley 1563 de 2012.
- g) Las entidades contratantes deberán definir desde los pliegos de condiciones el perfil de los árbitros y amigables componedores, de tal manera que sus condiciones personales y profesionales, sean idóneas respecto del objeto del contrato y las actividades a desarrollar por las partes.
- h) Ningún árbitro, amigable componedor o secretario podrá desempeñarse simultáneamente como tal, en más de tres (3) tribunales o amigable componedor en que intervenga como parte una entidad pública objeto de la presente ley, o en los conflictos relativos a estas.
- i) Las entidades objeto de la presente ley deberán en las cláusulas compromisorias limitar los honorarios de los árbitros o de los amigables componedores. En caso de que la cláusula respectiva no disponga de fórmula de reajuste, el límite no podrá ser modificado ni actualizado por los árbitros o los amigables componedores.
- j) Las entidades públicas incluirán los costos y gastos que demanden el uso de tales mecanismos en sus presupuestos.

Parágrafo: En los contratos celebrados con anterioridad a la expedición de esta ley por autonomía de la voluntad de las partes se podrá dar aplicación a las reglas que prevé el presente artículo.

Artículo 15. Permisos para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte. Sin perjuicio de lo previsto en la Ley 1508 de 2012, cualquier interesado podrá solicitar a la autoridad competente, permiso para el desarrollo por su cuenta y riesgo de proyectos de infraestructura de transporte de su interés.

12

La entidad competente analizará la conveniencia técnica, legal y financiera del proyecto y podrá otorgar el permiso si considera que está acorde con los planes, programas y proyectos del sector y si el mismo cuenta con los conceptos técnicos y las autorizaciones legales pertinentes.

El proyecto deberá desarrollarse bajo los estándares y normas técnicas del modo correspondiente y deberá garantizar su conectividad con la infraestructura existente. Todos los bienes y servicios que se deriven del desarrollo del proyecto serán de propiedad, uso, explotación y administración de la Nación o entidad territorial según corresponda.

En ningún caso, la autorización o permiso otorgado constituirá un contrato con el particular, ni la entidad estará obligada a reconocer o pagar el valor de la inversión o cualquier otro gasto o costo asociado al proyecto de infraestructura de transporte.

Tampoco podrá entenderse que el particular obtiene derecho exclusivo o preferente sobre la propiedad, uso, usufructo, explotación o libre disposición y enajenación del bien o servicio del proyecto de infraestructura de transporte. Estos derechos los tendrá en igualdad de condiciones con los demás ciudadanos.

El Gobierno Nacional establecerá las condiciones que deben cumplir tanto las entidades nacionales, como las territoriales para el otorgamiento de estos permisos, en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario. Adicionalmente, reglamentará lo concerniente a la conectividad entre el proyecto de infraestructura de transporte de interés privado y la Red Vial a fin de evitar que aquellos proyectos generen perjuicios al interés general.

Artículo 16. Para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, las entidades deberán abrir los procesos de selección si cuentan con estudios de ingeniería en Etapa de Factibilidad como mínimo, sin perjuicio de los estudios jurídicos, ambientales y financieros con que debe contar la entidad.

Parágrafo. La anterior disposición no se aplicará:

a) Cuando excepcionalmente la entidad pública requiera contratar la elaboración de estudios y diseños, construcción, rehabilitación, mejoramiento y/o mantenimiento que se contemplen de manera integral, o

b) Para la revisión y verificación previas de proyectos de asociación pública-privada de iniciativa privada previstas en la Ley 1508 de 2012 o la norma que la modifique, sustituya o reemplace podrá iniciarse el trámite con estudios y diseños en etapa de prefactibilidad.

13

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.

Artículo 20. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de transporte para el mediano y largo plazo y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquirirlos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima de doce (12) años.

Parágrafo 1º. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1ª de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2º. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la Ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

Artículo 21. *Saneamientos por motivos de utilidad pública.* La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará 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.

15

Artículo 17. Frentes de trabajo 7x24. Los contratistas de proyectos de infraestructura de transporte podrán solicitar al ente contratante autorización para incrementar los frentes de trabajo y/o realizar trabajos en 3 turnos diarios (24 horas), siete días a la semana para cumplir con sus cronogramas de obra en caso de presentar atrasos o para incrementar los rendimientos y adelantar la ejecución del proyecto. En este último caso, deberán presentar su propuesta respetando las apropiaciones presupuestales de la vigencia que amparen el respectivo contrato. También podrán solicitar ajustes contractuales que impliquen el adelantamiento de obra. La entidad tendrá treinta (30) días calendario para aceptar o rechazar motivadamente la solicitud.

Para las nuevas estructuraciones de proyectos de infraestructura de transporte, que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, las entidades estatales y privadas deberán planear el desarrollo de las obras, con jornadas de trabajo de 3 turnos diarios (24 horas), siete días a la semana.

Asimismo, las entidades estatales podrán hacer efectivas las multas y/o cláusula penal exigiéndole al contratista instalar frentes de trabajo en 3 turnos diarios (24 horas), siete días a la semana hasta por el valor de la sanción, como mecanismo conminatorio y forma de pago. Esta facultad se entiende atribuida respecto de las cláusulas de multas y cláusula penal pecuniaria pactadas en los contratos celebrados con anterioridad a la expedición de esta ley y en los que por autonomía de la voluntad de las partes se hubiese previsto la competencia de las entidades estatales para imponerlas y hacerlas efectivas.

Artículo 18. Responsabilidad. Las personas jurídicas que ejecuten proyectos de infraestructura bajo la modalidad de Asociación Público Privado su régimen de responsabilidad será el que se establezca en las leyes civiles y comerciales de acuerdo con el tipo de empresa que conforme.

TÍTULO IV

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MINEROS Y SERVIDUMBRES

CAPÍTULO I

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL

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

14

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

Parágrafo 1º. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

Parágrafo 2º. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viales aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán las resultas del proceso de restitución para determinar a quién se consigna el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para

16

que compense las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no desvirtuará las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines publicitarios a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente párrafo, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Cumplido el procedimiento especial para la adquisición de predios vinculados a la restitución de tierras o con medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

No obstante lo anterior, la entrega anticipada de los predios la podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura ante el juez de conocimiento del proceso de expropiación. En cualquier caso, el juez de expropiación o el juez comisionado, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de restitución.

Parágrafo 3º. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a redes y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las comunicaciones y la Industria del Petróleo.

Artículo 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio y medidas cautelares. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando

17

para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al Notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

Artículo 23. Avalúes y metodología de avalúo. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) son de

18

obligatorio y estricto cumplimiento para los avalúes, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

Parágrafo. El retardo injustificado en los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador.

Artículo 24. Revisión e impugnación de avalúos comerciales. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad solicitante, o quien haga sus veces, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que este examine el avalúo comercial, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual señalará funcionalmente dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decisión tendrá carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones será de diez (10) días y se contarán desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

Parágrafo 1º. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en esta ley, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.

Parágrafo 2º. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.

19

Parágrafo 3º. La entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención de las impugnaciones a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Parágrafo 4º. El retardo injustificado en la resolución de la revisión o impugnación de los avalúos, es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el evaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), según el caso.

Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación y/o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

Parágrafo. Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública e interés social, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Artículo 26. Actualización de cabida y linderos. En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida y/o linderos, la entidad pública, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente comparará la información contenida en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su coincidencia. Si la información de los títulos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y/o linderos.

Si la información de catastro no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, directamente o a través de un medio de comunicación idóneo, para buscar un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y/o linderos el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) o quien haga sus veces realice. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de cabida y/o linderos; en caso

20

contrario, se agotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o linderos es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesario convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y/o linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la entidad u organismo encargado del registro de Instrumentos Públicos de la respectiva Jurisdicción, dentro de los 5 días siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de la certificación.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida y/o linderos aquí señalado, en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

Parágrafo 1º. La Entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención del trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

Parágrafo 2º. El retardo injustificado en el presente trámite de actualización de cabida y linderos o su inscripción en el registro es causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

Artículo 27. Permiso de intervención voluntario. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de

21

transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los derechos humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de treinta (30) días calendario, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley.

Artículo 29. Entrega anticipada de bienes en proceso de extinción de dominio, baldíos y bajo administración de CISA. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clarificación o inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar.

La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad

22

competente tendrá un plazo máximo de 30 días calendario para hacer entrega material del inmueble requerido.

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se establezca un titular privado, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

Artículo 30. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

Artículo 31. Ejecutoriedad del acto expropiatorio. El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoria y ejecutiva.

Contra el acto administrativo que decida la expropiación solo procede el recurso de reposición el cual se concederá en el efecto devolutivo.

Artículo 32. Sesión voluntaria a título gratuito de franjas de terreno. Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente adquirente los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registro.

Artículo 33. Adquisición de áreas remanentes no desarrollables. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

Artículo 34. Avalúos comerciales. Cuando el avalúo comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que fueren desenglobados como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

23

Para este efecto, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanegada del inmueble adquirido.

La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

Artículo 35. Predios adquiridos para compensación ambiental. Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentre, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

La propiedad y administración de dichos bienes deberá ser recibida por las autoridades municipales o las autoridades ambientales respectivas, de acuerdo con sus competencias y la destinación de los mismos.

Artículo 36. Sesión de inmuebles entre entidades públicas. Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.

Para efectos de determinar el valor del inmueble, la entidad cesionaria deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o con peritos privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz o asociaciones legalmente constituidas.

El avalúo que dichas entidades o personas establezcan tendrá carácter obligatorio para las partes.

La cesión implicará la afectación del bien como bien de uso público.

En todo caso, la entrega anticipada del inmueble deberá realizarse una vez lo solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

Artículo 37. El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de

24

1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble y el lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

Artículo 38. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nación a través de los jefes de las entidades de dicho orden y las entidades territoriales, a través de los gobernadores y alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.

El Ministerio de Transporte impondrá tales servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador del Departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

En los proyectos a cargo de la Nación, esta podrá imponer servidumbres en todo el Territorio Nacional.

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograrse acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los términos en que se deberán surtir estas etapas.

Parágrafo 1º. El Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.

Parágrafo 2º. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1981.

CAPÍTULO II

GESTIÓN AMBIENTAL

Artículo 39. Los proyectos de infraestructura de transporte deberán incluir la variable ambiental, en sus diferentes fases de estudios de ingeniería, prefactibilidad, factibilidad y estudios definitivos, para aplicarla en su ejecución.

Para el efecto, en desarrollo y plena observancia de los principios y disposiciones constitucionales que protegen el medio ambiente, las fuentes hídricas y los recursos naturales, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en coordinación con la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales expedirá los términos de referencia integrales, manuales y guías para proyectos de infraestructura de transporte, en un término máximo de sesenta (60) días calendario, a partir de la promulgación de la presente ley.

Durante la realización de los Estudios de Prefactibilidad, la entidad o el responsable del diseño, debe consultar la herramienta o base de datos que determine el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, para poder, finalizados estos, obtener la viabilidad de una de las alternativas del proyecto por parte de la autoridad ambiental competente.

Cuando los Estudios de Factibilidad, la entidad o el contratista si ya fue adjudicado el proyecto de infraestructura de transporte, cuando a ello haya lugar, está obligado a adelantar con carácter de insumo y fundamento indispensable para gestionar y obtener la Licencia Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental.

En todo caso, el proceso de licenciamiento ambiental podrá iniciarse una vez se cuente con los Estudios de Factibilidad y el Estudio de Impacto Ambiental. A partir de tales estudios la autoridad ambiental deberá realizar la evaluación y adoptar la decisión respectiva. Lo anterior sin perjuicio de la información adicional que de manera excepcional podrá solicitar la autoridad ambiental para tomar la decisión correspondiente.

A partir del tercer año siguiente a la promulgación de la ley, como requisito previo a la apertura de los procesos de selección para la construcción de proyectos de infraestructura de transporte, la entidad pública estará obligada a contar con la viabilidad de una alternativa del proyecto aprobada por parte de la autoridad ambiental competente con base en estudios de prefactibilidad, haber culminado los Estudios de Factibilidad y haber concluido el proceso de consulta previa con la respectiva comunidad hasta su protocolización, si procede la misma.

Para el efecto, la autoridad ambiental deberá cumplir con los términos legales en materia de licenciamiento ambiental y los establecidos en esta Ley, de modo que esta será responsable de los daños y perjuicios que se causen a los particulares, como consecuencia del incumplimiento de los términos establecidos en la Ley. El retardo injustificado por parte de la autoridad ambiental podrá acarrear las investigaciones y sanciones disciplinarias establecidas en la Ley 734 de 2002.

Artículo 40. La gestión para la obtención de la Licencia Ambiental, con fundamento en los estudios a los que se refiere el artículo anterior, podrá adelantarse por la entidad pública, el concesionario y/o contratista. La responsabilidad de gestión y obtención de la Licencia Ambiental deberá pactarse en el respectivo contrato.

Es deber del Ministerio del Interior liderar y acompañar de manera permanente el proceso de consulta previa con las comunidades étnicas cuando sea requerido para la obtención de la licencia ambiental del proyecto de infraestructura de transporte y la entidad contratante será responsable de los compromisos que se adquieran con las comunidades.

Artículo 41. Cambios menores en licencias ambientales. Las modificaciones menores o ajustes normales dentro del giro ordinario de la actividad licenciada y que no impliquen nuevos impactos ambientales, podrán ejecutarse, previo aviso a la autoridad ambiental, sin que esta deba pronunciarse y sin la necesidad de adelantar el trámite para el procedimiento de modificación de la licencia ambiental y/o autorización, teniendo en cuenta para ello el listado previsto en la reglamentación correspondiente.

El Gobierno Nacional, que para estos efectos se entiende conformado por los Ministerios de Transporte y Ambiente, previo concepto de la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, reglamentará en un término máximo de noventa (90) días calendario a partir de la promulgación de esta Ley el listado de cambios menores o ajustes normales en proyectos de infraestructura de transporte, para el debido cumplimiento de la presente disposición.

Artículo 42. Nuevas fuentes de materiales. Cuando durante la ejecución de un proyecto de infraestructura de transporte se identifiquen y se requieran nuevas fuentes de materiales, previa solicitud del responsable contractual, se adelantará ante la Autoridad Ambiental una solicitud de modificación de Licencia Ambiental exclusiva para la inclusión de nuevas fuentes de materiales en la licencia ambiental. Este trámite no podrá ser superior a treinta (30) días contados a partir del radicado de la solicitud, siempre que la información se encuentre completa.

Para este efecto, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible expedirá los correspondientes Términos de Referencia dentro de los sesenta (60) días calendario, siguientes a la expedición de la ley.

Artículo 43. Obras de emergencia. Declarada por el Gobierno Nacional la existencia de una emergencia que afecte gravemente un proyecto de infraestructura de transporte, la entidad competente procederá a solicitar a la autoridad ambiental competente el pronunciamiento sobre la necesidad o no de obtener licencia, permisos o autorizaciones ambientales. La autoridad sin perjuicio de las medidas de manejo ambiental que ordene adoptar, deberá responder, mediante oficio, de manera inmediata.

Artículo 44. Los siguientes Proyectos de Infraestructura de Transporte no requerirán licencia ambiental:

- a) Proyectos de mantenimiento;
- b) Proyectos de rehabilitación;
- c) Proyectos de mejoramiento;

Para el debido cumplimiento de la presente disposición, el Gobierno Nacional, que para estos efectos se entiende conformado por los Ministerios de Transporte y Ambiente, en coordinación con la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, reglamentará en un término máximo de noventa (90) días calendario, a partir de la fecha de expedición de esta Ley, el listado de actividades de mejoramiento en proyectos de infraestructura de transporte.

Parágrafo. En el evento que una o más actividades de mejoramiento requiera permisos o autorizaciones ambientales, la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces, deberá tramitarlos y obtenerlos, cuando a ello haya lugar.

Artículo 45. Para la elaboración de los estudios ambientales requeridos para gestionar, obtener y modificar la Licencia Ambiental de proyectos de infraestructura de transporte, se entenderá que el permiso de recolección de especímenes silvestres de la diversidad biológica, como todos los demás permisos, está incluido dentro de la licencia ambiental.

CAPÍTULO III

ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS

Artículo 46. Ámbito de aplicación. El presente capítulo es aplicable a la protección, traslado o reubicación de redes y activos de servicios públicos, de tecnologías de la información y las comunicaciones y de la industria del petróleo.

instaladas en predios requeridos para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte y en las fajas de retiro obligatorio, inclusive con anterioridad a la vigencia de la Ley 1228 de 2008.

Así mismo, es aplicable para el otorgamiento de permisos de instalación de nuevas redes de manera coordinada con los trazados y proyecciones de los proyectos de infraestructura de transporte, las cuales en ningún caso podrán ser oponibles para las expansiones futuras.

Iguamente es aplicable para las redes que se encuentren instaladas previamente sobre nuevos trazados de proyectos de infraestructura de transporte.

Artículo 47. *Formulación y ejecución de proyectos de infraestructura de transporte que involucren la protección, el traslado o reubicación de redes y activos.* Las entidades públicas o personas de derecho privado responsables de formular y ejecutar proyectos de infraestructura de transporte deberán analizar, en cada caso lo siguiente:

1. La pertinencia de proteger, trasladar o reubicar las redes y activos de servicios públicos, de la industria del Petróleo o de tecnologías de la información y de las comunicaciones como consecuencia del desarrollo de estos proyectos o de conservar o modificar la ubicación del proyecto de infraestructura. En todo caso deberá primar la opción que implique menores costos e impactos generales.

2. Las condiciones técnicas, legales y financieras bajo las cuales se efectuará dicha protección, traslado o reubicación.

3. La existencia de convenios o acuerdos para la protección, traslado o reubicación de redes y activos con prestadores de servicios públicos u operadores de redes, activos y servicios de tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la Industria del Petróleo.

Realizado el anterior análisis, las entidades públicas o personas de derecho privado responsables de formular y ejecutar proyectos de infraestructura de transporte podrán:

- a) Aplicar el convenio o acuerdo vigente para realizar la protección, el traslado o reubicación de redes y activos;
- b) Celebrar los convenios o acuerdos necesarios para establecer o definir las condiciones para realizar la protección, el traslado o reubicación de redes y activos;

29

c) De no lograr ningún acuerdo, se deberá adelantar el procedimiento para la protección, reubicación o traslado de redes y activos de que trata el artículo siguiente, a partir de su numeral 4.

Artículo 48. *Procedimiento para la protección, reubicación o traslado de activos y redes.* Cuando una entidad pública responsable de un proyecto de infraestructura de transporte identifique la necesidad de trasladar, reubicar o proteger, entre otros, redes o activos de servicios públicos, de la industria del petróleo, o de tecnologías de la información y las comunicaciones, deberá:

1. Enviar comunicación escrita al prestador u operador pertinente, indicándole la ubicación georreferenciada del proyecto de infraestructura de transporte y demás información disponible que se requiera para identificar la(s) red(es) y activo(s) específicos a proteger, reubicar o trasladar.

2. Informarle al prestador u operador del servicio sobre la existencia de convenios, contratos o cualquier acuerdo de voluntades en virtud de los cuales la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte y el prestador y/u operador hayan definido sus derechos y obligaciones relacionadas con la protección, el traslado o reubicación de redes y activos.

3. El prestador y/u operadores atenderá la comunicación indicada en el numeral primero del presente artículo dentro de los treinta (30) días calendario a su recibo, informando por escrito:

I. Tipología y caracterización de la red o activo según el servicio al que corresponda.

II. Inventario de elementos que conforman la red o activo objeto de protección, traslado o reubicación y dimensionamiento, según aplique.

III. Los permisos, autorizaciones o licencias concedidas al prestador y/u operador para la instalación de la red o activo.

IV. El momento en el cual fueron instaladas las redes o activos objeto de protección, traslado o reubicación.

V. El análisis y cuantificación de los costos asociados estimados a la protección, traslado o reubicación de la red o activo.

VI. Los acuerdos de confidencialidad que haya lugar a suscribir entre el solicitante, el prestador u operador del servicio, de conformidad con la información entregada en cada caso.

4. Con dicha información, la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces podrá suscribir acuerdos con el prestador u operador en los que se defina diseño, costo, construcción y demás condiciones para realizar la protección, el traslado o reubicación de redes y activos a cargo del operador. Para el efecto, el prestador u operador será el

30

responsable de suministrar el diseño de la red o activo a trasladar, proteger o reubicar en un término perentorio de dos (2) meses, cuando estos sean necesarios.

De no llegarse a un acuerdo, sobre los costos y tiempo de ejecución, en un término de cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la entrega de los diseños, la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces, podrá realizar la protección, el traslado o reubicación de las redes y/o activos bajo su propia cuenta, de conformidad con la normatividad técnica vigente, y deberá garantizar que el activo a proteger, trasladar o reubicar cumpla con las mismas condiciones técnicas que el activo o red original, de conformidad con la información suministrada por el operador o prestador. De no ser posible, con las condiciones técnicas equivalentes que prevea la normatividad técnica sectorial vigente, el reglamento técnico del prestador y/o las reglamentaciones internacionales aplicables según corresponda para cada sector, que garanticen la prestación del servicio.

Una vez realizado el traslado o reubicación, el prestador u operador deberá disponer de las redes o activos desmantelados y la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces hará entrega de la red o activo trasladados o reubicados a su respectivo propietario, para lo cual se suscribirán los documentos a que haya lugar. El prestador u operador estará en la obligación de recibir la red o activo trasladado o reubicado.

Parágrafo 1º. El inicio de la ejecución de las obras de protección, traslado o reubicación de las redes y activos quedará sujeto al otorgamiento de los permisos, autorizaciones y/o licencias pertinentes así como la constitución de las servidumbres a que haya lugar, a fin de no afectar la continuidad del servicio público respectivo, los cuales deberán ser tramitados ante las autoridades competentes.

Parágrafo 2º. Cuando una persona natural o jurídica en desarrollo de un proyecto de asociación público-privada requiera esta información en etapa de estudios de ingeniería de factibilidad, deberá elevar solicitud a la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte, fundamentando la necesidad.

Revisada la solicitud, la entidad pública solicitará la información de manera directa al prestador y operador del servicio, en un plazo máximo de 15 días calendario. La información suministrada será recibida como confidencial y bajo reserva.

31

Parágrafo 3º. El presente procedimiento será aplicable para los proyectos de infraestructura en ejecución y los que se desarrollen con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley.

Parágrafo 4º. Una vez finalizado el traslado, la protección o reubicación de la red o activo el prestador y/u operador deberá reportar a la Comisión de Regulación correspondiente y a la Superintendencia o al Ministerio de Minas y Energía para el caso de activos de petróleo, la descripción del proyecto con el listado de activos involucrados para que sean tenidos en cuenta los efectos tarifarios presentes o futuros cuando a ello haya lugar. En estos casos, la inversión a reconocer al prestador u operador por las nuevas redes o activos trasladados, protegidos o reubicados no podrá ser superior a la inversión reconocida, que no haya sido pagada o amortizada vía tarifa, por las redes o activos originales.

Artículo 49. *Criterios para la determinación del valor de los costos asociados a la protección, traslado o reubicación de redes o activos.* Para efectos de la determinación del valor de los costos asociados a la protección, traslado o reubicación de redes o activos, se aplicarán los valores de mercado de acuerdo con la región en donde se encuentren ubicados o la regulación sectorial vigente.

En todo caso no se podrá solicitar u obtener remuneración alguna por costos que han sido recuperados o que se encuentren previstos dentro de la regulación sectorial vigente.

Artículo 50. *Asignación de los costos de protección, traslado o reubicación de activos y redes.* Los costos asociados a la protección, traslado o reubicación de redes y activos con ocasión del desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, serán asumidos por el proyecto de infraestructura de transporte, salvo que:

a) Exista un permiso otorgado o autorización para la instalación de la red o activo, que haya sido condicionado a la expansión de la infraestructura de transporte, caso en el cual, el prestador y/u operador deberá asumir los costos asociados a la protección, traslado o reubicación;

b) Exista un acuerdo vigente suscrito por las partes, caso en el cual las partes respetarán dicho acuerdo;

c) Las redes o activos que hayan sido instaladas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la Ley 1228 de 2008 con posterioridad a su promulgación, caso en el cual, el prestador y/u operador deberá asumir los costos asociados a la protección, traslado o reubicación.

Artículo 51. *Contratos de aporte reembolsable para el traslado o reubicación de redes.* El Instituto Nacional de Vías (Inviás), la Agencia Nacional de

17

Infraestructura, la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil), Cormagdalena, la Dirección General Marítima (DIMAR) y demás autoridades del orden nacional o territorial que tengan a su cargo la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte, podrán celebrar contratos de aporte reembolsable con los prestadores y operadores de servicios públicos, de redes, activos y servicios de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) o de la industria del petróleo, entre otros, responsables del traslado o la reubicación de redes para la planeación, estudios, permisos, y demás actividades requeridas para el desarrollo de obras de infraestructura de transporte, mediante las cuales la entidad pública aportará, en calidad de crédito reembolsable, los recursos requeridos para las obras de traslado o reubicación reconocidos tarifariamente.

La tasa de interés aplicable al citado crédito no podrá ser inferior a la que ha establecido la autoridad competente para determinar la tarifa regulada como remuneración a las inversiones del prestador y operador de servicios públicos, de redes y servicios de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC), o de la Industria del Petróleo y el término para la cancelación total del crédito no podrá ser superior al previsto para la recuperación de dichas inversiones por el traslado o la reubicación de las redes por vía de tarifas.

Artículo 52. Suspensión en interés del servicio. Cuando por efecto del traslado de las redes y activos de servicios públicos, servicios de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) o de la Industria del Petróleo, entre otros, a las cuales hace referencia el presente capítulo, sea necesario suspender la prestación del servicio público o afecte las condiciones de continuidad y/o calidad del servicio, la responsabilidad derivada de la suspensión no será imputable al prestador de servicios públicos o al operador de redes, activos y servicios de tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la Industria del Petróleo, entre otros, ni afectará los indicadores de calidad definidos en la regulación sectorial vigente, ni se considerará falla en la prestación del servicio.

Lo anterior sin perjuicio de la aplicación de la normatividad de protección al usuario relativa a interrupciones programadas de los servicios que resulten afectados.

Artículo 53. En los nuevos proyectos que inicien su estructuración a partir de la promulgación de la presente ley para la construcción, ampliación, rehabilitación y apertura de nuevos tramos de infraestructura de transporte, deberá preverse la incorporación de infraestructura para el despliegue de redes públicas de tecnologías de la información y las comunicaciones o de elementos que soporten el despliegue de dichas redes, previa solicitud del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones o quien haga sus veces.

33

del petróleo, o que no exista expansión de infraestructura de transporte prevista en el correspondiente Plan de Desarrollo.

La entidad estructuradora del proyecto de infraestructura de transporte o responsable del corredor vial, previa solicitud del competente, revisará la conveniencia técnica, tecnológica, legal y financiera de la instalación de estas redes y aprobará las condiciones de su instalación.

La instalación de redes públicas en el ancho de la franja o retiro, en ningún caso podrá impedir u obstaculizar la ampliación o expansión de la infraestructura de transporte.

Para los efectos de lo previsto en este artículo, se entienden como construcciones o mejoras todas las actividades de construcción de nuevas edificaciones o de edificaciones existentes, que requieran licencia de construcción y sus modalidades en los términos previstos en las normas vigentes sobre la materia.

Sin perjuicio de lo previsto en la normatividad vigente para el otorgamiento de licencias ambientales, licencias de intervención y ocupación del espacio público y demás permisos y autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes, la entidad pública que tenga a cargo la vía dentro de la zona de exclusión de que trata el artículo 2º de la Ley 1228 de 2008 para otorgar permisos para la construcción de accesos, instalación de tuberías, redes de servicios públicos, canalizaciones, ductos, obras destinadas a seguridad vial, traslado de postes, transporte de hidrocarburos o cruce s de redes eléctricas de alta, media o baja tensión, deberá establecer los requisitos que debe cumplir el interesado en el trámite correspondiente”.

Adiciónese un párrafo 4º al artículo 1º de la Ley 1228 de 2008, el cual quedará así:

Parágrafo 4º. La Policía Nacional de Carreteras será competente para hacer respetar el derecho de vía sobre la Red Vial Nacional. Para el efecto podrá crear zonas de aislamiento y efectuar operativos, sobre las fajas de retiro, para ejercer sus diferentes funciones”.

CAPÍTULO IV

PERMISOS MINEROS

Artículo 56. De conformidad con la reglamentación en materia de uso, tarifas y capacidad que para el efecto expidan las autoridades competentes, las obras de infraestructura de transporte realizadas por los titulares mineros que hayan

35

Para estos efectos, los proveedores de Redes y Servicios podrán solicitar a las entidades estructuradoras de proyectos de infraestructura de transporte información sobre los proyectos en etapa de estructuración o consultaren los sistemas de información disponibles del sector transporte dicha información, con el objeto de manifestar su interés al Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, de acuerdo con las necesidades de tecnologías de la información y de las comunicaciones.

La financiación del costo de construcción de la infraestructura para el despliegue de las redes públicas de TIC y su mantenimiento estarán a cargo en primera instancia de los proveedores de estos bienes y servicios de telecomunicaciones, o cuando sea declarado estratégico para la Nación y no exista interés privado lo podrá financiar el Fondo de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones “Fontic”, para lo cual se realizarán los convenios y apropiaciones presupuestales correspondientes.

Parágrafo. La infraestructura de redes de tecnologías de la información y de las comunicaciones instaladas y por instalarse en los proyectos de infraestructura de transporte podrá ser utilizada por el Ministerio de Transporte y la Policía de Carreteras. Para el efecto, se suscribirá el respectivo convenio con el dueño de la infraestructura.

Artículo 54. Integración de redes y activos. Cuando por motivo de la implementación de proyectos de infraestructura de transporte se requiera trasladar o reubicar redes y activos de servicios públicos y actividades complementarias o de tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la industria del petróleo entre otros, se deben integrar a los corredores de redes y activos existentes y más cercanos, cumpliendo con la normatividad vigente para lograr la optimización de la ocupación física del terreno y del espacio aéreo, en la medida de lo técnicamente posible.

Artículo 55. Modifíquese el párrafo 2º del artículo 1º de la Ley 1228 de 2008 y adiciónese un párrafo 4º a dicha disposición.

El párrafo 2º del artículo 1º de la Ley 1228 de 2008, el cual quedará así:

Parágrafo 2º. El ancho de la franja o retiro que en el artículo 2º de la Ley 1228 de 2008 se determina para cada una de las anteriores categorías de vías, constituye zonas de reserva o de exclusión para carreteras, y por lo tanto se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas, salvo aquellas que se encuentren concebidas integralmente en el proyecto de infraestructura de transporte como despliegue de redes de servicios públicos, tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la industria

34

sido incluidas en los programas de trabajos y obras o instrumentos similares presentados a la autoridad minera, deberán cumplir la función social de acceso, de carga y/o pasajeros, a los terceros que requieran utilizarla. Estas obras revertirán gratuitamente a favor del Estado en todos los casos de terminación del contrato de concesión minera, conforme con las disposiciones del Código de Minas.

Artículo 57. Fuentes de material para proyectos de infraestructura de transporte. La autoridad competente deberá informar a la autoridad minera o quien haga sus veces, los trazados y ubicación de los proyectos de infraestructura de transporte, una vez aprobados, así como las fuentes de materiales que se identifiquen por el responsable del proyecto, necesarias para la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte, con el fin de que las áreas ubicadas en dicho trazado y las fuentes de materiales identificadas sean incluidas en el Catastro Minero Colombiano y de este modo sean declaradas como zonas de minería restringida y en las mismas, no se puedan otorgar nuevos títulos de materiales de construcción, durante la vigencia del proyecto distintos a las autorizaciones temporales requeridas para la ejecución del mismo.

Artículo 58. Autorización temporal. El Ministerio de Transporte de común acuerdo con el Ministerio de Minas y Energía, establecerán la reglamentación de las Autorizaciones Temporales para la utilización de materiales de construcción que se necesiten exclusivamente para proyectos de infraestructura de transporte. En un término no superior a ciento veinte (120) días.

Las entidades públicas, entidades territoriales, empresas y los contratistas que se propongan adelantar la construcción, reparación, mantenimiento o mejora de una vía pública nacional, departamental o municipal, o la realización de un proyecto de infraestructura de transporte declarado de interés público por parte del Gobierno Nacional, podrán con sujeción a las normas ambientales, solicitar a la autoridad minera autorización temporal e intransferible, para tomar de los predios rurales, vecinos o aledaños a la obra, los materiales de construcción que necesiten exclusivamente para su ejecución, quienes deberán obtener los respectivos permisos ambientales.

Cuando las solicitudes de autorización temporal se superpongan con un título minero o materiales de construcción, sus titulares estarán obligados a suministrar los mismos a precios de mercado normalizado para la zona. En caso de que el titular minero no suministre los materiales, la autoridad minera otorgará la autorización temporal para que el contratista de la obra de infraestructura extraiga los materiales de construcción requeridos.

La autorización temporal tendrá como plazo la duración de la obra sin exceder un máximo de siete (7) años.

32

La autoridad encargada de la obra de infraestructura informará a la Autoridad Minera sobre terminación de la misma o del eventual cambio del contratista a fin de dar por terminada la autorización temporal o cederla al nuevo contratista de la obra indicado previamente por la autoridad.

Las actividades de extracción de materiales de construcción, realizadas por el responsable de la Autorización Temporal serán objeto de seguimiento y control por parte de la Autoridad Minera, y estos deben declarar y pagar las respectivas regalías. Los materiales extraídos no podrán ser comercializados.

Artículo 59. Sobre la infraestructura de transporte que conforma la Red Vial Nacional, la autoridad minera restringirá las actividades de exploración y explotación en dichos tramos y no podrá otorgar nuevos derechos mineros que afecten el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte. El Ministerio del Transporte delimitará los corredores existentes y/o necesarios.

Lo anterior, sin perjuicio de las restricciones a la actividad minera previstas en el artículo 35 del Código de Minas y en la presente ley.

En el evento que un proyecto de infraestructura de transporte declarado de interés público, interfiera total o parcialmente con el ejercicio de los derechos otorgados previamente a un titular minero, este título no será oponible para el desarrollo del proyecto. El proyecto de infraestructura de transporte podrá ser suspendido por un término de treinta (30) días calendario, por parte de la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte, con el fin de que se llegue a un acuerdo en el monto a reconocer para compensar el monto a que haya lugar al titular minero, por los eventuales derechos económicos de los cuales sea beneficiario y se prueben afectados, teniendo en cuenta la etapa en la que se encuentre el proyecto minero y la información que del título minero posea la autoridad minera.

En caso de que no se logre acuerdo entre el titular del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero, dentro del término establecido en el párrafo anterior, se reanudará la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte.

En consecuencia, la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte y la autoridad minera designarán peritos con el fin de determinar el valor a compensar al titular minero.

Cuando el propietario del predio en el que se desarrolle un proyecto de infraestructura de transporte sea diferente al titular minero y se demuestren perjuicios económicos como consecuencia del desarrollo del proyecto, las partes podrán llegar a un acuerdo dentro de un término de treinta (30) días sobre el

37

valor de la compensación económica a que haya lugar, la cual será asumida por el titular de la obra de infraestructura. En el evento en el que no se llegue a un acuerdo, el valor de la compensación será determinado por un perito designado de conformidad con el procedimiento establecido en el inciso anterior.

No obstante, las partes podrán acudir a un método alternativo de solución de conflictos que determinará el valor a compensar a favor del titular minero. Las compensaciones a que haya lugar serán asumidas por el proyecto de infraestructura de transporte, para lo cual se realizarán las apropiaciones presupuestales correspondientes.

El Gobierno Nacional establecerá la forma en la que se desarrollarán dichos procedimientos.

Parágrafo. En el evento que el titular minero haya contraído obligaciones ante las autoridades ambientales, la autoridad encargada del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero deberán someter a aprobación de la correspondiente autoridad ambiental un acuerdo en el que las partes se obliguen a cumplir con las obligaciones de corto, mediano y largo plazo que continúen vigentes derivadas de las autorizaciones ambientales que ostentan el proyecto minero.

Artículo 60. Derecho de preferencia de acceso a puertos marítimos y fluviales para los hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) Se establece un derecho de preferencia de acceso a todos los puertos marítimos y fluviales de uso público y privado existentes que cuenten con las facilidades y autorizaciones o permisos legales requeridos para la importación y exportación de hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH). Este derecho de preferencia consiste en garantizar de manera prioritaria el acceso y uso del 20% de la capacidad portuaria instalada y otorgar un derecho de atención prioritaria para prestar servicios portuarios cuando la carga a transportar sean hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH), previa solicitud por parte del Estado, con una antelación no menor a treinta (30) días calendario.

De la misma manera, en los nuevos contratos de concesión portuaria se entiende pactado el derecho de preferencia de acceso para los hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH), en los mismos términos del inciso anterior.

Este derecho se consagra a favor de la entidad estatal encargada de la administración de los recursos hidrocarbúricos de la Nación, o a quien esta designe.

38

Las condiciones técnicas y de seguridad necesarias que permitan hacer uso de la infraestructura de transporte instalada para la importación y exportación de hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) y las condiciones para el uso preferente de la capacidad portuaria para los hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) a que se refiere este artículo, se determinarán por la autoridad competente.

Las tarifas se establecerán libremente de conformidad con la oferta y demanda del mercado.

Artículo 61. Puertos para el manejo de hidrocarburos. A partir de la vigencia de la presente ley, los puertos existentes de servicio privado para el manejo de hidrocarburos podrán prestar servicios a los agentes del sector de hidrocarburos, tengan o no vinculación jurídica o económica con la sociedad dueña de la infraestructura concesionaria.

Parágrafo. Para el debido cumplimiento de la obligación contenida en el presente artículo, el Gobierno Nacional establecerá las condiciones, obligaciones y responsabilidades para la realización de la respectiva modificación de los contratos de concesión portuaria de servicio privado existentes, cuando los titulares así lo soliciten. La reglamentación se realizará en un plazo de ciento veinte días (120) calendarios siguientes a la expedición de la ley.

TITULO V

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 62. El Gobierno Nacional establecerá la organización administrativa requerida para implementar una ventanilla única o un centro de servicios especializado para adelantar todos los trámites, autorizaciones y permisos relacionados con la estructuración, planeación, contratación y ejecución de proyectos de infraestructura de transporte.

Para el funcionamiento de la ventanilla única o centro de servicios especializados, el Gobierno Nacional desarrollará un sistema único de información que permita la gestión y el seguimiento integrado de todas las actuaciones administrativas que se adelanten.

Parágrafo. Las entidades y organismos deberán adecuar sus procedimientos y sistemas existentes para garantizar la integración en la ventanilla única que mediante esta ley se ordena.

39

Artículo 63. En caso de emergencia, desastre o calamidad pública, alteración del orden público o por razones de seguridad vial, la infraestructura de propiedad privada destinada al transporte, tal como: vías carreteras o férreas, aeropuertos y puertos marítimos o fluviales, así como los elementos, equipos y maquinaria privados asociados a esta, podrán ser utilizados por las autoridades públicas y por quienes presten un servicio de transporte público.

Asimismo, en caso de alteraciones al orden público, calamidad pública, desastre, emergencia o por razones de seguridad vial, la infraestructura de transporte incluyendo equipos y maquinaria deberá ser puesta a disposición de la respectiva autoridad de Policía y la Unidad Nacional de Gestión del Riesgo de Desastre o quien haga sus veces, con el fin de conjurar la situación y restablecer el orden y la seguridad nacional.

Los reconocimientos económicos que deban efectuarse en favor de los privados por la utilización de la infraestructura, equipos o maquinaria, será determinada a precios del mercado de común acuerdo, o por un tercero designado por las partes, con posterioridad a la superación del estado de emergencia, desastre o calamidad pública o alteración del orden público, etc.

Bajo las mismas circunstancias, los contratistas de infraestructura de transporte estarán obligados a permitir que la ejecución de las obras destinadas a conjurar la circunstancia se realicen directamente por la contratante, o por terceros contratados para tal fin.

Todo lo dispuesto en el presente artículo deberá ser dirigido y coordinado por el Ministerio de Transporte.

Artículo 64. En caso de contradicción entre la presente norma y otra de igual jerarquía, prevalecerán las disposiciones que se adoptan mediante la presente ley, por ser una norma especial para la infraestructura de transporte.

Artículo 65. El Gobierno Nacional adoptará las medidas necesarias para garantizar que en el Secop se lleve a cabo el registro de iniciativas de asociación pública privadas, sus procesos de selección y los contratos desarrollados bajo esquemas de asociaciones públicas privadas que tengan por objeto el desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte.

Para el efecto, el Registro Único de Asociación Pública Privada (RUAPP), previsto en el artículo 25 de Ley 1508 de 2012 se integrará al Sistema Electrónico para la Contratación Pública (Secop), o el sistema que haga sus veces.

Artículo 66. Se otorgan facultades extraordinarias al Presidente de la República, por el término de seis (6) meses para:

40

1. Crear la Unidad de Planeación del Sector de Infraestructura de Transporte como una Unidad Administrativa Especial, con independencia administrativa, técnica y patrimonial, con personería jurídica adscrita al Ministerio de Transporte, la cual tendrá un régimen privado en materia de contratación.

El presupuesto de la Unidad de Planeación de la Infraestructura de Transporte (UPET), hará parte del presupuesto general de la Nación y será presentado al Ministerio de Transporte para su incorporación en el mismo y su distribución anual se hará mediante resolución expedida por el Ministerio de Transporte y refrendada por el Director General de Presupuesto Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, conforme a las disposiciones contenidas en la ley orgánica del presupuesto y en las demás normas que la reglamenten, modifiquen o sustituyan.

La Unidad de Planeación del Sector Transporte tendrá por objetivo: i) Establecer los requerimientos de infraestructura de Transporte para garantizar la competitividad, conectividad, movilidad y desarrollo en el territorio nacional; ii) Elaborar y actualizar el Plan de Infraestructura en concordancia con las políticas y directrices definidas en los planes de desarrollo nacional y las propias del Ministerio; iii) Realizar diagnósticos que permitan la formulación de planes y programas del sector de infraestructura; iv) Recomendar al Ministro de Transporte, políticas y estrategias para el desarrollo del sector de infraestructura de transporte; v) planear en forma integral, indicativa, permanente y coordinada con las entidades y organismos del sector transporte, todo lo relativo a los proyectos de infraestructura del transporte a cargo de la Nación, así como coordinar con las entidades territoriales los proyectos de infraestructura del transporte a cargo de estas entidades; vi) Igualmente, tendrá a su cargo la consolidación y divulgación de la información de los proyectos de infraestructura del transporte del sector y el registro de los operadores del sector.

2. Crear la Comisión de Regulación de Infraestructura y Transporte como una Unidad Administrativa Especial, con independencia administrativa, técnica y patrimonial, con personería jurídica adscrita al Ministerio de Transporte, la cual tendrá como misión reglamentar y regular e integrar la normatividad del sector, así como regular y promover la competencia del sector, evitar los monopolios y la posición dominante en los proyectos de infraestructura de transporte y definir la disponibilidad, los niveles de servicio, estándares de calidad, garantía de continuidad del servicio de transporte y los proyectos de infraestructura del sector, fijar las tarifas de las actividades reguladas y los topes máximos de actividades no reguladas del sector transporte, servir de instancia de resolución de conflictos entre los distintos actores del sector transporte. Quedarán exceptuadas de la competencia de la Comisión, la regulación del modo aéreo y, de conformidad con la Ley 1115 de 2006, la relativa a la fijación y el recaudo de

41

tarifas por concepto de los servicios prestados por la Dirección General Marítima "Dimar".

Artículo 67. Para disminuir los costos de construcción, mantenimiento y rehabilitación que se generan en los casos identificados como de alta vulnerabilidad y de emergencia, el Ministerio de Transporte podrá determinar a través de la Unidad de Planeación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y Usos Agropecuarios (UPRA), teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 1551 de 2012, y/o del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, los cambios en el uso del suelo que sean requeridos en los instrumentos de ordenamiento territorial para asegurar la estabilidad del suelo y el equilibrio ecológico necesario para evitar impactos financieros negativos en el costo de la infraestructura de transporte.

Para estos casos, el Gobierno Nacional desarrollará los mecanismos de compensación financiera por las restricciones al uso que se impongan y permitan su efectivo reconocimiento al titular afectado.

Artículo 68. Los municipios y distritos podrán proveer de infraestructura adicional o complementaria de todo tipo o alumbrado público a aquellos corredores viales nacionales o departamentales que se encuentren dentro de su perímetro urbano y rural aunque no estén a su cargo, para garantizar la seguridad y mejorar el nivel de servicio a la población en el uso de la infraestructura de transporte, previa autorización de la entidad titular del respectivo corredor vial.

Artículo 69. Corredores logísticos estratégicos: el Ministerio de Transporte podrá establecer corredores logísticos de importancia estratégica para el país. Cuando se encuentren definidos dichos corredores, el Ministerio convocará a los municipios comprendidos en el corredor para expedir en caso de ser necesario, de manera conjunta y coordinada la reglamentación relativa al flujo de carga.

Artículo 70. Obligaciones de la Nación como socia en entidades públicas o mixtas que financien infraestructura. Con el fin de promover la participación de socios estratégicos en entidades financieras públicas o mixtas que promuevan el desarrollo y la financiación de infraestructura, tales como la Financiera de Desarrollo Nacional, la Nación podrá adquirir obligaciones condicionales en el marco de acuerdos de accionistas de dichas entidades, que impliquen la adquisición parcial o total de la participación accionaria de los socios estratégicos. En el evento que se active la condición, el respectivo pago se deberá presupuestar en la siguiente Ley de Presupuesto General de la Nación.

Artículo 71. El Gobierno Nacional reglamentará dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la expedición de la presente ley, la forma en que podrán

establecerse en proyectos de Asociación Público Privada, unidades funcionales de tramos de túneles, en virtud de las cuales se predicará únicamente disponibilidad parcial y estándar de calidad para efectos de la retribución.

Artículo 72. Capacidad residual de contratación para contratos de obra pública. La capacidad residual de contratación cuando se realicen contratos de obra pública se obtendrá de sustraer de la capacidad de contratación, el saldo del valor de los contratos en ejecución.

La capacidad de contratación se deberá calcular mediante la evaluación de los siguientes factores: Experiencia (E), Capacidad Financiera (CF), Capacidad Técnica (CT), y Capacidad de Organización (CO).

Para los efectos de la evaluación de los factores mencionados en el inciso anterior, por ningún motivo, ni bajo ninguna circunstancia se podrán tener en cuenta la rentabilidad y las utilidades.

El Gobierno Nacional reglamentará la materia, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la promulgación de la presente Ley, acudiendo al concepto técnico de la Sociedad Colombiana de Ingenieros, en virtud de la ley 49 de 1.904, para propender por una reglamentación equitativa en la implementación de mínimos y máximos que garanticen los derechos de los pequeños contratistas.

Artículo 73. La presente ley rige a partir de su sanción y publicación en el *Diario Oficial* y deroga el inciso segundo del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989; artículo 32 de la Ley 105 de 1993; el artículo 83 de la Ley 1450 de 2011; parágrafos 1º y 2º del artículo 87 de la Ley 1474 de 2011; y las demás disposiciones que le sean contrarias.

EL PRESIDENTE DEL H. SENADO DE LA REPUBLICA


JUAN FERNANDO CRISTO BUSTOS

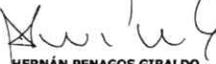
EL SECRETARIO GENERAL DEL H. SENADO DE LA REPUBLICA


GREGORIO ELDACH PACHECO

43

(Continúa Anexo) Ley 109 LA CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS Y DISPOSICIONES PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y SE CONCEDEN FACILIDADES ESTACIONARIAS.

EL PRESIDENTE DE LA H. CÁMARA DE REPRESENTANTES


HERNÁN PENAGOS GIRALDO

EL SECRETARIO GENERAL DE LA H. CÁMARA DE REPRESENTANTES


JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO

LEY No. _____

"POR EL CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS Y DISPOSICIONES PARA LOS
PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y SE
CONCEDEN FACULTADES EXTRAORDINARIAS"

REPÚBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los



EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

Mauricio Cárdenas
MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA

EL MINISTRO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO.

Alfonso Gómez Méndez
ALFONSO GÓMEZ MÉNDEZ

EL MINISTRO DE MINAS Y ENERGÍA,

Amilcar Acosta Medina
AMILCAR ACOSTA MEDINA

LA MINISTRA DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE.

Luz Helena Sarmiento Villamizar
LUZ HELENA SARMIENTO VILLAMIZAR

LA MINISTRA DE TRANSPORTE.

Cecilia Álvarez-Correa Glen
CECILIA ALVAREZ-CORREA GLEN

Regimen Legal de Bogotá D.C. - Presidente de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.	
Ley 1742 de 2014 Nivel Nacional	
Fecha de Expedición:	26/12/2014
Fecha de Entrada en Vigencia:	26/12/2014
Medio de Publicación:	Diario Oficial 49376 de noviembre 26 de 2014

ver firmas del documento

Contenido del Documento



LEY 1742 DE 2014

(Diciembre 26)

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

Artículo 1. El artículo 8° de la Ley 1682 de 2013, tendrá un inciso nuevo el cual quedará así:

"Los proyectos de infraestructura deberán diseñarse y desarrollarse con los más altos criterios de sostenibilidad ambiental, acorde con los estudios previos de impacto ambiental debidamente socializados y cumpliendo con todas las exigencias establecidas en la legislación para la protección de los recursos naturales y en las licencias expedidas por la autoridad ambiental competente, quien deberá hacer un estricto control y seguimiento en todas las actividades de los proyectos".

Artículo 2. Modifíquese el literal "a" del artículo 14 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:

"a. Las decisiones proferidas en ejercicio de los mecanismos alternativos de solución de controversias relativas al contrato, deberán proferirse en derecha, salvo en el evento de la amigable composición en el que la decisión podrá adaptarse en equidad, de conformidad con el artículo 60 de la Ley 1563 de 2012".

Artículo 3. El artículo 20 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 20. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

http://www.alcaldiaibogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=60353

17

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

Parágrafo 1. La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1ª de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

Parágrafo 2. Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

Artículo 4. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

NOTA: El texto subrayado fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-750 de 2015.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

http://www.alcaldiaibogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=60353

27

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a). Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b). Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c). No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos".

Artículo 5. El artículo 28 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 28. Entrega anticipada por orden judicial. Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya.

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley".

Artículo 6. El artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 37. El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

http://www.alcaldiaibogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=60353

37

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

NOTA: Inciso declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-750 de 2015, bajo el entendido que cuando se cuantifique la indemnización en la etapa de expropiación, el cálculo del resarcimiento debe tener en cuenta los daños generados y aprobados con posterioridad a la oferta de compra del bien.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.

Artículo 7. Adiciónese cuatro incisos al artículo 58 de la Ley 1682 de 2013 así:

"Artículo 58. Autorización temporal. Sin perjuicio de las competencias de las entidades territoriales el Gobierno nacional, establecerá la reglamentación de las Autorizaciones Temporales para la utilización de materiales de construcción que se necesiten exclusivamente para proyectos de infraestructura de transporte.

La solicitud de autorización temporal para la utilización de materiales de construcción se tramitará de acuerdo con las condiciones y requisitos contenidos en el título tercero, capítulo XIII del Código de Minas o por las normas que las modifiquen, sustituyan o adicione.

Los materiales extraídos podrán ser compartidos para los proyectos de infraestructura de transporte que lo requieran pero no podrán ser comercializados.

Parágrafo. Lo dispuesto en el presente artículo también operará para otorgar autorizaciones temporales a proyectos de infraestructura distintos a los de transporte cuando los mismos proyectos hayan sido declarados de interés nacional por parte del Gobierno Nacional, sin perjuicio de las competencias constitucionales legales.

Artículo 8. El artículo 59 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

"Artículo 59. Sobre la infraestructura de transporte la autoridad minera restringirá las actividades de exploración y explotación en dichos tramos y no podrá otorgar nuevos derechos mineros que afecten el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de las restricciones y exclusiones a la actividad minera previstas en los artículos 35 y 36 del Código de Minas y en la presente ley.

En el evento de que un proyecto de infraestructura de transporte interfiera total o parcialmente con el ejercicio de los derechos otorgados previamente a un titular minero, con la propuesta o solicitud de contrato de concesión y/o solicitudes de legalización de minería, dicho título,

http://www.alcaldiaibogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=60353

47

propuesta o solicitud no serán oponibles para el desarrollo del proyecto. El proyecto de infraestructura de transporte podrá ser suspendido por un término de treinta (30) días calendario, por parte de la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte, con el fin de que se llegue a un acuerdo en el valor a reconocer para compensar el monto a que haya lugar al titular minero, por los eventuales derechos económicos de los cuales sea beneficiario y se prueben afectados, teniendo en cuenta la etapa en la que se encuentre el proyecto minero y la información que del título minero posea la autoridad minera.

En caso de que no se logre acuerdo entre el titular del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero, dentro del término establecido en el párrafo anterior, se reanudará la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte.

En consecuencia, la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte y la autoridad minera designarán peritos con el fin de determinar el valor a compensar al titular minero.

Cuando el propietario del predio en el que se desarrolle un proyecto de infraestructura de transporte sea diferente al titular minero y se demuestren perjuicios económicos como consecuencia del desarrollo del proyecto, las partes podrán llegar a un acuerdo dentro de un término de treinta (30) días sobre el valor de la compensación económica a que haya lugar, la cual será asumida por el titular de la obra de infraestructura. En el evento en el que no se llegue a un acuerdo, el valor de la compensación será determinado por un perito designado de conformidad con el procedimiento establecido en el inciso anterior.

No obstante, las partes podrán acudir a un método alternativo de solución de conflictos que determinará el valor a compensar a favor del titular minero. Las compensaciones a que haya lugar serán asumidas por el proyecto de infraestructura de transporte, para lo cual se realizarán las apropiaciones presupuestales correspondientes.

El Gobierno nacional establecerá la forma en la que se desarrollarán dichos procedimientos.

Parágrafo. En el evento que el titular minero haya contraído obligaciones ante las autoridades ambientales, la autoridad encargada del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero deberán someter a aprobación de la correspondiente autoridad ambiental un acuerdo en el que las partes se obliguen a cumplir con las obligaciones de corto, mediano y largo plazo que continúan vigentes derivadas de las autorizaciones ambientales que ostentan el proyecto minero.

Artículo 9. Motivo de utilidad pública. Para efectos de decretar su expropiación así como los trámites de imposición de servidumbres, además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social:

1. La ejecución y desarrollo de proyectos de tecnologías de la información y las telecomunicaciones.
2. La ejecución de proyectos financiados con recursos de las tasas retributivas.
3. El desarrollo de proyectos de vivienda rural.

El procedimiento aplicable es el previsto en el título IV Capítulo I de la Ley 1682 de 2013, "Por la cual se dictan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias".

Artículo 10. Expropiación de predios para proyectos de agua potable y saneamiento básico rural y urbano. La expropiación de predios requeridos para la ejecución de proyectos de Agua Potable y Saneamiento Básico en el sector rural y urbano, recaerá únicamente sobre la porción del predio necesario para la ejecución del proyecto. De acuerdo a las competencias constitucionales.

Artículo 11. Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Los procesos de expropiación por vía administrativa declarados de utilidad pública en el artículo 8° de la presente ley, se registrarán por lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 12. Vigencia. La presente ley rige a partir de su publicación.

El Presidente del honorable Senado de la República,

José David Name Cardozo.

El Secretario General del honorable Senado de la República,

Gregorio Eljach Pacheco.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,

Fabio Raúl Amin Saleme.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,

Jorge Humberto Mantilla Serrano.

REPÚBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

Publiquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 26 de diciembre de 2014.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Mauricio Cárdenas Santamaría

El Viceministro de Política Criminal y Justicia Restaurativa del Ministerio de Justicia y del Derecho, encargado de Funciones del Despacho del Ministro de Justicia y de Derecho,

Miguel Samper Strouss.

El Ministro de Minas y Energía,

Tomás González Estrada.

El Ministro de Ambiente y Desarrollo Sostenible,

Gabriel Vallejo López.

La Ministra de Transporte,

Natalia Abello Vives.

El Secretario General del Departamento Nacional de Planeación, Encargado de Funciones del Despacho del Director del Departamento Nacional de Planeación,

Édgar Antonio Gómez Álvarez.

NOTA: Publicada en el Diario Oficial 49376 de diciembre 26 de 2014.

 [Comentar](#)  [Anexos](#)

POR LA CUAL SE ADICIONAN, MODIFICAN Y DICTAN DISPOSICIONES ORIENTADAS A FORTALECER LA CONTRATACIÓN PÚBLICA EN COLOMBIA, LA LEY DE INFRAESTRUCTURA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

EL CONGRESO DE COLOMBIA.

DECRETA:

Artículo 1. Adiciónense los parágrafos 2° y 3° del artículo 30 de la Ley 80 de 1993.

(...)

Parágrafo 2°. En los procesos de licitación pública para seleccionar contratistas de obra, la oferta estará conformada por dos sobres, un primer sobre en el cual se deberán incluir los documentos relacionados con el cumplimiento de los requisitos habilitantes, así como los requisitos y documentos a los que se les asigne puntaje diferentes a la oferta económica.

El segundo sobre deberá incluir únicamente la propuesta económica de conformidad con todos los requisitos exigidos en el pliego de condiciones.

Parágrafo 3°. En los procesos de licitación pública para seleccionar contratistas de obra pública, las entidades estatales deberán publicar el informe de evaluación relacionado con los documentos de los requisitos habilitantes y los requisitos que sean objeto de puntuación diferente a la oferta económica incluida en el primer sobre, dentro del plazo establecido en el pliego de condiciones.

En estos procesos el informe permanecerá publicado en el Secop durante cinco (5) días hábiles, término hasta el cual los proponentes podrán hacer las observaciones que consideren y entregar los documentos y la información solicitada por la entidad estatal. Al finalizar este plazo, la entidad estatal se pronunciará sobre las observaciones y publicará el informe final de evaluación de los requisitos habilitantes y los requisitos objeto de puntuación distintos a la oferta económica.

Para estos procesos, el segundo sobre, que contiene la oferta económica, se mantendrá cerrado hasta la audiencia efectiva de adjudicación, momento en el cual se podrán hacer observaciones al informe de evaluación, las cuales se decidirán en la misma. Durante esta audiencia se dará apertura al sobre, se evaluará la oferta económica a través del mecanismo escogido mediante el método aleatorio que se establezca en los pliegos de condiciones, corriendo traslado a los proponentes habilitados en la misma diligencia solo para la revisión del aspecto económico y se establecerá el orden de elegibilidad.

Artículo 2. Modifíquese el artículo 53 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 82 de la Ley 1474 de 2011, el cual quedará así:

(...)

de los mismos, que deberán incluirse en los pliegos de condiciones, teniendo en cuenta la naturaleza y cuantía de los contratos. Para la adopción de esta reglamentación el Gobierno tendrá en cuenta las características propias de las regiones con el ánimo de promover el empleo local.

La facultad de adoptar documentos tipo la tendrá el Gobierno Nacional, cuando lo considere necesario, en relación con otros contratos o procesos de selección.

Los pliegos tipo se adoptarán por categorías de acuerdo con la cuantía de la contratación, según la reglamentación que expida el Gobierno Nacional.

Artículo 5°. Modifíquese el Parágrafo 1 e inclúyanse los parágrafos 3, 4 y 5 del artículo 5° de la Ley 1150 de 2007, los cuales quedarán así:

Artículo 5°. De la selección objetiva.

(...)

Parágrafo 1°. La ausencia de requisitos o la falta de documentos referentes a la futura contratación o al proponente, no necesarios para la comparación de las propuestas no servirán de título suficiente para el rechazo de los ofrecimientos hechos. En consecuencia, todos aquellos requisitos de la propuesta que no afecten la asignación de puntaje, deberán ser solicitados por las entidades estatales y deberán ser entregados por los proponentes hasta el término de traslado del informe de evaluación que corresponda a cada modalidad de selección, salvo lo dispuesto para el proceso de Mínima cuantía y para el proceso de selección a través del sistema de subasta. Serán rechazadas las ofertas de aquellos proponentes que no suministren la información y la documentación solicitada por la entidad estatal hasta el plazo anteriormente señalado.

Durante el término otorgado para subsanar las ofertas, los proponentes no podrán acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso.

(...)

Parágrafo 3°. La no entrega de la garantía de seriedad junto con la propuesta no será subsanable y será causal de rechazo de la misma.

Parágrafo 4°. En aquellos procesos de selección en los que se utilice el mecanismo de subasta, los documentos referentes a la futura contratación o al proponente, no necesarios para la comparación de las propuestas, deberán ser solicitados hasta el momento previo a su realización.

Parágrafo 5°. En los procesos de contratación, las entidades estatales deberán aceptar la experiencia adquirida por los proponentes a través de la ejecución de contratos con particulares.

(...)

Artículo 6°. Adiciónese un parágrafo al artículo 8° de la Ley 1150 de 2007, el cual quedará así:

(...)

Los consultores y asesores externos responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de consultoría o asesoría, celebrado por ellos, como por los hechos u omisiones que les fueren imputables constitutivos de incumplimiento de las obligaciones correspondientes a tales contratos y que causen daño o perjuicio a las entidades; derivados de la celebración y ejecución de contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las actividades de consultoría o asesoría incluyendo la etapa de liquidación de los mismos.

Por su parte, los interventores, responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente, tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de interventoría, como por los hechos u omisiones que le sean imputables y causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de los contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las funciones de interventoría, incluyendo la etapa de liquidación de los mismos siempre y cuando tales perjuicios provengan del incumplimiento o responsabilidad directa, por parte del interventor, de las obligaciones que a este le correspondan conforme con el contrato de interventoría.

Artículo 3°. Adiciónese el siguiente inciso al numeral 2 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 7° de la Ley 1185 de 2008 así:

(...)

Quando se trate de proyectos de infraestructura la intervención a la que hace referencia el presente artículo deberá ser asumida por el concesionario o contratista encargado del proyecto quien para el efecto será el titular del permiso de intervención que otorgue el Instituto Colombiano de Antropología e Historia. No obstante, será obligación del concesionario o contratista contar con un profesional idóneo quien deberá hacer el acompañamiento al Plan de Manejo Arqueológico, bajo los parámetros que hayan sido definidos previamente por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia. Los proyectos que se encuentran en ejecución al momento de expedición de la presente norma y definida la gestión en cabeza del profesional registrado, el contratista o concesionario podrá optar por mantener la responsabilidad en cabeza de dicho profesional o adoptar la solución a que hace referencia el presente artículo.

(...)

Artículo 4°. Adiciónese el siguiente parágrafo al artículo 2° de la Ley 1150 de 2007:

Parágrafo 7°. El Gobierno nacional adoptará documentos tipo para los pliegos de condiciones de los procesos de selección de obras públicas, interventoría para las obras públicas, interventoría para consultoría de estudios y diseños para obras públicas, consultoría en ingeniería para obras, los cuales deberán ser utilizados por todas las entidades sometidas al Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública en los procesos de selección que adelanten. Dentro de los documentos tipo el Gobierno adoptará de manera general y con alcance obligatorio para todas las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, las condiciones habilitantes, así como los factores técnicos y económicos de escogencia, según corresponda a cada modalidad de selección y la ponderación precisa y detallada

Parágrafo. No es obligatorio contar con disponibilidad presupuestal para realizar la publicación del proyecto de Pliego de Condiciones

Artículo 7°. Modifíquese el artículo 33 de la Ley 1508 de 2012, el cual quedará así:

Artículo 33. La elaboración de estudios, la evaluación de proyectos de iniciativa privada y las interventorías de los contratos, se podrán contratar mediante el procedimiento de selección abreviada de menor cuantía o mínima cuantía según su valor.

En los contratos para la ejecución de proyectos de asociación público-privada la interventoría deberá contratarse con una persona independiente de la entidad contratante y del contratista. Dichos interventores responden civil, fiscal, penal y disciplinariamente, tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de interventoría, como por los hechos u omisiones que les sean imputables y causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las funciones de interventoría, siempre y cuando tales perjuicios provengan del incumplimiento o responsabilidad directa, por parte del interventor, de las obligaciones que a este le corresponden con el contrato de interventoría.

Artículo 8°. Modificar el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:

Artículo 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble. Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Quando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí

asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.
Parágrafo. La entidad estatal con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de gastos de notariado y registro y pagar directamente dicho valor.

Artículo 9. Modificar el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:

(...)

Parágrafo 2°. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.

(...)

Artículo 10. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4°, quedará así:

Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Parágrafo. La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oferta de compra en los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de libertad y tradición y libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surtida la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que arroje la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

Parágrafo 2°. Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

Artículo 11. Modifícase el artículo 27 de la Ley 1682, el cual quedará así:

Artículo 27. Permiso de intervención voluntario. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el

proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

Artículo 12. En los trámites de gestión predial en los cuales el ejecutor de un proyecto de infraestructura identifique que los predios baldíos requeridos para el proyecto se encuentran ocupados, será procedente el pago y reconocimiento de las mejoras realizadas por los ocupantes.

El precio de adquisición de estas mejoras no podrá exceder el monto establecido para una vivienda de interés prioritario.

En caso de que el ocupante irregular no esté de acuerdo con el avalúo, la entidad encargada del proyecto de infraestructura procederá a solicitar a la autoridad policiva del lugar el desalojo del bien y el valor de las mejoras será puesto a disposición del desalojado, mediante pago por consignación a favor del mejoratario.

Artículo 13. Modifíquense los parágrafos 4°, 5° y 6° del artículo 5° de la Ley 1508 de 2012, modificado por el artículo 37 de la Ley 1753 de 2015

(...)

Parágrafo 4°. En proyectos de asociación público-privada de iniciativa pública y de iniciativa privada, la entidad estatal competente podrá reconocer derechos reales sobre inmuebles que no se requieran para la prestación del servicio para el cual se desarrolló el proyecto, como componente de la retribución al inversionista privado.

El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones bajo las cuales se realizará el reconocimiento de los derechos reales y de explotación sobre inmuebles, garantizando que su tasación sea acorde con su valor en el mercado y a las posibilidades de explotación económica del activo. Adicionalmente, se incluirán en dicha reglamentación las condiciones que permitan que el inversionista privado reciba los ingresos de la explotación económica o enajenación, condicionados a la disponibilidad de la infraestructura y al cumplimiento de los estándares de calidad y niveles de servicio pactados.

En el caso de que trata el presente parágrafo, la selección del adjudicatario de contrato bajo el esquema de asociación público-privada de iniciativa privada se

realizará mediante licitación pública.

Si el originador no resulta seleccionado para la ejecución del contrato bajo el esquema de asociación público-privada, el adjudicatario deberá pagar al Originador el valor que la entidad pública competente haya determinado como costos de los estudios realizados para la estructuración del proyecto durante el trámite de la respectiva iniciativa privada.

Los aspectos no regulados en el presente parágrafo relativos al trámite de las iniciativas privadas de asociaciones público-privadas cuya retribución al inversionista consista total o parcialmente en derechos reales sobre inmuebles se someterán a lo previsto en la Ley 1508 de 2012 para las iniciativas privadas con desembolso de recursos públicos.

Tratándose de proyectos de asociación público-privada de iniciativa privada, el valor de los predios en los que se ubican los inmuebles sobre los que se podrán reconocer derechos reales no podrá ser superior al 30% del presupuesto estimado de inversión del proyecto. En todo caso, la restricción aquí prevista computará dentro del límite del artículo 17 de la Ley 1508 de 2012 y sus correspondientes modificaciones.

Parágrafo 5°. En caso de que en el proyecto de asociación público-privada la entidad estatal entregue al inversionista privado una infraestructura existente en condiciones de operación, la entidad estatal podrá pactar el derecho a la retribución por las actividades de operación y mantenimiento de esta infraestructura existente condicionado a su disponibilidad, al cumplimiento de los niveles de servicio y estándares de calidad.

Parágrafo 6°. En proyectos de asociación público-privada, podrán establecerse, unidades funcionales de aeropuertos, de plantas de tratamiento de aguas residuales, de tramos de túneles o, de vías férreas, en virtud de las cuales se predicará únicamente disponibilidad parcial y estándar de calidad para efectos de la retribución. El Gobierno Nacional reglamentará la materia.

Artículo 14. Modifíquese el parágrafo del artículo 8° de la Ley 1508 de 2012.

(...)

Parágrafo. No podrán ser contratantes de esquemas de asociación público-privada bajo el régimen previsto en la presente ley, las Sociedades de Economía Mixta, sus filiales, las empresas de servicios públicos domiciliarios y las Empresas Industriales y Comerciales del Estado o sus asimiladas. Lo anterior, sin perjuicio de que las entidades excluidas como contratantes puedan presentar oferta para participar en los procesos de selección de esquemas de asociación público-privada regidos por esta Ley, siempre que cumplan con los requisitos establecidos para el efecto en el respectivo proceso de selección.

Artículo 15. Modifíquese el artículo 10 de la Ley 1508 de 2012, el cual quedará así:

Artículo 10. Sistema abierto o de precalificación. Para la selección de contratistas de proyectos de asociación público-privada de iniciativa pública, podrá utilizarse el sistema de precalificación, en las condiciones que establezca el reglamento. Para el sistema de precalificación, se conformará una lista de precalificados mediante convocatoria pública, estableciendo un grupo limitado de oferentes

para participar en el proceso de selección.

El reglamento podrá establecer mecanismos para que en caso de requerirse estudios adicionales, estos puedan realizarse o contratarse por los precalificados. El reglamento también podrá establecer mecanismos por medio de los cuales se pueden excluir a precalificados cuando estos no participan en la realización de estudios adicionales.

Artículo 16. Modifíquese los numerales 6 y 7 del artículo 27 de la Ley 1508 de 2012, los cuales quedarán así:

6. No se podrá celebrar este tipo de contratos durante el último año de gobierno salvo que sean celebrados por el Distrito Capital, los distritos y municipios de categoría especial que sean capitales de departamento y los departamentos de categoría especial y/o sus entidades descentralizadas.

7. Las vigencias futuras que se exidan deberán cumplir las normas vigentes que regulan la materia y los parámetros previstos en el presente artículo. En cualquier caso, cuando las vigencias futuras correspondan a proyectos de Asociación Público Privada a cargo del Distrito Capital, de los distritos y municipios de categoría especial que sean capitales de departamento y de los departamentos de categoría especial, y/o sus entidades descentralizadas, estas podrán ser aprobadas en el último año de gobierno y hasta por el plazo de duración del proyecto respectivo, sin perjuicio del cumplimiento de los trámites y requisitos dispuestos en este artículo, incluyendo lo relacionado con la aprobación previa de negocios y pasivos contingentes ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Artículo 17. Modifíquese el artículo 4° de la Ley 1228 de 2008, el cual quedará así:

Artículo 4° No procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas o autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la Ley 1228 de 2008 con posterioridad a su promulgación.

Tampoco procederá indemnización alguna por la devolución de las fajas que fueron establecidas en el Decreto-ley 2770 de 1953 y que hoy se encuentran invadidas por particulares. En estos casos las autoridades competentes deberán iniciar los procesos de restitución de bienes de uso público, dentro de los dos (2) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley.

Los gobernadores y los alcaldes, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 2° del artículo 13 de la Ley 105 de 1993, deberán proteger y conservar la propiedad pública representada en las fajas de terreno adquiridas por el Gobierno nacional, las gobernaciones o por las alcaldías en virtud del Decreto-ley 2770 de 1953, al igual que las que se adquirieron conforme a la presente ley. Estarán igualmente obligados a iniciar inmediatamente las acciones de recuperación en caso de invasión de estos corredores.

Parágrafo 1° Los gobernadores y los alcaldes, enviarán mensualmente al Ministerio de Transporte, al Ministerio de Defensa, Policía Nacional de Carreteras, y al Ministerio del Interior y de Justicia una relación de los procesos de restitución que hayan iniciado en cumplimiento de este artículo con el fin de hacerles seguimiento.

entidad estatal encargada de la revisión y/o evaluación de los proyectos será la beneficiaria del patrimonio autónomo y la encargada de autorizar los pagos que se requieran para llevar a cabo la revisión y/o evaluación de la iniciativa privada.

Parágrafo. El valor de la evaluación del proyecto que sea determinado por la entidad estatal en etapa de prefactibilidad deberá girarse al patrimonio autónomo en el plazo que establezca la entidad para iniciar la revisión del proyecto en dicha etapa.

El valor de la evaluación del proyecto en etapa de factibilidad que sea determinado por la entidad estatal deberá girarse al patrimonio autónomo dentro de los sesenta días anteriores a la fecha establecida por la entidad estatal para entregar el proyecto en etapa de factibilidad. En caso de que el originador no consigne el valor de la evaluación del proyecto la entidad estatal no adelantará su respectiva evaluación en la etapa en que se encuentre.

Parágrafo 2°. Para la presentación de proyectos de las iniciativas privadas de las que trata el artículo 19 de la Ley 1508 de 2012, por parte de entidades territoriales al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, se deberá contar con la validación financiera de alguna de las entidades financieras públicas de segundo piso o estructuradoras públicas y la aprobación del gobernador o alcalde de la entidad territorial.

Artículo 20. Modifíquese el Artículo 32 de la Ley 1508 de 2012, el cual quedará así:

Artículo 32. Terminación anticipada. En los contratos que desarrollen Proyectos de Asociación Público Privada, se incluirá una cláusula en la cual se establezca la fórmula matemática para determinar las eventuales prestaciones recíprocas entre las partes a las que haya lugar para efectos de terminarlos anticipadamente por mutuo acuerdo o en forma unilateral.

Parágrafo 1. En los contratos de Asociación Público Privada suscritos o que se suscriban, cuando una autoridad judicial declare la nulidad absoluta del contrato estatal, o cuando una autoridad administrativa o judicial o la respectiva entidad estatal contratante ordene su terminación originada en una causal de nulidad absoluta, en la liquidación se deberá reconocer el valor actualizado de los costos, las inversiones y los gastos, ejecutados por el contratista, incluyendo los intereses, menos la remuneración y pagos recibidos por el contratista en virtud del cumplimiento del objeto contractual. Estos factores serán actualizados con el índice de precios al consumidor (IPC) histórico desde el momento de su ocurrencia, hasta el mes inmediatamente anterior a la fecha de la liquidación.

Los reconocimientos a que haya lugar deberán cumplir con los siguientes criterios, los cuales serán validados por la interventoría o por un tercero experto:

1. Hayan sido ejecutados, total o parcialmente, para contribuir a satisfacer el interés público.
2. Estén asociados al desarrollo del objeto del contrato.
3. Correspondan máximo a precios o condiciones del mercado al momento de su causación de acuerdo con la modalidad contractual.
4. No correspondan a costos o penalidades, pactadas o no, que terceros hayan aplicado al contratista en razón a la terminación anticipada de las relaciones contractuales no laborales, salvo que se trate de aquellos asociados a los contratos de crédito, leasing financiero o a la terminación de los contratos de derivados de cobertura financiera del proyecto.

Parágrafo 2°. En los procesos de articulación o actualización de los planes de ordenamiento territorial, las autoridades competentes deberán consultar los proyectos de infraestructura de transporte que sean de utilidad pública o interés social, que hayan sido aprobados por las entidades responsables, con el fin de que sea concertada su incorporación en el respectivo plan como zonas reservadas. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

Artículo 18. Adiciónese un párrafo al artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, así:

(...)

Parágrafo 2° En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4° de la Ley 1228 de 2008.

Artículo 19. Costos de evaluación de los proyectos de asociación público privada. Los originadores en la estructuración de proyectos de infraestructura pública de iniciativa privada o por la prestación de sus servicios asociados, asumirán por su propia cuenta y riesgo, la totalidad de los costos de la estructuración, incluyendo el costo para su revisión y/o evaluación en las etapas de prefactibilidad y factibilidad, según corresponda.

Para que las entidades Estatales puedan determinar los costos de la evaluación del proyecto en etapa de prefactibilidad o factibilidad seguirán los siguientes parámetros:

- 1.1 El valor de los honorarios de los profesionales requeridos para la realización de la tarea de evaluación.
- 1.2 El costo de las visitas al proyecto que sean necesarias.
- 1.3 Otros costos directos e indirectos de la evaluación.

El método de cálculo de los costos será así: para el numeral 1.1, se estimará el número de profesionales/mes o contratistas/mes con sus correspondientes honorarios/mes, incluyendo los factores prestacionales; para el numeral 1.2, se estimará el número de visitas según se requiera y su costo de acuerdo con las tarifas del transporte público, y para el numeral 1.3 otros costos directos e indirectos relacionados con temas operativos y de administración de la evaluación. La sumatoria de los costos de evaluación del proyecto, no podrá superar al 0.2% del valor del Capex del respectivo proyecto en etapa de prefactibilidad o factibilidad, según corresponda.

La administración y manejo de los recursos destinados a la revisión y/o evaluación de los proyectos en etapa de prefactibilidad y factibilidad será a través de un patrimonio autónomo que constituirá el originador. Los costos que genere su administración deberán ser cubiertos por los originadores de asociaciones público privadas de iniciativa privada y podrán financiarse con cargo a los rendimientos de los recursos aportados.

El administrador del patrimonio autónomo expedirá la respectiva certificación del giro de los recursos por parte del originador, para que la entidad estatal pueda contratar la revisión y/o evaluación del respectivo proyecto con cargo a los recursos disponibles en el patrimonio autónomo constituido para el efecto. La

El concesionario no podrá recibir como remanente, luego del pago de las acreencias, una suma superior a los aportes de capital de sus socios menos los dividendos decretados, dividendos pagados y descapitalizaciones, lo anterior actualizado por IPC.

El reconocimiento de los valores que deba hacer la entidad estatal al contratista en el marco de la liquidación se atenderá así:

- (i) Con los saldos disponibles a favor de la entidad contratante en las cuentas y subcuentas del patrimonio autónomo del respectivo contrato.
- (ii) Si los recursos a los que se refiere el numeral (i) no fueren suficientes, la suma restante deberá ser consignada por la entidad estatal hasta en cinco (5) pagos anuales iguales, cuyo primer pago se efectuará a más tardar 540 días después de la fecha de liquidación. Los pagos diferidos de que trata el presente numeral tendrán reconocimiento de los intereses conforme al reglamento que para tal efecto emita el Gobierno Nacional. Lo anterior, sin perjuicio de que las partes acuerden un plazo de pago menor.

Lo dispuesto en el presente párrafo también será aplicable a la liquidación de los contratos de concesión de infraestructura de transporte celebrados con anterioridad a la vigencia de la Ley 1508 de 2012.

Parágrafo 2. El concesionario responsable de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad o los integrantes del mismo que hayan dado lugar a la causal de nulidad o la declaratoria de la misma por la existencia de una conducta dolosa en la comisión de un delito o una infracción administrativa relacionada con la celebración o ejecución del contrato objeto de terminación o declaratoria de nulidad, según corresponda, deberán pagar a la entidad el equivalente a la cláusula penal pecuniaria pactada, o en caso de que no se haya convenido, dicha suma será el cinco por ciento (5%) del valor del contrato.

Esta suma se descontará de los remanentes de la liquidación a favor del concesionario responsable de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad o de los integrantes del concesionario responsables de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad, según corresponda, una vez se haya pagado a los terceros cuya prestación se haya reconocido de conformidad con el párrafo 1°. De no ser suficientes los remanentes para el pago, la entidad hará efectivo el saldo de la penalidad contra las personas naturales o jurídicas responsables.

Para el caso señalado en el inciso anterior, los remanentes de la liquidación a favor del concesionario responsable de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad o del integrante o integrantes del concesionario que dieron lugar a la causal de nulidad, después del pago de acreencias a la totalidad de los terceros, quedarán como garantía de pago para atender las posibles reclamaciones por el término de cinco (5) años. La forma como quedarán a disposición estos recursos será definida por el Gobierno Nacional.

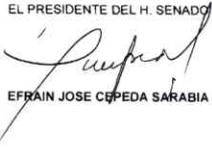
La autoridad judicial o administrativa competente podrá decretar como medida preventiva la aplicación de los incisos anteriores a investigaciones en curso. En este supuesto, la penalidad mencionada en el presente párrafo, descontada de los remanentes de la liquidación en los términos del mismo, se mantendrá a disposición de dicha autoridad administrativa o judicial en tanto se resuelva de manera definitiva la investigación. Al momento de decretar la medida preventiva, la autoridad administrativa o judicial deberá individualizar las personas afectas a la ilícito o infracción administrativa, a quienes se les aplicarán las sanciones y efectos señalados en los incisos anteriores.

Lo previsto en este artículo se entiende sin perjuicio de las responsabilidades fiscales, disciplinarias o penales a que haya lugar.

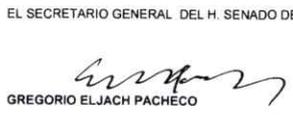
Artículo 21. Vigencia. Esta ley rige a partir de su promulgación, los procesos y procedimientos que se encuentren en curso se surtirán de acuerdo con las normas con las cuales se iniciaron.

Parágrafo Transitorio. El artículo 4° de la presente Ley regirá una vez el Gobierno Nacional expida la correspondiente reglamentación, en un plazo de seis (6) meses.

EL PRESIDENTE DEL H. SENADO DE LA REPUBLICA


EFRAÍN JOSE CÉPEDA SARABIA

EL SECRETARIO GENERAL DEL H. SENADO DE LA REPUBLICA


GREGORIO ELJACH PACHECO

EL PRESIDENTE DE LA H. CÁMARA DE REPRESENTANTES


RODRIGO LARA RESTREPO

EL SECRETARIO GENERAL DE LA H. CÁMARA DE REPRESENTANTES


JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO

LEY No. 1882

POR LA CUAL SE ADICIONAN, MODIFICAN Y DICTAN DISPOSICIONES ORIENTADAS A FORTALECER LA CONTRATACIÓN PÚBLICA EN COLOMBIA, LA LEY DE INFRAESTRUCTURA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

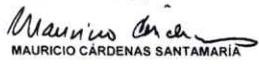
REPÚBLICA DE COLOMBIA – GOBIERNO NACIONAL

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los


15 ENE 2018

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO,


MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA

EL MINISTRO DE TRANSPORTE,


GERMÁN CARDONA GUTIÉRREZ

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN,


LUIS FERNANDO MEJÍA ALZATE