APORTA AVALÚO rad 76-001-31-03-012 / 2017-00213-00

Gerencia Financiera <Financiera@cisa.gov.co>

Lun 13/03/2023 4:31 PM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

3 archivos adjuntos (4 MB)

MEMORIAL APORTANDO AVALÚO.pdf; AVALUO ID_12733_FINAL.pdf; CERTIF CAMARA CCIO CISA MAR 2023 BQ.pdf;

SEÑORES
JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.
REFERENCIA : PROCESO DIVISORIO DE VENTA DE BIEN COMUN
DEMANDANTE : CENTRAL DE INVERSIONES S.A.
DEMANDADOS : EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI –EMCALINIT 890.399.003, MUNICIPIO DE YUMBO NIT 890.399.025-6, C.V. SEGURIDAD DIVISAR LTDANIT 890.331.389-9, SEGURIDAD BERNAL LTDA NIT 890.326.443, ARMANDO MARTINEZ C.C. 16.425.382, JOSÉ FABIAN HERRERA C.C. 94.413.409, LUZ DARY CAMPO C.C. 31.880.898, MARTHA LUCY ARBOLEDA LÓPEZ C.C. 31.466.076, VIRGILIO JAVIER REYES C.C. 14.430.353 JOSÉ GONZALO TORRES C.C. 16.709.182, MARTHA LUCIA HERRERA OREJUELA C.C. 31.975.442
RADICACIÓN : 76-001-31-03-012 / 2017-00213-00
ASUNTO: SE APORTA ACTUALIZACIÓN DE AVALÚO Y SE SOLICITA NUEVA FECHA PARA VENTA PÚBLICA.

Respetado señor Juez,

Buenas tardes, por medio del presente remito solicitud para que por favor se sirva dar el respectivo tramite.

Del Señor Juez,

El contenido de este mensaje y sus anexos es propiedad exclusiva de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., son únicamente para el uso del destinatario y pueden contener información que no es de carácter público de uso privilegiado o confidencial. Si usted no es el destinatario intencional se le informa que cualquier uso, difusión, distribución o copiado de esta comunicación está terminantemente prohibido. Cualquier revisión, diseminación o uso del mismo, así como cualquier acción que se tome respecto a la información contenida, por personas o entidades diferentes al propósito original de la misma, es ilegal. Así mismo, las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor y no necesariamente representan la opinión oficial de CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

SEÑORES
JUZGADO 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA : PROCESO DIVISORIO DE VENTA DE BIEN COMUN
DEMANDANTE : CENTRAL DE INVERSIONES S.A.
DEMANDADOS : EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI –EMCALINIT 890.399.003, MUNICIPIO DE YUMBO NIT 890.399.025-6, C.V. SEGURIDAD DIVISAR LTDANIT 890.331.389-9, SEGURIDAD BERNAL LTDA NIT 890.326.443, ARMANDO MARTINEZ C.C. 16.425.382, JOSÉ FABIAN HERRERA C.C. 94.413.409, LUZ DARY CAMPO C.C. 31.880.898, MARTHA LUCY ARBOLEDA LÓPEZ C.C. 31.466.076, VIRGILIO JAVIER REYES C.C. 14.430.353 JOSÉ GONZALO TORRES C.C. 16.709.182, MARTHA LUCIA HERRERA OREJUELA C.C. 31.975.442
RADICACIÓN : 76-001-31-03-012 / 2017-00213-00

ASUNTO: SE APORTA ACTUALIZACIÓN DE AVALÚO Y SE SOLICITA NUEVA FECHA PARA VENTA PÚBLICA.

Respetado señor Juez,

VICTOR MANUEL SOTO LOPEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 94.491.894 expedida en Cali, actuando en mi calidad de Apoderado General de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., conforme al poder otorgado mediante escritura pública número No. 194 del 31 de enero de 2019, otorgada en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá, poder inscrito en el certificado de la Cámara de Comercio de Barranquilla, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal que se adjunta al presente escrito, por medio del presente me permito adjuntar y solicitar:

a. Me permito adjuntar la actualización del avalúo comercial del inmueble con FMI 370-313227.

PETICIÓN

a. Respetuosamente solicito se sirva actualizar el avalúo comercial del inmueble con FMI 370-313227.
b. Respetuosamente solicito se sirva fijar nueva fecha para la venta en pública subasta del el bien inmueble objeto de la demanda, en este punto, acudo a su valiosa colaboración para que por favor la nueva fecha sea fijada después del 15 de mayo del 2023.

Adjunto (3) archivos –certificado de existencia y representación
Avalúo comercia
Certificado de tradición

Del Señor Juez, Atentamente,

VICTOR MANUEL SOTO LOPEZ
C. C. 94.491.894 de Cali-Valle
Apoderado General Central de Inversiones S.A.

CÓDIGO No. 12733

INFORMACIÓN BÁSICA	
1. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE	
NOMBRE O RAZON SOCIAL:	José Ubeimar Rivera Rivera, Coordinador de Inmuebles de Central de Inversiones S.A. - CISA Sucursal Cali, mediante comunicación radicada con fecha veintidós (22) de marzo del año dos mil veintidós (2022).
DOCUMENTO DE IDENTIFICACION:	NIT: 860-042-945-5.

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.	
OBJETO DE LA VALUACIÓN:	Según lo manifestado por la entidad solicitante y teniendo en cuenta que Central de Inversiones S.A. – CISA es propietaria parcial (20.1431%) y no total del inmueble objeto de valoración, es claro que el objeto de esta valuación es la división o comercialización de la participación que se tiene en el bien objeto de avalúo (según sea el caso), de acuerdo con la participación porcentual que Central de Inversiones S.A.- CISA posea sobre dicho inmueble.
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:	Coordinación de Inmuebles de Central de Inversiones S.A. – CISA – Sucursal Cali.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR
Que HAGROAVAL no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma (escritura).
Que HAGROAVAL no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural ó jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4. FECHAS DEL ESTUDIO	
FECHA DE VISITA TECNICA:	Viernes, veinticinco (25) de marzo del año dos mil veintidós (2022).
FECHA DEL INFORME VALUATORIO:	Este avalúo fue discutido y aprobado por avaluadores profesionales pertenecientes al Registro Nacional de Avaluadores R.N.A y al Registro Abierto de Avaluadores RAA., en una reunión ordinaria realizada el día jueves, nueve (09) de junio del año dos mil veintidós (2022).

5. BASES DE VALUACIÓN	
BASES DE LA VALUACIÓN:	La base de esta valuación es el **Valor de Mercado** que tendría el inmueble que más adelante describiremos.

DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:	Según el International Valuation Standards Board – IVSB, organismo dependiente del International Valuation Standards Council – IVSC, se entiende por Valor de Mercado "la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción".

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE:

Según la información consignada en la fotocopia del Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria número370-313227, con fecha diez y siete (17) de marzo del dos mil veintidós (2022), los derechos de propiedad del inmueble objeto de avalúo son de varias personas y empresas y de Central de Inversiones S.A. – CISA en un 20.1431%, quién además es la misma entidad solicitante de este informe de avalúo.

7. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	
PAIS:	Colombia.
DEPARTAMENTO:	Valle del Cauca.
MUNICIPIO:	Yumbo.
DIRECCION DEL BIEN INMUEBLE	Cl 16 No. 6N-181, Nomenclatura con base al certificado No. 104-06.01-935 del 09 de agosto de 2016 expedido por el MUNICIPIO DE YUMBO DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION de Fecha 09 de agosto de 2016.
BARRIO:	Guacandá, se encuentra ubicado en el extremo norte del perímetro urbano del Municipio de Yumbo, conformando un extenso sector de configuración irregular, más concretamente delimitado al norte por la Transversal 6ª. Norte; al sur por la Carrera 1ª. Norte (Río Yumbo); al oriente por una línea imaginaria que delimita el perímetro urbano (detrás de las Instalaciones de Curtiembres Titán); y al occidente por la vía férrea; los cuales constituyen sus linderos perimetrales con los barrios Portales de Yumbo; Carlos Pizarro; Jorge Eliécer; Municipal; Lleras; Bolívar y Fray Peña, respectivamente.
NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO:	No Aplica.

7.1. INFORMACION DEL SECTOR	
LOCALIZACION:	Se ubica en la Comuna 4, la cual tiene una descripción limítrofe así: **POR EL NORTE:** Partiendo del límite con la comuna 3 lado oriental, tomando en todo su trayecto al PU a los V.27, 28, 29 y 30 hasta la intersección con la Av. 3N o predios de la empresa Curtiembre Titán. **POR EL ORIENTE**: En todo su trayecto con el PU hasta la intersección del mismo con el río Yumbo. **POR EL SUR:** Partiendo de la intersección del río Yumbo con el PU, en sentido oriente occidente con el río Yumbo de por medio o el límite de la comuna 2 hasta llegar a la comuna 3. **POR EL OCCIDENTE**: En todo su trayecto con la comuna 3, lado oriental en sentido sur – norte.

SERVICIOS PÚBLICOS:	Energía _____ Si Acueducto _____ Si Alcantarillado sanitario_____ Si Alcantarillado pluvial_____ Si Telefonía_____ Si Aseo_____ Si
USOS PREDOMINANTES:	Desde el punto de vista funcional, se trata de un sector del Municipio de Yumbo que presenta carácter mixto, ya que es posible observar diversidad de actividades, dentro de las que se destaca aquella de orden residencial, representada especialmente en viviendas desarrolladas por el sistema de loteo individual en serie -como es el caso de las urbanizaciones de vivienda de interés social denominadas “Portales de Yumbo”, "Carlos Pizarro” y “Cacique Jacinto”, cuyos estratos socio-económicos predominantes son el bajo (2) y medio-bajo (3). La actividad comercial es de menor escala y está representada básicamente en algunas tiendas de abarrotes y pequeños restaurantes. La actividad industrial, está representada en algunos establecimientos como Agroindustriales Mejía, Frigoyumbo, Terpel y Mobil. La actividad institucional, se observa gracias a la presencia cercana del Cementerio, el Estadio Guachicono y la sede de las Empresas Municipales de Cali en Yumbo y Tránsito Municipal. Por último, se observan también inclusive actividades de carácter agrícola. Esta mezcla de actividades se explica especialmente gracias a la presencia de una vía como la Calle 16, la cual se conecta directamente con la Carretera Panorama, vía de carácter regional que vincula al Municipio de Yumbo con los Municipios de Vijes y Guadalajara de Buga.
NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR:	De acuerdo al municipal No. 028 del año 2001 donde se aprueba del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Yumbo y modificado con el Acuerdo No. 016 del 2013, el predio se encuentra en suelo urbano, Tratamiento de Consolidación y Área Residencial R5. ***SUELO URBANO*** ***ARTICULO 40.- DEFINICION.*** *El suelo urbano es aquel que está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Los usos urbanos son aquellos que corresponden a la vida en comunidad, con alta densidad e interacción, y para el desarrollo de actividades sociales de naturaleza predominantemente colectiva. Deberán contar con la infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas de mejoramiento integral en el plan básico de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos.* ***ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO CAPITULO I GENERALIDADES*** ***ARTICULO 59.-*** *Para los efectos del presente Título sobre zonificación y usos del suelo el territorio del municipio de Yumbo se divide en áreas rurales y urbanas.* ***ARTICULO 60.-*** *Para efecto de la determinación de usos en las diversas áreas de Actividad de la jurisdicción del Municipio se distinguen tres categorías:* *a. Uso principal* *b. Usos secundarios* *c. Usos prohibidos*

ARTICULO 61.- USO PRINCIPAL. *El uso principal es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, la vocación del suelo, y que ofrece las mayores ventajas desde el punto de vista del desarrollo sostenible.*

ARTICULO 62.- USOS SECUNDARIOS*. Son aquellos usos que no se oponen a la vocación principal del suelo, no generan contradicciones insalvables y pueden complementar o reemplazar en el tiempo, las actividades definidas como uso principal. Para efectos del presente Acuerdo los usos secundarios tienen los siguientes tipos: Compatibles y/o complementarios, condicionados y/o restringidos, y transitorios.*

ARTICULO 63.- USOS COMPATIBLES. *Los usos compatibles y/o complementarios son aquellos usos secundarios, que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y los recursos conexos.*

ARTICULO 64.- USOS CONDICIONADOS. *Los usos condicionados y/o restringidos son aquellos usos secundarios, que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsibles y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales conexos. Requieren el cumplimiento de requisitos específicos de prevención, control, mitigación y compensación de riesgos.*

ARTICULO 65.- USOS TRANSITORIOS. *Son aquellos usos secundarios de tipo compatible mediados por una variable temporal, que por razones de oportunidad de la explotación de los recursos naturales, y las circunstancias específicas del mercado y la economía local y regional, tienen carácter de temporales o transitorios, mientras se propician las condiciones para que se desarrolle el uso principal.*

ARTICULO 66.- USOS PROHIBIDOS. *Los usos prohibidos son aquellos incompatibles con el uso principal de un área con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social. Estos usos no serán permitidos, ni de manera parcial ni transitoria.*

TRATAMIENTOS DE USO CAPITULO I GENERALIDADES
ARTICULO 333.- SECTORIZACIÓN DE LA CIUDAD DE ACUERDO A LOS TRATAMIENTOS URBANOS. *Para el Municipio de Yumbo, adoptase los siguientes tratamientos aplicables a las áreas de actividad en que ha sido zonificado el territorio municipal en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, con los cuales se pretende dar un énfasis u orientación particular a las normas urbanísticas y arquitectónicas que rigen un lugar, en concordancia con las características ambientales, urbanas y del entorno en su conjunto y que son propias de cada zona:*

a) Tratamiento de desarrollo.
b) Tratamiento de consolidación.
c) Tratamiento de conservación.
d) Tratamiento de mejoramiento integral.
e) Tratamiento de renovación urbana.
f) Tratamiento de preservación del patrimonio arquitectónico, histórico y cultural.

PARAGRAFO UNICO. *Las zonas donde aplicarán los tratamientos antes enumerados están señaladas en el mapa FORCOMUR 10 A.*

ARTICULO 335.- TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION. *Mediante este tratamiento se dará énfasis a la consolidación urbana de aquellos sectores dentro del suelo urbanizado*

que se encuentran consolidados y semi-construidos y que se caracterizan por la existencia de numerosos predios vacantes y lotes sin construir a pesar de estar ya urbanizado el sector y contar con la infraestructura vial y de servicios públicos en su entorno inmediato. Igualmente se deberá consolidar el perfil urbano del sector mediante la consolidación de alturas existentes y cuyas edificaciones presentan un porcentaje mínimo del estado de la construcción sin terminar.

PARAGRAFO UNICO. *Una vez homogeneizados, los sectores con tratamiento de consolidación pasarán a tener el tratamiento de conservación, siempre y cuando mejoren las condiciones urbano ambientales de su entorno y adquieran tanto en cobertura y calidad del espacio público en general y efectivo.*

TITULO III
USOS Y TRATAMIENTOS URBANISTICOS
CAPITULO I
DEFINICION, ZONIFICACION POR AREAS DE ACTIVIDAD

ARTICULO 546.- DEFINICION. *Para la correcta utilización y aprovechamiento del área urbana se definen los usos con destino a las actividades propias del desarrollo urbano con sus respectivos tratamientos urbanísticos que se describen el Libro I del presente Acuerdo.*

ARTICULO 547.- SUELO URBANO. *Constituyen el suelo urbano la siguiente zonificación en áreas de actividad y cuya reglamentación complementaria está sujeta a desarrollo con la ejecución de los planes parciales adoptados en el del presente Acuerdo.*

PARAGRAFO 1.- *La zonificación en Áreas de actividad que se adopta para el suelo urbano es el siguiente:*

- *Área de actividad residencial.*
- *Área de actividad mixta residencial comercial*
- *Área de actividad múltiple.*
- *Área de actividad especializada.*
- *Áreas de control ambiental o de aislamiento.*

PARAGRAFO 2.- *La anterior zonificación de Áreas de Actividad se espacializan el mapa FORCOMUR-10, que hace parte integral del presente Acuerdo.*

CAPITULO II
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL
ARTICULO 548.-AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL. *Son aquellas que están previstas para uso predominante de vivienda complementadas con usos compatibles a la misma, incluyendo otras actividades relacionadas con las características de los desarrollos urbanos y que se clasifican en diversas áreas residenciales de acuerdo con su evolución y tratamiento urbanístico.*

ARTICULO 549.- CATEGORIAS. *Determínese para el municipio de Yumbo Cinco (5) categorías; R1, R2, R3, R4 y R5. Las Areas de Actividad Residencial tendrán las siguientes Tratamientos de acuerdo a sus características urbanísticas y ambientales, determinadas a lo largo del documento técnico de soporte y que hace parte integral del presente Acuerdo. Las áreas de actividad Residencial se clasifican de la siguiente manera:*

- *Área de Actividad R1 o de redensificación moderada y renovación urbana.*
- *Área de Actividad R2 o de mejoramiento urbano en consolidación.*
- *Área de Actividad R3 o de desarrollo urbano en consolidación.*
- *Área de Actividad R4 o de urbanizaciones consolidadas.*
- *Área de Actividad R5 o de desarrollo urbano por urbanizar.*

ARTICULO 570.- AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R5 O DE DESARROLLO URBANO POR URBANIZAR. *Determinase como Área de Actividad Residencial R-5 o de desarrollo urbano por urbanizar aquellas zonas dentro del perímetro urbano no urbanizadas con destino al uso de vivienda como uso principal.*

ARTICULO 571.- *El área residencial R-5, se cataloga como área de desarrollo urbano para los predios urbanos que no se han urbanizado y que cuentan con la posibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios y no se encuentren catalogados ni localizados como áreas expuestas a amenazas y riesgos.*

ARTICULO 572.- USOS. Uso principal: *Vivienda.* ***Uso compatible:*** *Comercial, institucional y servicios de bajo impacto.* ***Uso restringido:*** *Parqueaderos, restaurantes, famiempresas de economía de escala****. Uso transitorio:*** *actividades concernientes con la actividad constructora mientras dura su ejecución, ocupación recreativa temporal.* ***Uso prohibido:*** *Industria, comercial de alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, agricultura, pecuario, minería y afines.*

ARTICULO 573.- *Los propietarios de los predios urbanos que a la adopción del presente Acuerdo Municipal tendrán un plazo máximo de dos (2) años para ser urbanizados siempre y cuando las autoridades competentes certifiquen la disponibilidad inmediata de los servicios públicos.*

PARAGRAFO UNICO. - *Los propietarios de los predios que se encontrasen en litigio o procesos de legalización o titularización predial estarán sujetos a los procedimientos y tiempos que para tales casos haya a lugar. En todo caso, una vez resuelto la legitimidad sobre el predio deberá cumplir con lo estipulado en el artículo anterior del presente acuerdo. Igual disposición será aplicada, cuando los predios que por razones de la dotación de los servicios públicos domiciliarios sea resuelta por acción del estado municipal, de los mismos particulares y por ambos.*

ARTICULO 574.- *Los usos permitidos comerciales, institucionales, y de servicios compatibles con la vivienda se localizarán preferiblemente sobre los corredores urbanos principales y secundarios que atraviesan el área de actividad.*

PARAGRAFO UNICO. - *El área de actividad residencial R-5 de desarrollo urbano por urbanizar se especializa en el mapa* ***FORCOMUR-10*** *del presente Acuerdo.*

ARTICULO 575.- *Determínese un área mínima de 62 m^2 para lotes del área de actividad Residencial R5 y con un frente mínimo de 6 metros, para las zonas urbanas no urbanizadas. Las zonas o sectores que hasta el momento de la adopción del presente acuerdo municipal no hayan ejecutado las obras urbanísticas para los nuevos proyectos residenciales y una vez vencido el término de vigencia de la Licencia de Urbanismo, tendrán que adoptar la nueva normatividad urbanística.*

PARAGRAFO UNICO. - *Toda nueva proyección de vivienda en las áreas urbanas no urbanizadas deberá presentar soluciones conectadas al plan vial del Municipio y deberá*

ofrecer la posibilidad de servicios públicos en todas las modalidades de urbanización y/o loteo.

ARTICULO 576.- *Se exigirá antejardín de 2 metros lineales desde la línea de paramento hasta el área de andén para las nuevas proyecciones de vivienda de acuerdo con las secciones viales propuestas.*

Usos PERMITIDOS
Área de Actividad: *Residencial.*
Uso Principal: *Vivienda VIP – VIS*

En viviendas unifamiliares (VU), bifamiliares (BF): No se permiten subdivisiones prediales.
En viviendas multifamiliares (VM): Solo sobre vías vehiculares con secciones iguales o mayores a 12 metros.

USOS COMPLEMENTARIOS	
C3 Centro Comercial C6 Superficie comercial	Solo en manzanas aisladas
C7 Supermercado	
C8 Local especializado C10 Tienda	Solo en primer piso en edificaciones residenciales
S4 Oficina o consultorio	En áreas menores a 400 m^2
S5 Local de servicios	Servicio técnico especializado sobre eje vial arterial área mínima 25 m^2 a 300 m^2 excepto primer piso de edificaciones residenciales

USOS CONDICIONADOS	
DE1 / DE2 – Recreación y deportes / educación DE3 / DE4 – Salud / Cultura DE5 – Bienestar y protección social	De cobertura local con estacionamientos al interior del predio.
DS6 – Administración y Gobierno DS8 - Carga, transporte y servicios públicos DS9 – Seguridad y defensa ciudadana DS12 - Abastecimiento	De cobertura local y manzanas aisladas con áreas de estacionamiento al interior del predio y manejo de impactos urbanos. Se condiciona el Uso a los estudios de planeación municipal.

SEGUNDA PARTE: NORMAS URBANISTICAS GENERALES
TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES SOBRE USO Y OCUPACION URBANA
CAPITULO I
NORMAS URBANISTICAS GENERALES
ARTICULO 623.- OBRAS URBANISTICAS*. En todas las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones, las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, se construirán de acuerdo con los requisitos y especificaciones establecidas por las empresas prestadoras de los servicios correspondientes.*

ARTICULO 624.- *La construcción de las vías se regirá por las normas y especificaciones que establezca la Secretaría de Obras Públicas Municipales y las consideraciones de que al respecto contemple la oficina de Tránsito y Transporte municipal.*

ARTICULO 625.- *La localización y especificaciones de unidades de basura se realizarán de acuerdo con las normas que se establecen en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y por los requisitos que fijen las Empresas Prestadoras del Servicio.*

ARTICULO 626. *- En los predios que existan valores de arborización, que hacen parte del paisaje urbano, éstos no podrán ser alterados salvo previo concepto de la autoridad ambiental competente. Para tal efecto, el planteamiento de desarrollo de cada predio deberá incluir el levantamiento de la arborización existente y su vinculación al diseño urbanístico arquitectónico.*

PARAGRAFO UNICO. *Cuando se exija la conservación de los elementos de arborización, el Departamento de Planeación podrá aceptar variaciones en los aislamientos, siempre y cuando se conserve el área libre total generada por la aplicación regular de la norma.*

ARTICULO 627.- ACCESIBILIDAD*. Todas las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones deberán cumplir con las normas relacionadas con accesibilidad y tránsito de los minusválidos, de conformidad con lo establecido en la Ley 12 de 1987, y demás normas reglamentarias.*

PARAGRAFO UNICO. *Deberán acogerse a lo dispuesto en el presente artículo las construcciones públicas o privadas destinadas a la prestación de servicios de salud, como hospitales, clínicas y centros médicos asistenciales; los centros de enseñanza en los diversos niveles y modalidades de la educación; los escenarios deportivos; los cines y teatros; los edificios de la administración pública, los edificios donde funcionan los servicios públicos; los supermercados; los centros comerciales; las fábricas; los bancos y demás establecimientos del sector financiero; las iglesias; las terminales de transporte; los estacionamientos y los medios de transporte; los museos y los parques públicos; y en general todas las edificaciones públicas y las edificaciones privadas en las que se presta un servicio público.*

ARTICULO 628.- EQUIPAMIENTO COLECTIVO*. Todas las urbanizaciones residenciales deberán diseñar y construir el equipamiento colectivo requerido para dar cubrimiento a la población habitante del proyecto en materia de servicios sociales básicos de salud, educación, abastecimiento, seguridad, transporte, recreación y desarrollo comunitario, con el fin de garantizar la integralidad en las soluciones de vivienda ofrecidas. Se exceptúa los planes de loteo donde se reservarán las áreas para su posterior construcción.*

PARAGRAFO UNICO. - *Para el efecto será el Departamento Administrativo de Planeación quién determine al urbanizador lo relacionado con la localización del área que ocupará el equipamiento comunitario y el tipo de servicio que requiere la zona, acorde con las necesidades planteadas por las entidades competentes.*

ARTICULO 629.- *Para efectos de definir la localización del equipamiento colectivo, o aquellos usos de influencia urbana correspondiente a cementerios, hospitales, terminales de pasajeros, centros de acopio, escombreras, centros de transferencias de basuras; subestaciones eléctricas y de gas, estaciones de bombeo de acueducto o*

	alcantarillado, el municipio reglamentará de acuerdo con sus responsabilidades los criterios de localización, en asocio con las demás entidades competentes. ***ARTICULO 630.- ESTACIONAMIENTOS.*** *Como complemento a las normas sobre usos del suelo se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos que se indican en el presente Acuerdo y las que les sean complementarias.* ***ARTICULO 631.- INDICE DE HABITABILIDAD****. Establécese como área mínima de vivienda o índice de habitabilidad mínimo permisible el siguiente, de acuerdo con lo dispuesto por el Código de Régimen Municipal (Decreto Nacional 1333 de 1986):* *a. Para vivienda de una sola alcoba: 30 M²* *b. Para vivienda de dos alcobas: 40 M²* *c. Para vivienda de tres alcobas: 60 M²* *d. Para vivienda con más de tres alcobas, el índice de habitabilidad se incrementará en veinte (20) M² por alcoba adicional.* ***PARAGRAFO UNICO****. El anterior índice de habitabilidad mínimo se entiende con exclusión de las áreas para el acceso y circulación comunes a la vivienda cuando se trata de bloques multifamiliares y deberá ser observado por todos los proyectos residenciales.* ***ARTICULO 632 - DENSIDADES****. La densidad residencial en cada área de actividad en que se permita será la resultante de la aplicación de:* *1. El índice de habitabilidad* *2. La volumetría permitida* *3. Las cesiones establecidas para zonas verdes, equipamiento colectivo y vías.* *4. Los antejardines y aislamientos exigidos y el índice de ocupación permitido.* ***ARTICULO 633.-*** *Para efectos de las normas contenidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sobre alturas y volumetrías, se acogerá como altura de piso un mínimo de 2.50 y un máximo de 3.20 metros lineales, entre dos pisos finos y consecutivos.* ***ARTICULO 634. -*** *En todas las Áreas de Actividad donde se permitan pisos adicionales o altillos, o se exijan retrocesos, el retroceso mínimo será de 2.00 metros con relación a la línea de construcción o paramento.* ***PARAGRAFO UNICO.*** *El área resultante del retroceso no podrá ser construida. La altura del antepecho o baranda no podrá ser mayor de 1.10 metros.* ***ARTICULO 636.- CERRAMIENTOS DE ANTEJARDINES.*** *Se permitirá una altura máxima de dos metros, con un muro que no sobrepase 50 cm y el resto por elementos transparentes que permitan la visibilidad. Las zonas verdes correspondientes a las zonas de cesión y otros espacios públicos deben ser transparentes en un cien por ciento (100%).* ***ARTICULO 637.- CERRAMIENTOS DE PREDIOS SIN OCUPAR.*** *Para predio sin ocupación el cerramiento deberá hacerse con muros en material de ladrillo o bloque y lucidos con pintura blanca sin propaganda publicitaria. Los muros de cerramiento no deben sobrepasar la altura máxima de 2.50 metros.* ***PARAGRAFO UNICO. -*** *Todo cerramiento debe ser lucido en sus fachadas como en como en culata sobre las vías.*

	ARTICULO 638.- *Los predios ubicados frente a los (ejes principales de la jerarquización vial del Municipio de Yumbo, dentro del perímetro urbano) áreas de similitud urbana fuera de este, tendrán el siguiente tratamiento:* *a) Sobre las vías V1, V2, V2-A, V2B, V3 se exigirá un aislamiento como zona de antejardín de 5metros.* *b) Sobre las vías V4, V5, se exigirá un aislamiento como antejardín de 2 metros.* ***PARAGRAFO 1.-*** *En los antejardines no se permitirá un voladizo superior al 20% del ancho del antejardín.* ***PARAGRAFO 2.-*** *Para efectos de aplicación del presente Artículo a partir de su expedición será ejecutado en la medida que haya remodelaciones o reformas para los antejardines existentes, el Departamento Administrativo de Planeación tendrá en cuenta la mayoría establecida y la adoptara en las áreas ya urbanizadas. Para todas las vías, en aquellas que existe edificación y no existe actualmente antejardín, este se exigirá paulatinamente en la medida que se produzca el proceso de desarrollo.* ***ARTICULO 639.-*** *Sobre vías peatonales V-6 no se permitirá voladizo si entre las fachadas no hay un aislamiento mínimo de 5 metros.* ***ARTICULO 640.-*** *En todas las áreas de actividad mixta y residencial se permitirá la subdivisión y adecuación de edificaciones destinadas a vivienda, para lograr densidad, siempre y cuando cumpla las normas establecidas para cada R.* ***PARAGRAFO UNICO. -*** *Toda subdivisión adecuación debe el permiso o licencia expedida por el Departamento Administrativo de Planeación municipal previo cumplimiento de todos los requisitos.* ***ARTICULO 641.-*** *Para todas las áreas de actividad estipuladas en el presente acuerdo tendrá las siguientes exigencias mínimas sobre sus espacios.* *a) Todos los espacios deberán contemplar iluminación y ventilación directa en especial en las zonas residenciales los espacios destinados a alcobas y cocinas.* *b) Las áreas de circulación internas deberán ser mínimo de 90 cm libres.* *c) Los puntos fijos o escaleras internas como mínimo deberán tener un ancho total entre 25 y de 30 cm correspondientes a las huellas y para la altura de las contra huellas de 16 a 18 cm. Para exteriores su altura deberá ser de 10 a 15 cm. Cuando exista cambio de nivel este deberá ser visible.* ***ARTICULO 642.-*** *Los espacios para servicios como baños deben ser ventilados e iluminados en lo posible directamente por patios ambientados. En caso contrario deberán ser ventilados por buitrones o iluminados artificialmente.* ***PARAGRAFO 1.-*** *Las dimensiones del ancho de las puertas de los baños serán mínimas de 60cms de ancho y de 85-90 cm para el resto de los espacios habitacionales.* ***PARAGRAFO 2.-*** *La dimensión de cada uno de los espacios en las áreas residenciales se atempera en el índice de habitabilidad y de acorde a la funcionalidad de los mismos a consideración del Departamento Administrativo de Planeación.* ***ARTICULO 643.-*** *Para todas las áreas de actividad para edificaciones iguales y/o mayores de tres pisos y de estructuras especiales deberán presentar carta de ingeniero*

Calculista debidamente registrada en el Departamento Administrativo de Planeación municipal.

ARTICULO 644.- *Todo proyecto arquitectónico debe presentar soluciones de instalaciones de servicios domiciliarios, así como servidumbres y desagües de aguas lluvias, con el fin de evitar prejuicios a las edificaciones del sector.*

ARTICULO 645.- REGIMEN DE ALTURAS Y AISLAMIENTOS. *Mientras se formulan los planes parciales la altura máxima permitida será de tres pisos en toda el área urbana para los sectores consolidados. Los bloques destinados a vivienda multifamiliar serán hasta 5 pisos.*

PARAGRAFO 1.- *Adoptase como régimen de alturas y aislamientos para las áreas de actividad y tratamientos del suelo urbano el siguiente:*

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA		
TIPO DE VIVIENDA	VIP	VIS
NÚMERO DE PISOS	1 - 5	1 - 12

ÍNDICES.

				OTROS USOS
MAX. PISOS	1 - 5	6 - 8	9 - 12	1 – 5
IND. OCUPACIÓN	0,60	0,50	0,40	0,65
IND. CONSTRUCCIÓN	1,5	2	3	3

MORFOLOGÍA URBANA.

	VIP	VIS
LOTE FRENTE MÍNIMO	4,0 m	6,0 m
ÁREA MÍNIMA LOTE	60 m2	62 m2
VOLADIZO	Máximo 0,60 m	
ALERO	Máximo 0,60 m	
BALCÓN, TERRAZA	Máximo 1m condicionado solo a terraza 2 y 3 piso	
ANTEJARDÍN	Obligatorio	
PATIO POSTERIOR	Mínimo de 6 m^2 con lado mínimo de 2m	

PARAGRAFO 2.- *Los aislamientos posteriores se conservarán desde el primer piso; los laterales a partir del sexto piso. Se exceptúan de su aplicación los suelos protegidos, que tienen su propio régimen.*

ARTICULO 648.- *Todos los predios localizados con frente a vías peatonales o vías vehiculares con sección transversal (ancho) inferior a 6.00 metros (calzada más andén), sus construcciones no podrán sobrepasar alturas de dos (2) pisos y altillo.*

ARTICULO 649.- LIMITE DE ALTURAS. *Se deberá limitar o rechazar el incremento de altura en los siguientes casos: a) Cuando se estén interrumpiendo visuales desde espacios públicos importantes o suelos protegidos. b) Cuando el predio se localice en el área de influencia de un inmueble o punto aislado de interés patrimonial.*

ARTICULO 650.- *Los predios que se localicen en las manzanas que conforman las vías de que trata el artículo anterior, y que se localicen frente a las vías perpendiculares deberán promediar la altura entre la mayor altura desarrollada sobre el eje vial y la altura determinada para el Área de Actividad que atraviese.*

PARAGRAFO UNICO. - *Cuando el proyecto se plantee sobre un predio, que teniendo frente al eje llegue hasta la vía paralela al mismo, se deberá escalonar de acuerdo a lo descrito en este artículo para alcanzar la altura máxima permitida en el Área de Actividad correspondiente.*

ARTÍCULO 651.- *En las cabeceras de los corregimientos y asentamientos, el Departamento Administrativo de Planeación regulará la expedición de las líneas de demarcación y de paramento, buscando continuidad y conformación del espacio público. La altura máxima permitida es de dos (2) pisos y altillo para todas las edificaciones.*

ARTICULO 652.- AISLAMIENTOS EN PREDIOS IRREGULARES. *Para los predios irregulares se definirán los aislamientos para cada caso específico, tomando como criterio de aplicación cumplir en promedio con los aislamientos exigidos para el Área de Actividad respectiva. En los predios esquineros únicamente se exigirán patios posteriores o aislamiento lateral de acuerdo a las tablas de alturas y aislamientos.*

CAPITULO II
NORMAS GENERALES PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
ARTICULO 654.- *Los sistemas de urbanización que se pueden desarrollar en las áreas de vivienda de interés social son:*
- Sistema de urbanización de loteo individual.
- Sistema de urbanización de loteo individual con unidad básica.
- Sistema de urbanización de conjunto de vivienda en loteo individual.
- Sistema de urbanización de conjunto vertical.

ARTICULO 655.- *Las siguientes disposiciones se aplicarán a todas las urbanizaciones que se adelanten por cualquiera de los Sistemas de Urbanización enunciados en el artículo anterior:*

a) Para todas las vías dadas por Esquema Básico se conservará la sección transversal y los antejardines fijados en el mismo.
b) Las vías vehiculares internas, no suministradas en el Esquema Básico, tendrán una sección mínima de seis (6.00) metros de calzada, uno con cincuenta (1.50) metros de zona verde y uno con cincuenta (1.50) metros de andén, más dos (2.00) metros lineales de antejardín a cada lado.
c) Los estacionamientos deberán plantearse con una dimensión mínima de cuatro con cincuenta (4.50) metros por dos con treinta (2.30) metros.
d) Cuando los estacionamientos se planteen en bahías adyacentes a vías, en ángulos de 45-60 grados, la bahía deberá presentar un ancho de cuatro (4.00) metros y para ángulos de 90 grados cuatro con cincuenta (4.50) metros lineales con el fin de facilitar la maniobrabilidad.
e) Cuando los estacionamientos se diseñen por el sistema de cordón en bahías adyacentes a vías de seis (6.00) metros de sección, la bahía deberá tener como mínimo dos con cuarenta (2.40) metros de ancho y cinco (5.00) metros de largo para cada espacio de estacionamiento.
f) Cuando se planteen bahías de estacionamiento sobre vías locales no dadas en el esquema básico que generen desplazamiento del andén, éste deberá conservar su

	sección y nivel, manteniendo una zona de aislamiento a manera de antejardín de uno cincuenta (1.50) metros. ***ARTICULO 656.-*** *Las siguientes disposiciones se aplicarán a todas las urbanizaciones que se adelanten por el sistema de loteo individual y por el sistema de conjunto de vivienda en loteo individual:* *a) Altura máxima permitida: dos pisos (3) pisos.* *b) Las urbanizaciones que se desarrollen por estos sistemas serán únicamente de tipo unifamiliar.* *c) En urbanizaciones por el sistema de loteo individual el urbanizador deberá presentar el diseño arquitectónico y estructural de la vivienda tipo, con el fin de hacer entrega de los planos a los compradores para permitirles acogerse al diseño en el desarrollo de la vivienda.* *d) Las disposiciones anteriores son aplicables también al sistema de loteo individual con Unidad Básica únicamente para vivienda unifamiliar, donde se* *permitirá que la vivienda se realice por el Sistema de Desarrollo Progresivo a partir de la Unidad siempre y cuando el urbanizador entregue, además del diseño arquitectónico de la misma, el correspondiente a la vivienda terminada y su diseño estructural.* *e) En el sistema de conjunto de vivienda en loteo individual el constructor incluirá el diseño arquitectónico y estructural, ejecutando y haciendo entrega de la edificación de la vivienda. Se permitirá la construcción de la vivienda unifamiliar mediante el desarrollo progresivo a partir de la vivienda mínima (con una alcoba), siempre y cuando el urbanizador incluya los diseños mencionados de la vivienda completa para su aprobación y los entregue a cada comprador para facilitarle el desarrollo posterior de la vivienda.* *f) El lote mínimo para estas soluciones de vivienda será de sesenta metros cuadrados (60 m²), con frente mínimo de cuatro (4.00) metros para VIP y de sesenta y dos metros cuadrados (62 m²) para VIS. En ningún caso el área útil del lote, excluyendo el área de antejardín, podrá ser menor a sesenta metros cuadrados (60m²). El área mínima de construcción en loteo individual será de cuarenta y cinco metros cuadrados (45m²).* *g) En aquellas construcciones que presenten servidumbre de vista, se exigirá un aislamiento en segundo piso de tres (3) metros lineales.* *h) No se exigirá aislamiento posterior cuando los proyectos arquitectónicos presenten soluciones adecuadas de iluminación, y ventilación hacia patios interiores, siempre y cuando exista solución de empate sobre dicho aislamiento.* *i) Los estacionamientos se diseñarán mínimo a razón de uno (1) por cada tres (3) soluciones de vivienda.* ***PARAGRAFO 1****. En este tipo de urbanizaciones se permitirá que el estacionamiento correspondiente a la vivienda se realice en cada lote ocupando parcialmente el área de antejardín, siempre y cuando retroceda total o parcialmente al paramento de la vivienda en la dimensión necesaria para completar cinco (5.00) metros de profundidad requeridos para el estacionamiento.* ***PARAGRAFO 2.*** *En las urbanizaciones de vivienda de Interés Social aprobadas y desarrolladas como unifamiliares, sus adjudicatarios o propietarios podrán readecuar la edificación a vivienda bifamiliar en dos (2) pisos, siempre y cuando arquitectónica y estructuralmente sea factible, lo cual será sustentado mediante la aprobación del proyecto de ampliación, además del concepto favorable emitido por el departamento Administrativo de Planeación y las Empresas Prestadoras de los Servicios Públicos en relación con el incremento de densidad para toda el área de la urbanización.*

ARTICULO 657.- *Las urbanizaciones desarrolladas por el SISTEMA DE CONJUNTO VERTICAL (Multifamiliares), cumplirán con las siguientes disposiciones:*
a. Altura máxima permitida: hasta doce (12) pisos según su localización.
b. Las edificaciones tendrán como frente máximo cincuenta (50) metros.
c. Aislamientos entre edificaciones: de cinco (3.00) metros sin servidumbre de vista y de seis con cincuenta (6.50) metros con servidumbre de vista.
d. Aislamientos en relación con los linderos del lote o predios vecinos: Posterior de tres con cincuenta (3.50) metros desde el primer piso; Laterales en multifamiliares de dos (2.00) metros desde el primer piso.
e. Las vías peatonales públicas que separen edificios al interior de conjuntos multifamiliares cumplirán con lo siguiente:

AISLAMIENTO INTERNO ENTRE EDIFICIOS EN MULTIFAMILIARES EN AGRUPACIONES

ALTURA PISOS	SECCIÓN LATERAL	LONGITUD (m)	SECCIÓN CENTRAL	LONGITUD	ANTEJARDÍN	AISLAMIENTO TOTAL (m)
1 - 5	BLANDA	2,00	DURA	2,00	N/A	6,00
6 – 8	DURA	1,50	BLANDA	2,00	1,50	8,00
9 - 12	DURA	1,50	BLANDA	4,00	1,50	10,00

Cuando existan edificios de diferente altura, predominara el aislamiento correspondiente al de mayor altura.
f. Las vías vehiculares internas privadas tendrán una sección mínima de cinco (5.00) metros de calzada y uno con cincuenta (1.50) metros de aislamiento a cada lado.
g. Las vías peatonales internas privadas tendrán una sección mínima de seis (6.00) metros, distribuidos así: una zona dura de dos (2.00) metros al centro y dos (2.00) metros de zona blanda a cada lado, si se plantea paramento.
h. Los estacionamientos se diseñarán de acuerdo a la categoría de la vivienda a razón de: mínimo uno (1) por cada tres (3) unidades de vivienda de interés prioritario, mínimo uno (1) por cada dos (2) unidades de vivienda y mínimo uno (1) por cada unidad de vivienda No Vis y deberán plantearse al interior del conjunto. Entre la zona de parqueo y el paramento se conservará un aislamiento como mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros. En todos los casos serán previstos estacionamientos para visitantes a razón de uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda. Su localización será al exterior del cerramiento del conjunto.
i) Sobre las vías V1, V2, V2-A, V2-B, V3 se exigirá un aislamiento como zona de antejardín de 5 metros.

NORMAS GENERALES PARA EL SISTEMA VIAL
ARTICULO 675.- CLASIFICACION Y JERARQUIZACION VIAL. *Adóptese la siguiente clasificación y jerarquizaron vial para el Municipio de Yumbo, según su importancia y funcionalidad.*
a) Arteria Regional V1: Es el conjunto de vías de tráfico rápido y de acceso, que conectan al Municipio con los centros urbanos, departamentales y nacionales.
b) Sistema arterial Terciario V2: Es el conjunto de vías que soporta el tráfico de acceso a la ciudad y de paso, cuya característica principal es de ser perimetral al casco urbano y ocasionalmente son internas a la malla urbana. Están divididas en V2 -A y V2-B.
c) Vías colectoras V3: Es el conjunto de vías perimetrales del Municipio de Yumbo que soportan el tráfico de paso interurbano y cumplen la función de desviar el tráfico pesado y de carga por el interior de la malla vial urbana.
d) Vías colectoras V4: Son el conjunto de vías que permite el tráfico lento y normal y de reparto tiene como función primordial el acceso a la vivienda y de propiedades privadas.

Adquieren gran jerarquía como vías colectoras y conectan las circunvales y las áreas de perimetrales del trama urbano.
e) Vías locales V5: Son el conjunto de vías especiales con características peculiares de diseño urbano-paisajístico y ambiental que requieren tratamientos de calidad espacial, que permiten recorridos turísticos, ecológicos, miradores etc.
f) Vías locales V6: Son el conjunto de vías peatonales y ocasionalmente con posibilidad de tráfico vehicular y que hacen parte de la conexión del sistema de espacio público efectivo y de renovación urbana.
g) Vías locales V7: Son el conjunto de vías (ciclovías) diseñadas para el tráfico y rutas de bicicletas y vehículos similares y que cumplen una función recreativa y una posibilidad intermodal de transporte.

ARTICULO 676.-SECCIONES VIALES. *Para el desarrollo urbanístico del área urbana adóptese las siguientes dimensiones de las secciones viales típicas para cada una de las vías jerarquizadas en el artículo anterior del presente Acuerdo.*

ARTICULO 678.- ATERIA REGIONAL V2-A. *La vía V2- A corresponde a la actual vía Panorama o calle 16 del perímetro urbano que inicia desde la intersección con la calle 15 y la vía férrea en el sentido sur norte hasta el límite norte del perímetro urbano.*

PARAGRAFO 1.- *Dimensiones de la sección vial de esta vía en el sentido oeste a este, se adopta de la siguiente manera:*

Anden	1.50 m
Zona verde	1.50 m
Calzada	6.00 m
Separador	3.00 m
Calzada	6.00 m
Zona verde	2.50 m
Ciclo-via	2.50 m
Zona verde	1.50 m
Anden	1.50 m
Sección total de la vía	25.00 m

PARAGRAFO 2.- *Con la revisión y elaboración del nuevo Plan Vial, se desarrollarán los diseños viales que precisen las áreas necesarias a adquirir y las especificaciones técnicas de su trazado.*

PARAGRAFO 3.- *En aquellos tramos donde las circunstancias físicas viales lo permitan; se dejará un antejardín de 5 metros.*

ARTICULO 681.- VIAS LOCALES V4, V5 Y V6. *Corresponde a las vías locales internas de la malla vial, y que por su funcionalidad e interés sobresalen sobre el resto de la ciudad.*

PARAGRAFO 1.- *Las secciones para las vías V4, V5 y V6 serán estudiadas caso a caso por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, considerando la situación existente del sector y planteando soluciones acordes con el mismo, mientras se desarrolla la revisión del Plan vial y la formulación de los planes parciales*

PARAGRAFO 2.- *Toda vía que se proyecte dentro del perímetro urbano tendrá un ancho mínimo de 12 metros.*

<table>
<tr><td></td><td colspan="4">AFECTACIONES VIALES:
Ley 1228 de 2008. Por lo cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones.

Artículo 2. Zonas de Reserva para carreteras de la red vial nacional. Estableénse las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red nacional:
2. Carreteras se segundo orden: cuarenta y cinco (45) metros.

TRANSVERSAL 6N
VÍA TIPO: VEHICULAR
ANTEJARDÍN DEL FRENTE: 0
ANDEN DEL FRENTE: 1.50 Mts
ZONA VERDE DEL FRENTE: 1.50 Mts
ANCHO VÍA: 6.00 Mts
ZONA VERDE DEL PREDIO: 1.50 Mts
ANDEN DEL PREDIO: 1.50 Mts
ANTEJARDÍN DEL PREDIO: 0
ANCHO TOTAL: 12.00 Mts
DISTANCIA AL EJE DELA VÍA: 6.00 Mts

Parágrafo. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (29) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir de cada calzada exterior.</td></tr>
<tr><td>VIAS DE ACCESO:</td><td colspan="4">Destaca como vía principal de acceso al sector y al predio la Calle 16 o Vía Panorama, vía catalogada con Artera Regional V2-A, vía principal del municipio que conduce a los municipios de Vijes y Buga, vía de doble calzada en ambos sentidos.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">ELEMENTOS:</td><td>ANDENES:</td><td>Parciales</td><td>VIAS PAVIMENTADAS</td><td>SI</td></tr>
<tr><td>SARDINELES:</td><td>Parciales</td><td>ILUMINACION PUBLICA</td><td>SI</td></tr>
<tr><td>ESTADO DE CONSERVACION:</td><td colspan="4">Bueno.</td></tr>
<tr><td>AMOBLAMIENTO URBANO:</td><td colspan="4">Alumbrado público, señalización vial.</td></tr>
<tr><td>ESTRATO SOCIO-ECONOMICO:</td><td colspan="4">Los estratos socio-económicos predominantes son el bajo (2) y medio-bajo (3).</td></tr>
<tr><td>LEGALIDAD DE LA URBANIZACION:</td><td colspan="4">Desarrollo legal.</td></tr>
<tr><td>TOPOGRAFIA:</td><td colspan="4">A nivel con pendientes entre el 0 al 3%.</td></tr>
<tr><td>SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO:</td><td colspan="4">Cuenta con servicio público, intermunicipal y transporte informal.</td></tr>
<tr><td>TIPO DE TRANSPORTE:</td><td colspan="4">Buses, busetas y taxis.</td></tr>
</table>

EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:	Desde el punto de vista formal y como consecuencia de la diversidad de actividades que se presentan, las tipologías edificatorias son heterogéneas, ya que es posible observar desde edificaciones de uno y dos pisos de altura de carácter típicamente residencial popular, así como también torres de apartamentos VIS, como también edificaciones características de la actividad comercial e industrial. Se observa la presencia cercana del CAI de Pizarro, El Sena, Complejo Deportivo Tomas Chávez, La Secretaria de Tránsito Municipal.

7.2. INFORMACION DE BIEN INMUEBLE		
TIPO DE BIEN INMUEBLE:	Lote de terreno útil y urbanizado. Se observan unas construcciones total o parcialmente demolidas, razón por la cual no serán tenidas en cuenta en el presente avalúo.	
USO ACTUAL:	Ninguno, se encuentra enmontado.	
UBICACIÓN:	Esquinero.	
TERRENO:	LINDEROS:	Norte: Callejón antiguo ferrocarril de Cementos del Valle.
		Sur: Con el predio del promitente vendedor.
		Oriente: Con predio del promitente vendedor.
		Occidente: Con la Carretera Panorama que conduce a Vijes.
	FUENTE:	Linderos tomados textualmente de fotocopia de la Escritura Pública de Compraventa No. 3291 del 1991-10-17, otorgada por la Notaría Primera del Círculo de Santiago de Cali, aportada por el solicitante.
TOPOGRAFIA:	A nivel con pendientes entre el 0 al 3%.	
CERRAMIENTOS:	Tiene cerramientos parciales, parte en cerco vivo de swinglea, parte con postes de madera o guadua con alambre de púas y tela poli sombra; y se cerró el lindero con lote vecino (parqueadero) por medio de postes de “madera plástica” con alambres de púas.	
FORMA:	Irregular, poligonal.	
SUPERFICIE:	2.700,00/m2.	
	FUENTE:	Área tomada textualmente de la consulta realizad por medio de la Ventanilla Única de Registro VUR de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, sobre la Matricula Inmobiliaria número 370-313227, con fecha diez y seis (16) de diciembre del año dos mil veinte (2020).
	2.948,00/m2.	
	FUENTE:	Área tomada textualmente de fotocopia de la Ficha Predial (expedida por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI).
	2.948,00/m2	
	FUENTE:	Área tomada textualmente del Levantamiento Topográfico de fecha septiembre de 2016 elaborado por el Ingeniero Topográfico Francisco Javier Estrada C con M.P. 76335-114541 Valle.
	NOTA:	**Por instrucciones directas de Central de Inversiones S.A. el avalúo se realizará tomando como base el área jurídica indiada en el Certificado de Tradición No. 370-313227 (VUR).**

REGLAMENTACION DE USO DE SUELO:	De acuerdo al municipal No. 028 del año 2001 donde se aprueba del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Yumbo y modificado con el Acuerdo No. 016 del 2013, el predio se encuentra en suelo urbano, Tratamiento de Consolidación y Área Residencial R5.		
CONSTRUCCION:	NUMERO DE PISOS	No Aplica.	
	NUMERO DE SOTANOS	No Aplica.	
	AREA CONSTRUIDA	**DESCRIPCION**	**AREAS (m²)**
		Área	0,00
	FUENTE:	No posee construcción.	
VETUSTEZ	No Aplica.		
ESTADO DE LA CONSTRUCCION	Como lo hemos mencionado anteriormente, existen unas construcciones total o parcialmente demolidas, razón por la cual no serán tomadas en cuenta en este informe de avalúo.		
ESTADO DE CONSERVACION	No Aplica.		
ESTRUCTURA	No Aplica.		
FACHADA	No Aplica.		
CUBIERTA	No Aplica.		
DEPENDENCIAS	No Aplica.		
CONDICIONES DE ILUMINACION	No Aplica.		
CONDICIONES DE VENTILACION	No Aplica.		
ACABADOS	No Aplica.		
SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS	Se observa que cuenta con todos los servicios básicos (acueducto, alcantarillado y energía).		

7.3. CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SOMETIDO A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:	
No Aplica.	
NUMERO DE EDIFICIOS:	No Aplica.
NUMERO DE UNIDADES:	No Aplica.
UBICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN EN LA AGRUPACIÓN:	No Aplica.
DOTACION COMUNAL:	No Aplica.

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS:		
MATRICULA INMOBILIARIA:	370-313227.	Fuente: Dato tomado textualmente de la consulta realizada por medio del VUR de fecha diez y siete (17) de marzo del año dos mil veintidós (2022).
ESCRITURA DE PROPIEDAD:	Auto No. 441012516 del 02-08-2006 SuperSociedades de Bogotá modificada con el Oficio No. 405-029835 del 20-03-2013 Superintendencia de Sociedades de Bogotá D.C. Resolución No. 06689 del 14-06-2011 DIAN de Bogotá D.C. modificada mediante Resolución No. 006323 del 29-07-2013 Dirección de Impuestos y Aduanas de Cali. Decreto No. 0553 del 27-03-2015 Ministerios de Protección Social de Bogotá D.C.	
NUMERO CATASTRAL:	76892010200000111003500000000.	
	Fuente: Dato tomado textualmente de la consulta realizada por medio del VUR de fecha diez y siete (17) de marzo del año dos mil veintidós (2022).	
CHIP:	No Aplica	
LICENCIA DE CONSTRUCCION:	No se conoció información en este sentido.	
NOTA: AFECTACIONES y/o LIMITACIONES AL DOMINIO	Anotación No. 17, se cursa una Demanda en Proceso Divisorio Venta de Bien Común Rad: 2017--00213-00 (Demanda en Proceso Divisorio), mediante Oficio No. 3581 del 14-09-2017 emitido por el Juzgado 012 Civil de Circuito de Cali.	

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES, INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL:
No Aplica.

10. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN:	
INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO:	Central de Inversiones S.A. - CISA – Sucursal Cali solicita el Avalúo Corporativo del inmueble según lo estipulado en la Circular Normativa No.31 (interna) y las demás normativas legales que obliguen por su naturaleza jurídica.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:	
PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:	No presenta ningún tipo de riesgo.
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:	No se presenta ningún tipo de impacto ambiental en la zona.
SERVIDUMBRES - CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:	El inmueble no soporta servidumbres de ninguna naturaleza. Tampoco sería objeto de cesiones o afectaciones viales, la cesión vial ya fue realizada.
SEGURIDAD:	No se presentan riesgos diferentes a los normales, pero el estado del cerramiento permite el libre acceso al predio desde la vía pública, por lo que personas en “condición de calle”, frecuentan el predio.
PROBLEMÁTICAS SOCIO-ECONÓMICAS:	No presenta ninguna problemática.

12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES - INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:
No Aplica.

13. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS:		
METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S):	PARA EL LOTE DE TERRENO:	**Método Comparativo o de Mercado**: En este caso en particular, consistió en analizar ofertas o transacciones recientes de lotes de terreno en el mismo sector o en cercanía de este, para posteriormente efectuar la respectiva homogenización.
	PARA LA CONSTRUCCIÒN:	No Aplica, es un lote de terreno, las construcciones existentes se encuentran parcial o totalmente demolidas, por lo cual no serán tenidas en cuenta en el presente avalúo.
JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S):	Es la técnica valuatorio 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 del presente avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasifican, analizan e interpretan para llegar a la estimación del valor comercial.	
MEMORIA(S) DE CALCULO(S):	**PROCEDIMIENTO VALUATORIO:** A continuación, consignaremos el procedimiento de valoración utilizado para la determinación del valor comercial unitario del lote de terreno objeto de avalúo: **1. Método Comparativo o de Mercado:** La investigación del mercado inmobiliario del sector donde se encuentra el predio en avalúo permitió encontrar ofertas que mediante la aplicación de las fórmulas estadísticas y metodologías aprobadas en la resolución 620 de 2008 por el IGAC, permitirá obtener el valor del metro cuadrado del terreno en estudio.	

ARTICULOS RESOLUCION IGAC 620 DEL 2008

Artículo 11º.- *Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.*

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacía donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión

El valor por metro cuadrado para el terreno de las ofertas de acuerdo con la observación realizada durante la inspección ocular. Igualmente el precio ofertado dadas las condiciones o características del predio y su localización en el sector, se estima un margen de negociación del 5 al 2%, para las ofertas, se decidió tener un porcentaje de negociación del 8% factor constante, para hacer la muestra más confiable, teniendo en cuenta que los agentes que intervienen en una negociación de bienes inmuebles, como inmobiliarias, corredores de propiedad raíz o personas naturales, de manera frecuente ofrecen los inmuebles por un valor superior o cobran una comisión entre el 3 al 5% más la rebaja que se realiza en la negociación a su valor real además de encontrar pocas ofertas en la zona lo cual hace que la dinámica sea más lenta.

Debido a que el lote es de mayor tamaño, cambio de uso y normatividad, se homogenizo la muestra según la resolución 620 del 2008 del IGAC en su capítulo, VII, punto 11.

11. **Fórmulas para ajuste por condición de forma.**

a = Frente del predio que se avalúa (ms).

s = Área en metros cuadrado del predio que se avalúa (m2).

f = Fondo equivalente = s/a

ar = Frente del lote tipo de la zona

Mi = Fondo mínimo de la zona

Ma = Fondo máximo de la zona

Vum = Valor unitario medio ($/m2)

Fp = Influencia del fondo

t = Influencia del frente

Vup = Valor unitario para el predio avaluado ($/m2)

Vup = Vum X Fp X t

Cálculo de “Fp” - Influencia del fondo:

Cuando $f < Mi \Rightarrow Fp = \left(\frac{f}{Mi}\right)^{1/2}$

Cuando $\Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{f}\right)^{1/2}$

Cuando $f > 2Ma \Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{2Ma}\right)^{1/2}$

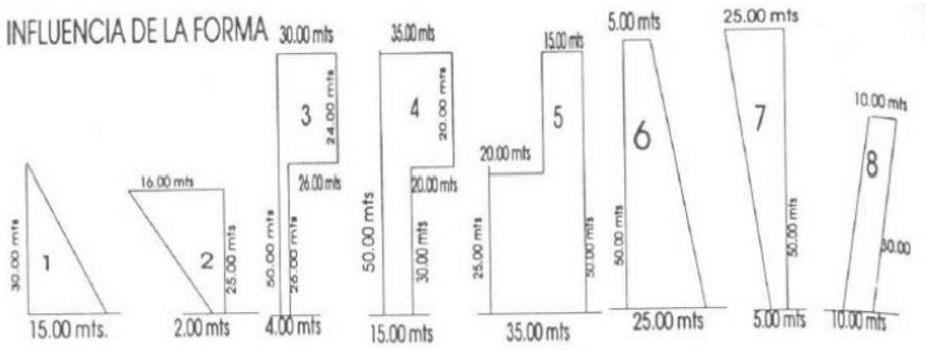
Cuando $Mi < f < Ma \Rightarrow Fp = 1$

Cálculo de “t” - influencia del frente:

Cuando $\frac{ar}{2} \le a \le 2ar \Rightarrow t = \left(\frac{a}{ar}\right)^{1/4}$

Cuando $a < \frac{ar}{2} \Rightarrow t = 0.89$

Cuando $a > 2ar \Rightarrow t = 1.19$



PROCEDIMIENTO VALUATORIO Y MEMORIAS DE CÁLCULO: Se logró obtener datos de mercado de predios con características similares tanto en su uso como normatividad, a pesar de que en la zona aledaña al predio objeto de avalúo la oferta de muestras es baja, se consiguieron nueve (9) ofertas, en general se considera que la oferta es baja con respecto a la demanda. La investigación indirecta de mercado se enfocó en medios escritos como clasificados de diarios de amplia circulación, revistas especializadas en páginas web especializadas en ofertas de inmuebles tales como:

MERCADO GLOBAL BARRIOS YUMBO

No.	DIRECCION	UBICACIÓN	FUENTE Y/O TELEFONO	VALOR OFERTA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	OBSERVACIONES	AÑOS	IMAGEN
1	https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-guacanda-yumbo-2397810	casa barrio guacanda	310-3562815	$ 150.000.000	80,00	70,00	Casa en Venta - Guacanda, Yumbo	15	
2	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/6052806	Barrio lleras yumbo	3146884467	$ 150.000.000	142,00	180,00	Vendo casa de dos plantas en el barrio Lleras de Yumbo cada piso tiene dos habitacion sala cocina baños y patio con ruta de bus permanente y un lugar muy agradableCódigo Fincaraiz: 6052806	40	
3	https://casa360.co/casa-venta-yumbo/3508398	VENDO CASA BIFAMILIAR PORTAL DE YUMBO	3054175592 Casa 360	$ 220.000.000	90,00	150,00	Código 3508FR398: Excelente casa reformada, bifamiliar. Primer nivel: Sala comedor, tres alcobas, un baño, cocina y patio interno. Segundo piso: Sala comedor, dos alcobas, un baño, cocina, zona de oficios y terraza cubierta, se puede acondicionar para vivienda. Ubicada en la Urbanización El Portal de Yumbo, cerca a la vía panorama.	20	
4	https://casabella.inmo.co/casa-venta-yumbo/4671781	Venta de casa 3 pisos bifamiliar, ubicada en la estancia Yumbo, con terraza	sucasabella2015@gmail.com 3122547441 Miryam Patiño	$ 230.000.000	72,00	135,00	sala comedor, cocina semi-integral, 2 habitaciones, principal con baño y closet, baño auxiliar completo, patio de ropas.escaleras internas, sala comedor, balcón, cocina semi-integral, 2 habitaciones principal con closet y baño, y segunda habitación con	12	
5	https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-yumbo-yumbo-2377714	Casa en Venta - Yumbo, Yumbo	Keller Williams RED celular 320 - 6909058	$ 250.000.000	62,00	148,00	Gran oportunidad de venta. Casa bifamiliar en venta Yumbo - Barrio Nueva Estancia consta de:1er piso: Apartaestudio de dos ambientes: sala comedor, cocina, una habitación, un baño, zona de oficios, genera una renta de 450 mil con servicios incluidos. La puerta contigua es el acceso para el garaje que tiene entrada al segundo piso.2do piso: Sala comedor, tres habitaciones (dos con closet), un baño, cocina, balcón.3er piso: Una habitación amplia con baño, lavadero, cocina, terraza y balcón.Casa con excelentes acabados, frente al parque, muy iluminada y fresca. Cerca a vías a principales, coliseo deportivo a una cuadra, a dos cuadras de la iglesia, zona muy comercial, restaurantes, panaderias, droguerias.	16	
6	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-yumbo-bolivar-4-habitaciones-1-banos-1-garajes/9947-M3487751	Casa en Venta, Simon BolivarYumbo Área 140 m²	Keller Williams RED celular 320 - 6909058	$ 280.000.000	140,00	140,00	Casa en venta en Yumbo barrio Bolívar ubicada en zona muy comercial a una cuadra de la galería a una cuadra del Mayorista Belalcázar a cinco cuadras del parque Bolívar cerca a lavadero de carros panaderías ferreterías veterinarias depósito de alimentos estéticas almacenes de muebles. Tiene un local comercial de ropa que puede ser también el garaje. Consta de cuatro habitaciones una de ellas doble cocina semi integral sala comedor baño sencillo patio tiene una plancha en donde está ubicada una de las habitaciones. La casa está libre de todo. El precio es negociable.	20	
7	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/5297657	yumbo - Yumbo	3147710622 Artemo y Bienes S.A.S	$ 75.000.000	60,00	108,00	Casa en propiedad horizontal se vende primer piso con terraza compartida, en muy buen estado, dos habitaciones, con sala comedor, cocina mixta, zona de oficios, un baño, deposito, parqueadero comunitario, al rededor zona verde parque, cerca a la estación de policía de pizarro. 307-7878.	30	
8	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-yumbo-guadalupe-3-habitaciones-1-banos/MC3189016	Casa en Venta, GuadalupeYumbo Área 63 m	3117404367	$ 83.000.000	63,00	60,00	La casa cuenta con tres habitaciones, un baño, sala comedor, cocina	20	
9	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/venta/barrio/ciudad/7156733	la estancia - Yumbo	multimuebles celular 300-9121516	$ 220.000.000	62,00	148,80	casa esquinera de 3 pisos en el barrio la estancia en yumbo consta de Piso 1: antejardín, 3 alcobas, baño social, cocina sencilla a gas, sala comedor, zona de oficio. Piso 2: 3 alcobas, 1 baño, cocina sencilla zona de oficio. Piso 3: casa prefabricada con 3 alcobas, baño social, sala comedor, zona de oficio.	30	

Depuración de mercado

A las muestras anteriores se les realizo un análisis y una depuración solo dejando las nuestras más representativas y las que poseen igual normatividad, y uso, a cada muestra se les resto la construcción dejando solo el valor terreno, este ejercicio se realizó con los presupuestos realizados por la lonja de propiedad raíz de Cali y el valle del cauca, a continuación, se muestra el ejercicio realizado.

ANALISIS DE MERCADO

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
3	https://casa360.co/casa-venta-yumbo/3508398	CASA	90,00	150,00	$ 220.000.000	$ 209.000.000	FINCA RAIZ 3216131537	$ 1.115.000	$463.889
4	https://casabella.inmo.co/casa-venta-yumbo/4671781	CASA	72,00	135,00	$ 230.000.000	$ 225.400.000	FINCA RAIZ 3052866 - 3127804012	$ 1.440.000	$430.556
5	https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-yumbo-yumbo-2377714	CASA	62,00	148,00	$ 250.000.000	$ 237.500.000	FINCA RAIZ EL PAIS 3157594827-602-3333000	$ 1.400.000	$488.710
8	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-yumbo-guadalupe-3-habitaciones-1-banos/MC3189016	CASA	63,00	60,00	$ 83.000.000	$ 81.340.000	METROCUADRADO 602-5535073 3167432826	$ 885.000	$448.254

PRESUPUESTOS

CASAS – DETALLE- valores por m² construido

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m² SOBRE AREA CONSTRUIDA
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AIU)
ACTUALIZADO MZO- MY 2022 - CALI - VALLE DEL CAUCA

ACTIVIDADES	ESTRATO 1 VIP	ESTRATO 1 VIS	ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
PRELIMINARES	5,25%	6,13%	2,50%	2,07%	2,03%	1,84%	1,53%	0,99%
CIMENTACION	12,81%	10,42%	5,35%	5,45%	5,78%	4,79%	4,25%	3,78%
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	5,86%	5,43%	2,42%	2,19%	2,35%	1,79%	1,24%	0,81%
ESTRUCTURAS	19,01%	20,34%	20,13%	18,24%	17,29%	15,30%	11,56%	7,56%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	15,19%	14,26%	11,10%	12,51%	11,97%	13,08%	9,92%	6,49%
CUBIERTAS	12,63%	15,20%	12,02%	12,98%	12,05%	11,37%	5,04%	4,23%
PISOS	0,18%	3,80%	9,19%	7,93%	7,38%	7,83%	6,18%	23,06%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,16%	7,37%	5,91%	5,08%	6,82%	6,17%	5,36%	3,51%
INSTALACIONES ELECTRICAS	8,49%	7,07%	3,61%	2,89%	3,24%	3,44%	2,24%	1,49%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,32%	0,81%	1,18%	1,16%	1,21%	1,06%	0,79%	1,72%
APARATOS SANITARIOS	1,30%	2,10%	7,26%	6,05%	5,40%	4,56%	5,12%	9,93%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,25%	3,14%	7,87%	11,71%	12,01%	14,65%	19,42%	13,17%
PINTURA	3,06%	2,66%	4,42%	5,12%	4,83%	4,22%	3,21%	2,10%
VARIOS	3,06%	2,55%	3,72%	3,04%	3,99%	5,62%	15,16%	16,94%
OBRAS EXTERIORES	1,10%	0,94%	3,26%	2,67%	3,68%	4,35%	4,93%	3,23%
COSTO TOTAL SIN ESTRATO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
VR m² REPOSICION A NUEVO MZO - MY 2022 (INCLUYE AIU)	$1.052.260 /m²	$1.225.349 /m²	$1.321.465 /m²	$1.550.236 /m²	$1.679.586 /m²	$2.004.755 /m²	$2.668.767 /m²	$4.067.713 /m²
% CI (INCLUIDO)	18,39%	20,56%	22,35%	23,48%	24,16%	27,82%	27,91%	27,50%
TOTAL MANO DE OBRA	25,37%	24,11%	23,36%	23,30%	23,90%	21,67%	16,15%	13,51%
TOTAL MATERIALES	62,86%	66,36%	67,50%	67,60%	66,64%	69,66%	75,66%	82,28%
TOTAL EQUIPOS	9,30%	7,09%	6,34%	6,25%	6,10%	5,87%	4,69%	3,10%
TOTAL TRANSPORTE	2,47%	2,44%	2,80%	2,85%	3,36%	2,27%	1,62%	1,12%

DATO No	EDAD	VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
3	20	100	3,0	27,93%	$1.550.236	$ 432.951,46	$ 1.117.284,54
4	12	100	2,5	14,27%	$1.679.586	$ 239.616,46	$ 1.439.969,54
5	16	100	2,5	16,61%	$1.679.586	$ 279.046,42	$ 1.400.539,58
8	20	100	3,0	27,93%	$1.225.329	$ 342.211,11	$ 883.117,89

De toda la muestra se dejaron 6 muestras que son las que comparativamente en uso y norma se puede realizar el estudio comparativo de mercado. Como las muestras poseen un menor tamaño se realizó una homogenización por tamaño y forma según capitulo VII, del art 37, punto 11.

Mercado analizado y depurado

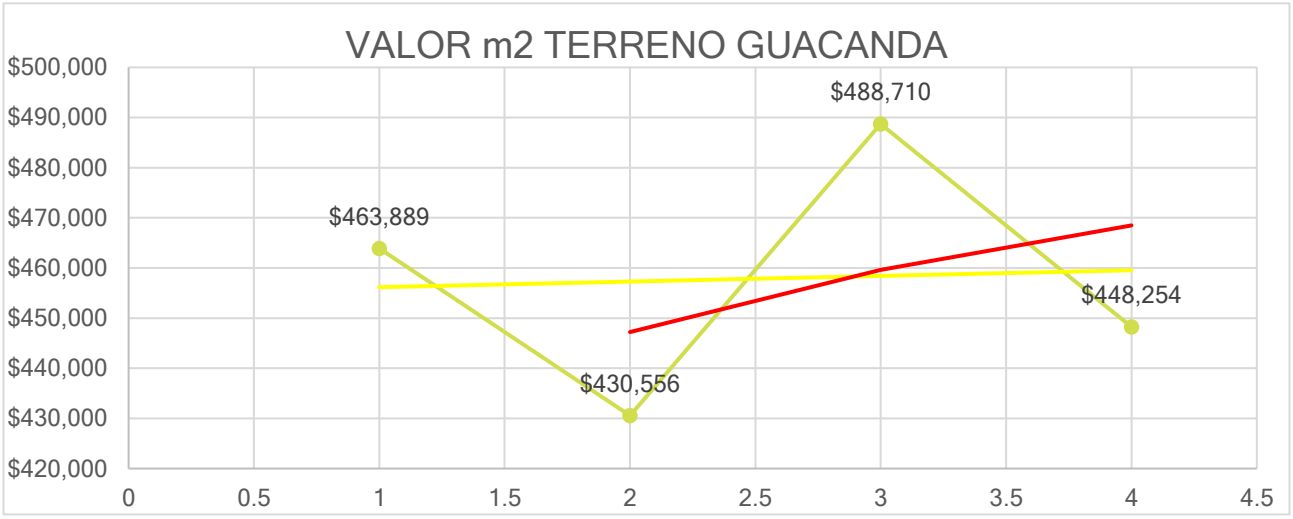
ANALISIS DE MERCADO

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
3	https://casa360.co/casa-venta-yumbo/3508398	CASA	90,00	150,00	$ 220.000.000	$ 209.000.000	FINCA RAIZ 3216131537	$ 1.115.000	$463.889
4	https://casabella.inmo.co/casa-venta-yumbo/4671781	CASA	72,00	135,00	$ 230.000.000	$ 225.400.000	FINCA RAIZ 3052866 - 3127804012	$ 1.440.000	$430.556
5	https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-yumbo-yumbo-2377714	CASA	62,00	148,00	$ 250.000.000	$ 237.500.000	FINCA RAIZ EL PAIS 3157594827-602-3333000	$ 1.400.000	$488.710
8	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-yumbo-guadalupe-3-habitaciones-1-banos/MC3189016	CASA	63,00	60,00	$ 83.000.000	$ 81.340.000	METROCUADRADO 602-5535073 3167432826	$ 885.000	$448.254

Evaluación estadística

PROMEDIO	$457.852
DESV. ESTAND.	$24.670
COEF. VARIAC.	2,69%
# DE DATOS	4
LIM SUPERIOR	$482.522
LIM INFERIOR	$433.182
VALOR ADOPTADO	$433.000

Gráfico estadístico



Los datos muestran que el valor unitario de terreno oscila entre un promedio de $457.852/m², un límite superior de $482.522/m² y un límite inferior de $433.182/ m² , Al final del estudio estadístico tenemos un coeficiente de variación igual a 2,69%, ya que según la Resolución 620 del 2008 del IGAC menciona: Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, se adopta el límite inferior debido a la forma del lote irregular estilo un triángulo-trapecio lo que no permite un desarrollo adecuado de $433.000/m2.

A este valor por su forma y tamaño se realiza una homogenización por forma y fondo según capitulo VII, art 37, punto 11 de la resolución 620 del 2008.

Ejercicio

CALCULO DE INFLUENCIA POR FONDO

F= FONDO EQUIVALENTE
f= S/A S= ÁREA EN M2 DEL PREDIO QUE SE AVALÚO
A= FRENTE DEL PREDIO QUE SE AVALÚA

S	2700
A	74
F	**36,4864865**

CUANDO EL FONDO EQUIVALENTE ES MENOR QU EL FONDO MÍNIMO DE LA ZONA

CALCULO INFLUENCIA DEL FONDO **(FP)**

$$FP = (F/Mi)^{1/2}$$

F= FONDO EQUIVALENTE
Mi= FONDO MÍNIMO DE LA ZONA

F	36,4864865
Mi	12
FP	**1,74371458**

CUANDO EL FONDO EQUIVALENTE ES MAYOR QUE DOS VECES EL FONDO MÁXIMO DE LA ZONA

CALCULO INFLUENCIA DEL FONDO **(FP)**

$$P = (Ma/2Ma)^{1/2}$$

F= FONDO EQUIVALENTE
Ma= FONDO MÁXIMO DE LA ZONA

Ma	15,00
2Ma	34,28
FP	**0,66149295**

CUANDO EL FONDO EQUIVALENTE ES MAYOR QUE EL FONDO MÍNIMO DE LA ZONA Y MENOR QUE EL FONDO MÁXIMO DE LA ZONA

FP=0,66149295

CUANDO ?????

$$FP = (Ma/F)^{1/2}$$

Ma= FONDO MÁXIMO DE LA ZONA
F= FONDO EQUIVALENTE

Ma	15,0000000
F	36,4864865
FP	**0,64117947**

CALCULO DE INFLUENCIA POR FRENTE

CUANDO EL FRENTE DEL PREDIO ES MAYOR O IGUAL QUE LA MITAD DEL FRENTE TIPO DE LA ZONA Y MENOR O IGUAL QUE DOS VECES EL FRENTE TIPO DE LA ZONA

CALCULO DE INFLUENCIA DEL FRENTE (T)

$$T = (a/ar)^{1/10,57}$$

a= FRENTE DEL PREDIO QUE SE AVALÚA
ar= FRENTE DEL LOTE TIPO DE LA ZONA

a	74,0
ar	7,0
(a/ar)	10,5714286
T	**1,25110195**

CUANDO EL FRENTE DEL PREDIO QUE SE AVALUA ES MENOR QUE LA MITAD DEL FRENTE DEL LOTE TIPO DE LA ZONA

T= 1,25110195

CUANDO EL FRENTE DEL PREDIO QUE SE AVALÚA ES MAYOR AL DOBLE DEL FRENTE DEL LOTE TIPO DE LA ZONA

T= 0,89

ITEMS	VALORES
S = área en metros cuadrados del predio que se avalúo	2700,00
A = frente del predio que se avalúo en metros	74,00
F = fondo equivalente = s/a	0,66
Mi = fondo mínimo de la zona	12,00
Ma = fondo máximo de la zona	15,00
Ar = frente del lote tipo de la zona	7
Fp = influencia del fondo	0,661492954
T = influencia del frente = (A/Ar)^0,25	0,89000
Vum = Valor unitario medio	$433.000
Vup = Valor unitario predio avaluado = Vum X Fp x T	**$254.920**

Georreferenciación del mercado

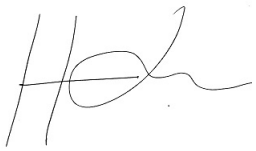
COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:	Se considera que la oferta de lotes similares es exigua y la demanda es ALTA por sus diferentes usos.	
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:	Altas por su posibilidad de múltiples usos.	
CONCEPTO DE LA GARANTÍA:	Además de las características particulares de este lote de terreno -analizadas en los anteriores capítulos- se han tomado en cuenta para la determinación de su valor comercial, las siguientes consideraciones generales:	
	UBICACIÓN:	Se reconoce para este inmueble una buena ubicación, toda vez que cuenta con un excelente frente sobre una vía de carácter inter-regional que presenta altos flujos vehiculares y por lo tanto también posibilidades de vitrina comercial, como es la Calle 16 o Carretera Panorama.
	NORMATIVIDAD	De acuerdo al municipal No. 028 del año 2001 donde se aprueba del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Yumbo y modificado con el Acuerdo No. 016 del 2013, el predio se encuentra en suelo urbano, Tratamiento de Consolidación y Área Residencial R5.
	LOTE DE TERRENO	Como lo hemos mencionado anteriormente, se trata de un lote de terreno neto-urbanizado, el cual presenta relativamente buenas condiciones generales de conformación, configuración y relieve; además de una localización específica privilegiada, toda vez que cuenta con localización esquinera y dos frentes sobre vías pavimentadas, uno de los cuales sobre una vía muy importante como la Calle 16 o Carretera Panorama.
	CONSTRUCCIÓN	Las construcciones que presenta están parcial o totalmente desmanteladas, por lo cual no serán tenidas en el presente avalúo.
	CONCEPTO FRENTE A UN	Teniendo en cuenta que Central de Inversiones S.A. – CISA es propietaria parcial y no total del inmueble objeto de valoración, es claro

	POSIBLE PROCESO DIVISORIO:	que el objeto de esta valuación es la división o comercialización de la participación que se tiene en el bien objeto de avalúo (según sea el caso), de acuerdo a la participación porcentual que Central de Inversiones S.A. – CISA posea sobre dicho inmueble. En este caso en particular, tomando en consideración lo indicado en el Artículo No.406 del Código General del Proceso, manifiesta que el inmueble objeto de valoración **NO es susceptible de división**, **debido a que el área resultante de realizar la multiplicación del área total del predio por el porcentaje que posee CISA NO ES EL ÁREA MÍNIMA PERMITIDA POR EL POT DE YUMBO.** razón por la cual solo aplica la venta de la participación porcentual que Central de Inversiones S.A. – CISA tiene en él inmueble. Así mismo, HAGROAVAL manifiesta que el inmueble objeto de valoración NO cuenta con mejoras realizadas por terceros que incrementen su Valor de Mercado.

VALUACION DEL INMUEBLE	**DESCRIPCIÓN**	**AREA**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
	LOTE DE TERRENO	2.700,00/m2	$254.920/m2	$688.284.000
	Valor comercial total del inmueble:			$688.284.000
	Son: Setecientos ochenta y ocho millones doscientos ochenta y cuatro mil pesos m/cte.			

VALUACION SOLO DE LA PARTICIPACION EN EL INMUEBLE:	**DESCRIPCION**	**PARTICIPACION**	**VR. PROPORCIONAL**
	INMUEBLE	20.1431%	$138.641.734
	SON: Ciento treinta y ocho millones seiscientos cuarenta y un mil setecientos treinta y cuatro pesos m/cte.		

FIRMA DEL AVALUADOR



HERNAN ALONSO SANCHEZ ARBELAEZ

Perito Designado
Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A. No.3201
Registro Abierto Avaluadores - RAA. No. AVAL-16763523

14. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito de HAGROAVAL.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
3. HAGROAVAL; así como los miembros que participaron para la valoración y estudio no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
4. Los honorarios de HAGROAVAL dependen o no de aspectos del informe.
5. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
6. HAGROAVAL ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
7. HAGROAVAL tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

8. Los responsables de HAGROAVAL han realizado una visita ó verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
9. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
10. HAGROAVAL, así como los integrantes de su firma, manifestamos no tener interés alguno en esta(s) propiedad(es); así como también manifestamos no haber sido propietarios parciales o totales de la(s) misma(s), ni estamos interesados directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura. Así mismo, declaramos que de conformidad con lo dispuesto en el Código Corporativo de Conducta, Ética y Buen Gobierno de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., al cual hemos tenido acceso a través de la página Web www.centraldeinversiones.com.co, no nos encontramos incursos en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades que CENTRAL DE INVERSIONES S.A. tenga a bien conferir para adelantar la realización de los avalúos que nos sean asignados.

NOTA: Declaro así mismo, que de conformidad con lo dispuesto del código de ética y buen Gobierno de CISA, al cual ha tenido acceso a la página Web http://www.cisa.gov.co, no nos encontramos en incursos en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades que CISA tenga a bien conferir para adelantar la realización de los avalúos que nos sean asignados.

Para los casos en los cuales CISA ostenta un porcentaje de propiedad sobre cualquier inmueble y se vaya adelantar (o esté en curso) un proceso divisorio para lograr una venta en pública subasta del bien, deberá dase cumplimiento a lo escrito en el párrafo tercero del artículo 406 del Código General del Proceso, el cual dispone: En todo Caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuera procedente, la partición, si fuera el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.

16. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR:

NOMBRE DEL VALUADOR:	HERNAN ALONSO SANCHEZ ARBELAEZ		
REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR:	**MIEMBROS**	**R.N.A**	**RAA**
	HERNAN ALONSO SANCHEZ	3201	AVAL-16.763.523

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

HAGROAVAL manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ó propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

HAGROAVAL manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

HAGROAVAL
AVALÚOS

Cali, agosto 3 del 2022

Señores
CENTRAL DE INVERSIONES S.A. - CISA
Ciudad

De acuerdo a su comunicación vía mail de fecha 15 de julio referente al aumento del predio ubicado en Yumbo identificado con el número 12733, me permito justificar por qué el aumento del mas del 20% en su valor del año 2021 al 2022, así:

El predio con referencia catastral No. 76892010200000111003500000000 y matricula inmobiliaria No. 370-313227 en el barrio Guacandá en Yumbo, tenia un Uso de Área Especializada de acuerdo con el Art 589 del PBOT de Yumbo de acuerdo al Decreto 0028 del 2001:

EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION E INFORMÁTICA DEL MUNICIPIO DE YUMBO, CON BASE EN LO ESTABLECIDO EN EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL APROBADO MEDIANTE EL DECRETO 0028 DE 2001

HACE CONSTAR:

Para el proyecto:	**TRAMITES VARIOS**
Municipio de Yumbo predio Nº	**01-02-0111-0035-000**
Propietario:	**CENTRAL DE INVERCIONES S.A.**
NIT# o Cédula #:	**860042945-5**
Mat. Inmobiliaria:	**370-313227**
Ubicado en:	**CALLE 16 # 6N-181 - GUACANDA**

USOS DE SUELO

AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA
ARTICULO 589.- Determínense como Áreas de Actividad Especializadas aquellas destinadas a actividades o usos del suelo que por sus características propias exigen un tratamiento especial y una restricción en su manejo y forma de ocupación del suelo, las cuales se identifican y reglamentan en los capítulos subsiguientes.

ARTICULO 590.- AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA: Son aquellas que por las características de las actividades que en ellas se desarrollan o que por el impacto que generan en los alrededores, requieren de una localización específica o de la segregación de otros usos. Se caracterizan por nivel de especialización y que por lo general predomina un uso en particular; por ser áreas tan especificas requieren ser reglamentadas de manera especial.

Área de actividad industrial.
Área de actividad institucional
Área de actividad deportiva, recreativa y cultural.
Área de influencia de la Galería.
Área de tratamiento especial corredor paisajístico ambiental
Área de incorporación al perímetro urbano.

ARTICULO 591.- AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL. Corresponde a los usos industriales existentes en la zona urbana y cuyas actividades se han localizado hacia la periferia oriental del perímetro urbano.
ARTICULO 592.-
USOS. Uso principal: Industrial de bajo impacto ambiental.
Uso compatible: comercio, bodegaje, servicios especiales talleres.
Uso restringido: Recreacional y cultural e industria de bajo impacto ambiental.
Uso prohibido: Vivienda , comercio, institucional, minería e industria de medio y alto impacto ambiental
PARAGRAFO UNICO.- Determínese como área de actividad industrial la delimitada en el mapa **FORCOMUR-10** que hace parte integrante del presente Acuerdo.

AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AFILIADO A LA LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL CALI
AFILIADO A CAMACOL Y FENALCO
Teléfono. 333 63 67 – 313 230 58 69
Correo Electrónico hagroaval@gmail.com

En el año 2022 cambio el uso de Especializado a Residencial R5 o de Desarrollo según Acuerdo 016 del 2013 Articulo 4, que faculta al consejo a modificar Usos del Suelo en predios urbanos:

Nº 104-08-02.02-006-2022

EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN E INFORMÁTICA DEL MUNICIPIO DE YUMBO, CON BASE EN LO ESTABLECIDO EN EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL APROBADO MEDIANTE EL DECRETO 0028 DE 2001

HACE CONSTAR:

Para el proyecto:	TRÁMITES VARIOS
Municipio de Yumbo predio Nº	76892010201110035000
Propietario:	**ARMANDO MARTINEZ**
NIT# o Cédula #:	**16.425.382**
Mat. Inmobiliaria:	370 - 313227
Ubicado en:	CALLE 16 # 6N – 181 BARRIO GUACANDA
Nro. Recibo	N/A

USOS DE SUELO

ACUERDO No. 016 de 2013. *AJUSTE EXCEPCIONAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA INCORPORAR LOTES AL PERÍMETRO URBANO, MODIFICAR USOS DEL SUELO DE PREDIOS URBANOS.*

ARTICULO 4. CLASIFICACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTOS ESPECÍFICOS DEL SUELO. PREDIOS INCORPORADOS. Las zonas incorporadas quedarán sometidas a la clasificación de usos del suelo determinados en el "ARTÍCULO 570, 571, 572 ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R5 O DE DESARROLLO URBANO POR URBANIZAR".

ACUERDO 028 de 2001. *PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.*

ARTÍCULO 570. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R5 O DE DESARROLLO URBANO POR URBANIZAR. Determinase como Área de Actividad Residencial R-5 o de desarrollo urbano por urbanizar aquellas zonas dentro del perímetro urbano no urbanizadas con destino al uso de vivienda como uso principal.

ARTÍCULO 571. El área residencial R-5, se cataloga como área de desarrollo urbano para los predios urbanos que no se han urbanizado y que cuentan con la posibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios y no se encuentren catalogados ni localizados como áreas expuestas a amenazas y riesgos.

ARTÍCULO 572. USOS. Uso principal: Vivienda. **Uso compatible:** Comercial, institucional y servicios de bajo impacto. **Uso restringido:** Parqueaderos, restaurantes, famiempresas de economía de escala. **Uso transitorio:** actividades concernientes con la actividad constructora mientras dura su ejecución, ocupación recreativa temporal. **Uso prohibido:** Industria, comercial de alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, agricultura, pecuario, minería y afines.

DECRETO No. 030 de 2014. *POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFÍA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL No. 016 de 2019.*

II. USOS PERMITIDOS.

ÁREAS DE ACTIVIDAD: Residencial.
USO PRINCIPAL: Vivienda VIP – VIS.

Debido a los cambios de usos anteriormente descritos, el predio tuvo un aumento de valor conocido como Plusvalía.

Atentamente,

HERNAN SANCHEZ ARBELAEZ
Perito Designado
HAGROAVAL SAS

AFILIADO A LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AFILIADO A LA LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL CALI
AFILIADO A CAMACOL Y FENALCO
Teléfono. 333 63 67 – 313 230 58 69
Correo Electrónico hagroaval@gmail.com

MATRICULA 370 313227 ID 12733

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 17/03/2022

Hora: 08:32 AM

No. Consulta: 302221927

N° Matrícula Inmobiliaría: 370-313227

Referencia Catastral: 76892010200000111003500000000

Departamento: VALLE

Referencia Catastral Anterior: 76892010201110035000

Municipio: YUMBO

Cédula Catastral: 76892010200000111003500000000

Vereda: YUMBO

Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: DOS BODEGAS Y RAMADA CON SU LOTE

Direcciones Anteriores:

Determinacion:

Destinacion economica:

Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: 28/08/1989

Tipo de Instrumento: ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 23/08/1989

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

- 370-114355

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: RURAL

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
9003360047	NIT	ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES COLPENSIONES	

Complementaciones

TEOFILO SAER KARATA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: PARTE POR COMPRA DEL 50% A ELIAS SAER KAYATA SEGUN ESCRITURA # 1114 DEL 04-11-81 NOTARIA UNICA DE YUMBO REGISTRADA EL 18-11-81.- SAER K., ELIAS Y SAER K., TEOFILO ADQUIRIERON POR COMPRA A ESTEFAN M., SERNICH, POR ESCRITURA # 4 DEL 02-01-59 NOTARIA 1 DE CALI. REGISTRADA EL 19-01-59.-

Cabidad y Linderos

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 2595 DEL 30-06-89 NOTARIA 1 DE CALI (DECRETO 1711 DE 1984) AREA: 2.700 M2.

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros:

Area Privada Metros: Centimietros:

Area Construida Metros: Centimietros:

Coeficiente: %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		23/11/2010	C2010-6026	SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	
0	2		24/02/2014	C2014-1620	SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)	
7	1		05/04/2013	C2013-2112	CORREGIDO DOCUMENTO "AUTO 441012516 DE 02-08-2006" EN LAS ANOTACIONES 7 Y 8 EN VEZ DE OFICIO 441045350 DE 16-08-2006 CONFORME COPIA DEL AUTO 441-012516 DE 02-08-2006 DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA D.C.	
7	2		05/04/2013	C2013-2112	CONTINUA SALVEDAD:QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA VALE ART.59 LEY 1579/2012 BLS	

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 17/03/2022

Hora: 08:32 AM

No. Consulta: 302221717

No. Matricula Inmobiliaria: 370-313227

Referencia Catastral: 76892010200000111003500000000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

---

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 23-08-1989 Radicación: 46609
Doc: ESCRITURA 2595 del 1989-06-30 00:00:00 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $3.999.000
ESPECIFICACION: 101 VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SAER KAYATA TEOFILO
A: INDUSTRIA NACIONAL DE PLASTICO IMPACTO LTDA X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 23-08-1989 Radicación:
Doc: ESCRITURA 2595 del 1989-06-30 00:00:00 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $10.000.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INDUSTRIA NACIONAL DE PLASTICO IMPACTO LTDA X
A: SAER KAYATA TEOFILO

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 28-09-1989 Radicación: 54136
Doc: ESCRITURA 3629 del 1989-08-19 00:00:00 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $10.000.000
Se cancela anotación No: 2
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION TOTAL HIPOTECA ESC#2595
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SAER KAYATA TEOFILO
A: INDUSTRIA NACIONAL DE PLASTICO IMPACTO LTDA

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 12-11-1991 Radicación: 71647
Doc: ESCRITURA 3291 del 1991-10-17 00:00:00 NOTARIA 1 de CALI VALOR ACTO: $35.300.170
ESPECIFICACION: 101 VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INDUSTRIA NACIONAL DE PLASTICO IMPACTO LTDA
A: PLASTICOS PANORAMA LTDA X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 15-07-1993 Radicación: 52342
Doc: ESCRITURA 4474 del 1993-06-23 00:00:00 NOTARIA 2 de CALI VALOR ACTO: $3.000.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: PLASTICOS PANORAMA LTDA X
A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO DE PANAMA S.A
A: BANCO INDUSTRIAL COLOMBIANO S.A

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 17-03-1999 Radicación: 1999-18379
Doc: OFICIO 410-17043 del 1999-03-09 00:00:00 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 400 MEDIDAS CAUTELARES EMBARGO PROCESO CONCORDATARIO- MEDIDA CAUTELAR 4A COLUMNA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
A: SOCIEDAD PLASTICOS PANORAMA S. A. X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 25-08-2006 Radicación: 2006-66493
Doc: AUTO 441012516 del 2006-08-02 00:00:00 SUPERSOCIEDADES de BOGOTA VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 6
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO (CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
A: PLASTICOS PANORAMA S.A. (EN LIQUIDACION) X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 25-08-2006 Radicación: 2006-66493
Doc: AUTO 441012516 del 2006-08-02 00:00:00 SUPERSOCIEDADES de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0122 CESION DE BIENES OBLIGATORIA (POR LIQUIDACION OBLIGATORIA DE UNA SOCIEDAD COMERCIAL) (CESION DE BIENES OBLIGATORIA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: PLASTICOS PANORAMA S.A.
A: HOYOS GIRALDO GILDARDO CC 14996858 X (0.2518%)
A: MARTINEZ ARMANDO CC 16425382 X (2.2661%)
A: ARBOLEDA LOPEZ MARTHA LUCY CC 31466076 X (1.1585%)
A: CAMPO LUZ DARY CC 31880898 X (1.2589%)
A: HERRERA JOSE FABIAN CC 94413409 X (1.2589%)
A: HERRERA MARTHA LUCIA X C.C.31975442 (0.5539%)
A: MENESES JAIRO HERNAN X (0.5036%)
A: HERRERA RAUL X C.C.14993198 (0.9064%)
A: REYES VIRGILIO X C.C.14430353 (0.9398%)
A: MUNICIPIO DE YUMBO X (22.9798%)
A: DIAN X (16.1177%)
A: EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI X (9.5691%)
A: DIVISAR LTDA. X (20.5626%)
A: SEGURIDAD BERNA LTDA. X (2.4444%)
A: I.S.S. X (9.0528%)
A: PORVENIR S.A. X (9.1048%)
A: COLFONDOS S.A. X (0.3242%)
A: PENSIONES SANTANDER X (0.7467%)

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 17-09-2007 Radicación: 2007-78425
Doc: AUTO 4109764 del 2000-06-28 00:00:00 SUPERSOCIEDADDES de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION Y MODIFICACION A LA CESION DE BIENES EFECTUADA ANOTACION 8 EN CUANTO A LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACION DE CONFORMIDA AL OFICIO N.441-026256 DEL 23-05-2007. (ACLARACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: REYES VIRGILIO JAVIER CC 14430353 X 1.2401%
A: MARTINEZ ARMANDO CC 16425382 X 2.9901%
A: GONZALO TORRES JOSE CC 16709182 X 1.1961%
A: ARBOLEDA LOPEZ MARTHA LUCY CC 31466076 X 1.5286%
A: CAMPO LUZ DARY CC 31880898 X 1.6612%
A: HERRERA OREJUELA MARTHA LUCIA CC 31975442 X 0.7309%
A: HERRERA JOSE FABIAN CC 94413409 X 1.6612%
A: EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI X 12.6264%
A: SEGURIDA BERNA LTDA X 3.2254%
A: DIAN NIT. 8001972684 X 21.2675%
A: C.V.SEGURIDAD DIVISAR LTDA NIT. 8903313899 X 27.1324%
A: MUNICIPIO DE YUMBO NIT. 8903990256 X 30.3220%

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 18-07-2011 Radicación: 2011-63590
Doc: RESOLUCION 06689 del 2011-06-14 00:00:00 DIAN de BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES DERECHOS DEL 21.2675%. EL ART.26 DE LA LEY 1420 LE IMPUSO A LA DIAN LA OBLIGACION DE TRANSFERIR AL COLECTOR DE ACTIVOS PUBLICOS DEL ESTADO- CISA- ESTE Y OTROS A TITULO GRATUITO MEDIANTE ACTO ADTVO., ANTES DEL 30-06-2011, CON EL FIN DE FORTALECER LA POLITICA DE PREVENCION, ATENCION INTEGRAL Y REPARACION A LA POBLACION DESPLAZADA. (CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LA NACION- DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN (DIRECCION GENERAL)
A: CENTRAL DE INVERSIONES S.A.-CISA (PARA FORTALECER LA POLITICA DE PREVENCION,ATENCION INTEGR.REPARACION A LA POBLACION DESPLAZADA X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 03-04-2013 Radicación: 2013-24879
Doc: OFICIO 405-029835 del 2013-03-20 00:00:00 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION AUTO NO. 441-012516 DE 02-08-2006 EN CUANTO A LOS PORCENTAJES ADJUDICADOS DE PLASTICOS PANORAMA S.A. LIQUIDADA SE HACE CLARIDAD QUE LOS DERECHOS QUE LE CORRESPONDIAN A LA DIAN FUERON CEDIDOS A CENTRAL DE INVERSIONES. (ACLARACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: ARBOLEDA MARTHA LUCY X 1.4478%
A: HERRERA JOSE FABIAN X 1.5734%
A: HERRERA MARTHGA LUCIA X 0.6923%
A: CAMPO LUZ DARY X 1.5734%
A: DIAN 20.1431%
A: TORRES JOSE GONZALO X 1.1328%
A: MARTINEZ ARMANDO X 2.8321%
A: REYES VIRGILIO X 1.1745%
A: MUNICIPIO DE YUMBO X 28.7189%
A: EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI (ENERGIA) X 11.9589%
A: DIVISAR LTDA (SEGURIDAD PRIVADA) X 25.6980%
A: SEGURIDAD BERNA LTDA (SEGURIDAD PRIVADA) X 3.0548%

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 11-09-2013 Radicación: 2013-78046
Doc: RESOLUCION 006323 del 2013-07-29 00:00:00 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS N de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION : SE MODIFICA EL NUMERAL 13 DEL ART.1 DE LA RESOLUCION 006689 DEL 14-06-2011 DE LA DIAN, EN CUANTO AL PORCENTAJE DE PROPIEDAD QUE CEDE A TITULO GRATUITO A CISA, QUE ES DEL 20,1431%. LO ANTERIOR EN RAZON A QUE SUPERSOCIEDADES MODIFICO EN CUANTO A PORCENTAJES LA ADJUDICACION EFECTUADA POR AUTO 441-012516 DEL 2 DE AGOSTO DE 2006. (ACLARACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN - - DIRECCION GENERAL - BOGOTA D.C.
A: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. - CISA X . PARTICIPACION DEL 20,1431%

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 06-05-2014 Radicación: 2014-42218
Doc: AUTO 441-012516 del 2014-04-15 00:00:00 SUPERINTENDENCIA DE VALORES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 5
ESPECIFICACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESC. 4474 DEL 23-06-1993 NOTARIA 2 DE CALI. (CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES
A: PLASTICOS PANORAMA S.A. EL LIQUIDACION OBLIGATORIA

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 28-07-2015 Radicación: 2015-83187
Doc: ACTA S/N del 2015-06-23 00:00:00 INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0121 CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES DERECHOS EQUIVALENTES AL 0.090528%. (CESION A TITULO GRATUITO DE BIENES FISCALES)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES EN LIQUIDACION NIT-8600138161
A: FIDUAGRARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DE REMANENTES DEL I.S.S. EN LIQUIDACION NIT-830.053.630-9 X 0.090528%

ANOTACION: Nro 15 Fecha: 03-06-2016 Radicación: 2016-59236
Doc: OFICIO 1212641215 del 2016-05-27 00:00:00 ALCALDIA DE YUMBO de YUMBO VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA (EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE YUMBO
A: MARTINEZ ARMANDO CC 16425382 X

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 28-03-2017 Radicación: 2017-33371
Doc: DECRETO 0553 del 2015-03-27 00:00:00 MINISTERIO DE PROTECCION SOCIAL de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0102 ACTA ENTREGA DE INMUEBLES A ENTIDAD DERECHOS DE CUOTA DEL 9.0528% (ACTA ENTREGA DE INMUEBLES A ENTIDAD)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUAGRARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DE REMANENTES DEL ISS EN LIQUIDACION NIT. 8300536309
A: ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES COLPENSIONES NIT. 9003360047 X

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 17-10-2017 Radicación: 2017-106445
Doc: OFICIO 3581 del 2017-09-14 00:00:00 JUZGADO 012 CIVIL DE CIRCUITO DE de CALI VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0415 DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO VENTA DE BIEN COMUN RAD: 2017 - 00213-00 (DEMANDA EN PROCESO DIVISORIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CENTRAL DE INVERSIONES
A: REYES VIRGILIO JAVIER CC 14430353
A: MARTINEZ ARMANDO CC 16425382
A: GONZALO TORRES JOSE CC 16709182
A: ARBOLEDA LOPEZ MARTHA LUCY CC 31446076
A: CAMPO LUZ DARY CC 31880898
A: HERRERA OREJUELA MARTHA LUCIA CC 31975442
A: HERRERA JOSE FABIAN CC 94413409
A: EMPRESA MUNICIPALES DE CALI "EMCALI EICE ESP" NIT. 890399003
A: SEGURIDAD BERNAL LTDA NIT. 890326443
A: C.V. SEGURIDAD DIVISAR LTDA NIT. 890331389
A: MUNICIPIO DE YUMBO NIT. 890399025

Alcaldía
de Yumbo

2022-100-003890-1
2022-02-10 10:10 Us ECORTES
Destino: SISTEMA DE ATENCION
Rem/Des : Andres Mauricio Lope
Asunto: PLANEACION Respuesta
Des/Anex: 8
alcaldia municipal de yumbo
20221000038901

104-29

Yumbo, 8 de Febrero de 2022

Señores:
CENTRAL DE INVERSIONES S.A CISA BOGOTÁ
Dirección: Calle 63 # 11-09
Correo: amlopez@cisa.gov.co ; nsolano@cisa.gov.co
Teléfono: 601-5460400
Bogotá

REFERENCIA: Respuesta a Radicado WEB 18012, Radicado Interno 1042909, Radicado SAC 20221000004092. Información de Predio con Código Catastral 76892010200000111003500000000.

En atención a la solicitud presentada por ustedes, el Departamento Administrativo de Planeación e Informática Yumbo remite copia del Concepto de Norma Urbanística No. 104-08-02.02-006-2022 y Certificado de Riesgo 104-08.02-04-006-2022 con base en el Acuerdo 028 de 2001 por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Terrritorial y las normas nacionales vigentes.

La información solicitada será enviada a las direcciones de correo electrónico amlopez@cisa.gov.co ; nsolano@cisa.gov.co según lo especificado en su solicitud, correspondiente al Plan Básico de Ordenamiento vigente del Municipio de Yumbo es el Acuerdo 028 del 2001 con su respectiva cartografía en formato .pdf, teniendo en cuenta que no es posible la entrega de dicha cartografía en formato editable ya que su base catastral fue entregada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con cláusula de confidencialidad.

Cordialmente,

ANDRÉS PÉREZ ZAPATA
Director Departamento Administrativo de Planeación e Informática
Municipio de Yumbo
Proyectó y Elaboró: Ing. Stephanie Amaya Villada
Revisó y Aprobó: Arq. Andrés Pérez Zapata

Alcaldía
de Yumbo

CERTIFICADO DE RIESGO
No. 104-08.02-04-006-2022

EL SUSCRITO DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN E INFORMÁTICA DEL MUNICIPIO DE YUMBO

CERTIFICA QUE

Conforme con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y a los Estudios de cartografías de Amenazas por Movimientos en Masa, Procesos Erosivos y Análisis de Vulnerabilidades para Establecer el Riesgo en las Comunas y Zona Rural del Municipio de Yumbo, Ubicado en predio con el número predial 76892010200000111003500000000, Matricula Inmobiliaria **370-313227, NO ESTA EN ZONA DE RIESGO**, por fenómenos naturales tales como deslizamientos.

Antes de adelantar cualquier tipo de obra en este predio y una vez obtenida la línea de demarcación, deberá solicitarse la licencia de construcción ante el Departamento de Planeación de Yumbo, según se establece en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Evite incurrir en multas y sanciones.

Dado en el Municipio de Yumbo (V), a los cuatro (04) días del mes de febrero de dos mil veintidós (2022).

ARQ. ANDRES PEREZ ZAPATA.
Director
Departamento Administrativo de Planeación e Informática

Gestión Documental:
Proyectó y elaboró: Ing. Harold Heberth Quintero R.
Revisó y Aprobó: Arq. Andrés Pérez Zapata

Alcaldía
de Yumbo

Yumbo, 04 de febrero de 2022.

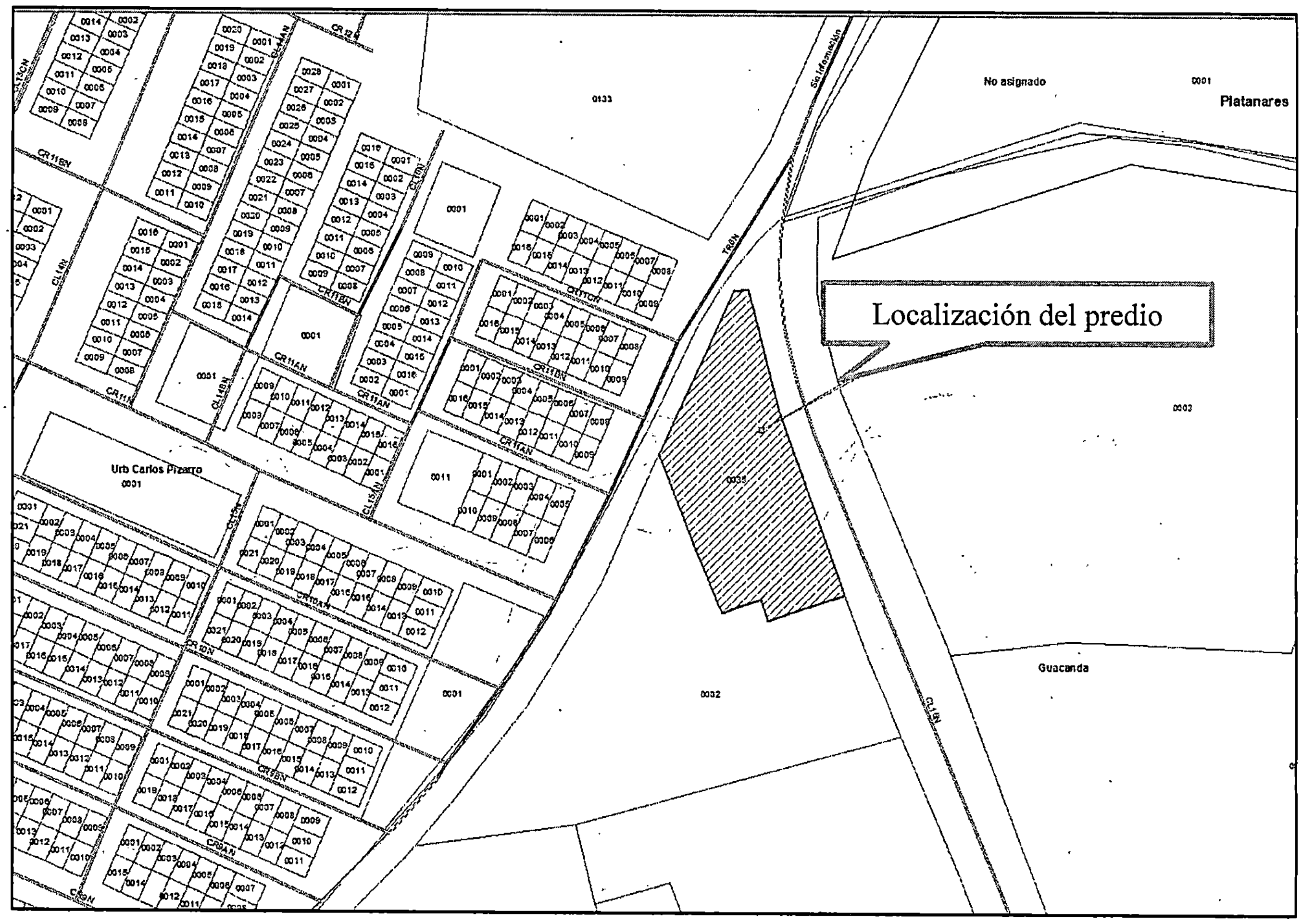
CERTIFICADO DE RIESGO
No. 104-08.02-04-006-2022

MUNICIPIO DE YUMBO

MAPA RIESGO

PREDIAL: 768920102000001110035000000000

MATRICULA INMOBILIARIA: 370-313227



Gestión Documental:
Proyectó y elaboró: Ing. Harold Heberth Quintero R.
Revisó y Aprobó: Arq. Andrés Pérez Zapata

Calle 5 No. 4-40 Barrio Belalcazar
PBX: 6516600 - www.yumbo.gov.co
E-mail: alcaldeyumbo@yumbo.gov.co
NIT: 890.399.025-6 Cod Postal:760501

Nº 104-08-02.02-006-2022

EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN E INFORMÁTICA DEL MUNICIPIO DE YUMBO, CON BASE EN LO ESTABLECIDO EN EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL APROBADO MEDIANTE EL DECRETO 0028 DE 2001

HACE CONSTAR:

Para el proyecto:	TRÁMITES VARIOS
Municipio de Yumbo predio Nº	76892010201110035000
Propietario:	**ARMANDO MARTINEZ**
NIT# o Cédula #:	**16.425.382**
Mat. Inmobiliaria:	370 - 313227
Ubicado en:	CALLE 16 # 6N – 181 BARRIO GUACANDA
Nro. Recibo	N/A

USOS DE SUELO

ACUERDO No. 016 de 2013. *AJUSTE EXCEPCIONAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA INCORPORAR LOTES AL PERÍMETRO URBANO, MODIFICAR USOS DEL SUELO DE PREDIOS URBANOS.*

ARTICULO 4. CLASIFICACIÓN DE USOS Y TRATAMIENTOS ESPECÍFICOS DEL SUELO. PREDIOS INCORPORADOS. Las zonas incorporadas quedarán sometidas a la clasificación de usos del suelo determinados en el "ARTÍCULO 570, 571, 572 ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R5 O DE DESARROLLO URBANO POR URBANIZAR".

ACUERDO 028 de 2001. *PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.*

ARTÍCULO 570. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R5 O DE DESARROLLO URBANO POR URBANIZAR. Determinase como Área de Actividad Residencial R-5 o de desarrollo urbano por urbanizar aquellas zonas dentro del perímetro urbano no urbanizadas con destino al uso de vivienda como uso principal.

ARTÍCULO 571. El área residencial R-5, se cataloga como área de desarrollo urbano para los predios urbanos que no se han urbanizado y que cuentan con la posibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios y no se encuentren catalogados ni localizados como áreas expuestas a amenazas y riesgos.

ARTÍCULO 572. USOS. Uso principal: Vivienda. **Uso compatible:** Comercial, institucional y servicios de bajo impacto. **Uso restringido:** Parqueaderos, restaurantes, famiempresas de economía de escala. **Uso transitorio:** actividades concernientes con la actividad constructora mientras dura su ejecución, ocupación recreativa temporal. **Uso prohibido:** Industria, comercial de alto impacto, bodegas, talleres, discotecas, bares, agricultura, pecuario, minería y afines.

DECRETO No. 030 de 2014. *POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFÍA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL No. 016 de 2019.*

II. USOS PERMITIDOS.

ÁREAS DE ACTIVIDAD: Residencial.
USO PRINCIPAL: Vivienda VIP – VIS.

Calle 5 No. 4-40 Barrio Belalcazar
PBX: 6516606 - www.yumbo.gov.co
E-mail: alcaldeyumbo@yumbo.gov.co
NIT: 890.399.025-6 Cod Postal: 760501

En viviendas unifamiliares (VU), bifamiliares (VB): No se permiten subdivisiones prediales.
En vivienda multifamiliares (VM): Solo sobre vías vehiculares con secciones iguales o mayores a 12 metros.

USOS COMPLEMENTARIOS

C3 Centro Comercial	Solo en manzanas aisladas
C6 Superficie comercial	
C7 Supermercado	
C8 Local especializado	Solo en primer piso en edificaciones residenciales
C10 Tienda	
S4 Oficina o consultorio	En áreas menores a 400 m²
S5 Local de servicios	Servicio técnico especializado sobre eje vial arterial área mínima 25 m² a 300 m² excepto primer piso de edificaciones residenciales

USOS CONDICIONADOS

DE1 / DE2 – Recreación y deportes / educación	De cobertura local con estacionamientos al interior del predio.
DE3 / DE4 – Salud / Cultura	
DE5 – Bienestar y protección social	
DS6 – Administración y Gobierno	De cobertura local y manzanas aisladas con áreas de estacionamiento al interior del predio y manejo de impactos urbanos. Se condiciona el Uso a los estudios de planeación municipal.
DS8 - Carga, transporte y servicios públicos	
DS9 – Seguridad y defensa ciudadana	
DS12 - Abastecimiento	

AFECTACIONES VIALES

Ley 1228 de 2008. *Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones*

Artículo 2. Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Estableénse las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

2. Carreteras de segundo orden: cuarenta y cinco (45) metros.

Parágrafo. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

ACUERDO 028 de 2001. *PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.*

Artículo 681 - PARÁGRAFO 2.- Toda vía que se proyecte dentro del perímetro urbano tendrá un ancho mínimo de 12 metros.

ARTÍCULO 678.- ATERÍA REGIONAL V2-A. La vía V2- A corresponde a la actual vía Panorama o calle 16 del perímetro urbano que inicia desde la intersección con la calle 15 y la vía férrea en el sentido sur norte hasta el límite norte del perímetro urbano.

PARÁGRAFO 1.- Dimensiones de la sección vial de esta vía en el sentido oeste a este, se adopta de la siguiente manera:

Calle 5 No. 4-40 Barrio Belalcazar
PBX: 6516606 - www.yumbo.gov.co
E-mail: alcaldeyumbo@yumbo.gov.co
NIT: 890.399.025-6 Cod Postal: 760501

ANDEN	1.50 M
ZONA VERDE	1.50 M
CALZADA	6.00 M
SEPARADOR	3.00 M
CALZADA	6.00 M
ZONA VERDE	2.50 M
CICLO-VÍA	2.50 M
ZONA VERDE	1.50 M
ANDEN	1.50 M
SECCIÓN TOTAL DE LA VÍA	25.00 M

PARÁGRAFO 2.- Con la revisión y elaboración del nuevo Plan Vial, se desarrollarán los diseños viales que precisen las áreas necesarias a adquirir y las especificaciones técnicas de su trazado.

PARÁGRAFO 3.- En aquellos tramos donde las circunstancias físicas viales lo permitan; se dejará un antejardín de 5 metros.

Ley 1228 de 2008.Artículo 2. Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. **Parágrafo.** El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

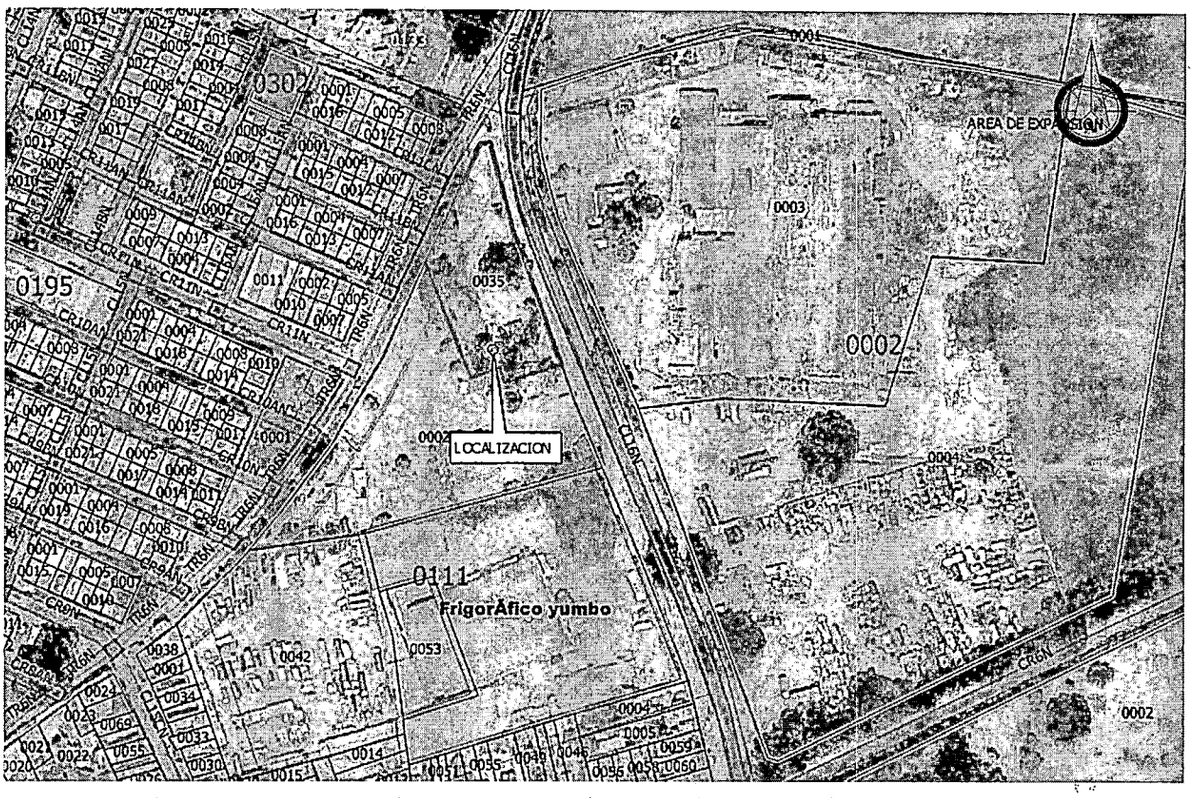
DECRETO 1077 DE 2015. Artículo 2.2.6.2.6Condiciones generales para el otorgamiento de licencias para los distintos usos en suelo rural y rural suburbano, Numeral 4. Accesos viales. Deberá garantizarse la adecuada conexión con el sistema nacional, departamental o local de carreteras. Las obras de construcción, adecuación y/o ampliación de accesos viales a las parcelaciones correrán por cuenta de los propietarios de los predios objeto de la solicitud, aun cuando deban pasar por fuera de los límites del predio o predios objeto de la solicitud, para lo cual deberán utilizar preferentemente las vías o caminos rurales existentes de dominio público.

TRANSVERSAL 6N

VÍA TIPO:	VEHICULAR
ANTEJARDÍN DEL FRENTE:	0
ANDEN DEL FRENTE:	1.50 Mts
ZONA VERDE DEL FRENTE:	1.50 Mts
ANCHO VÍA:	6.00 Mts
ZONA VERDE DEL PREDIO:	1.50 Mts
ANDEN DEL PREDIO:	1.50 Mts
ANTEJARDÍN DEL PREDIO:	0
ANCHO TOTAL:	12.00 Mts
DISTANCIA AL EJE DELA VÍA:	6.00 Mts

Calle 5 No. 4-40 Barrio Belalcazar
PBX: 6516606 - www.yumbo.gov.co
E-mail: alcaldeyumbo@yumbo.gov.co
NIT: 890.399.025-6 Cod Postal: 760501

LOCALIZACIÓN



AFECTACIONES AMBIENTALES

DECRETO No. 030 de 2014. POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFÍA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL No. 016 de 2019.

- Debe proteger, preservar e integrar todas las áreas cubiertas con bosques y matas de guadua (art. 26) PBOT.
- - Se debe proteger, preservar, recuperar y mantener las áreas forestales de protección de corriente de agua. (art. 158) PBOT.

Se deben respetar las franjas protectoras de los cauces naturales intermitentes de agua con una franja de 30 metros a lado y lado.

NOTA: Deberá contar con los permisos correspondientes expedidos por autoridad ambiental en cuanto a aprovechamiento forestal, movimiento de tierras, vertimientos, licencias, apertura de vías, entre otros.

SERVICIOS PÚBLICOS

Deberá vincularse a las empresas prestadoras de servicio como mínimo de acueducto y alcantarillado, como usuario y cumplir con los deberes respectivos.

NORMAS URBANÍSTICAS

ACUERDO 028 de 2001. *PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.*

ARTICULO 636.- CERRAMIENTOS DE ANTEJARDINES. Se permitirá una altura máxima de dos metros, con un muro que no sobrepase 50 cm y el resto por elementos transparentes que permitan la visibilidad. Las zonas verdes correspondientes a las zonas de cesión y otros espacios públicos deben ser transparentes en un cien por ciento (100%).

Calle 5 No. 4-40 Barrio Belalcazar
PBX: 6516606 - www.yumbo.gov.co
E-mail: alcaldeyumbo@yumbo.gov.co
NIT: 890.399.025-6 Cod Postal: 760501

ARTÍCULO 641.-Para todas las áreas de actividad estipuladas en el presente acuerdo tendrá las siguientes exigencias mínimas sobre sus espacios.

a) Todos los espacios deberán contemplar iluminación y ventilación directa en especial en las zonas residenciales los espacios destinados a alcobas y cocinas.

b) Las áreas de circulación internas deberán ser mínimo de 90 cm libres.

c) Los puntos fijos o escaleras internas como mínimo deberán tener un ancho total entre 25 y de 30 cm correspondientes a las huellas y para la altura de las contra huellas de 16 a 18cm. Para exteriores su altura deberá ser de 10 a 15cm. Cuando exista cambio de nivel este deberá ser visible.

ARTICULO 642.-Los espacios para servicios como baños deben ser ventilados e iluminados en lo posible directamente por patios ambientados. En caso contrario deberán ser ventilados por buitrones o iluminados artificialmente.

ACUERDO No. 016 de 2013. *AJUSTE EXCEPCIONAL DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA INCORPORAR LOTES AL PERÍMETRO URBANO, MODIFICAR USOS DEL SUELO DE PREDIOS URBANOS.*

ARTÍCULO 5. NORMAS GENERALES: A efecto de las urbanizaciones por el SISTEMA DE CONJUNTO VERTICAL que se desarrollen en los predios objeto de incorporación o modificación de usos de suelo previstos en el presente acuerdo, modifícase el "literal I) del ARTÍCULO 657 del Acuerdo 028 de 18 de septiembre de 2001 así: Los estacionamientos se diseñarán acorde con la categoría de la vivienda a razón de: mínimo uno (1) por cada tres (3) unidades de vivienda de interés prioritario, mínimo uno (1) por cada dos (2) unidades de vivienda de interés social y mínimo uno (1) por cada unidad de vivienda no VIS y deberán plantearse al interior del conjunto. Entre la zona de parqueo y el paramento se conservará un aislamiento como mínimo de uno con cincuenta (1,50) metros. En todos los casos serán previstos estacionamientos para visitantes a razón de uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda. Su localización será al exterior del cerramiento del conjunto.

DECRETO No. 030 de 2014. *POR EL CUAL SE ACTUALIZA LA CARTOGRAFÍA DEL PBOT AJUSTADA AL NUEVO PERÍMETRO URBANO Y SE EXPIDEN LAS FICHAS NORMATIVAS APLICABLES A LAS ZONAS INCORPORADAS CON FUNDAMENTO EN EL ACUERDO MUNICIPAL No. 016 de 2019.*

I. SISTEMAS ESTRUCTURANTES.

1.5 ZONAS DE AMENAZAS. Todo proyecto de urbanización deberá presentar Estudio de Amenazas de Riesgo acorde con la Ley 1523 de 2012.

III. NORMATIVIDAD.
EDIFICABILIDAD.

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA		
TIPO DE VIVIENDA	**VIP**	**VIS**
NÚMERO DE PISOS	1 - 5	1 - 12

ÍNDICES.

	OTROS USOS

Calle 5 No. 4-40 Barrio Belalcazar
PBX: 6516606 - www.yumbo.gov.co
E-mail: alcaldeyumbo@yumbo.gov.co
NIT: 890.399.025-6 Cod Postal: 760501

MAX. PISOS	1 - 5	6 - 8	9 - 12	1 – 5
IND. OCUPACIÓN	0,60	0,50	0,40	0,65
IND. CONSTRUCCIÓN	1,5	2	3	3

MORFOLOGÍA URBANA.

	VIP	VIS
LOTE FRENTE MÍNIMO	4,0 m	6,0 m
ÁREA MÍNIMA LOTE	60 m2	62 m2
VOLADIZO	Máximo 0,60 m	
ALERO	Máximo 0,60 m	
BALCÓN, TERRAZA	Máximo 1m condicionado solo a terraza 2 y 3 piso	
ANTEJARDÍN	Obligatorio	
PATIO POSTERIOR	Mínimo de 6 m^2 con lado mínimo de 2m	

CESIONES OBLIGATORIAS.

Las áreas de cesión deben ser muy precisas en cuanto a seguir considerando un 20% para vías, 8% para necesidades comunales, traducido en equipamiento para salud, educación y actividades sociales, 7% para áreas verdes y como mínimo un 10% para provisión de espacio público efectivo.

Las áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento colectivo no podrán ubicarse en:

a) Corredores bajo líneas de energía de alta tensión, zona de canales o colectores o sobre sus aislamientos o zonas de protección, zonas de reserva vial o para proyectos de futuras ampliaciones u otras áreas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados.

b) Áreas en terrenos inestables o inundables y demás áreas expuestas a amenazas y riesgos.

c) Áreas con pendientes mayores de 30°.

El urbanizador deberá entregar las áreas cedidas por concepto de zonas verdes adecuadas, arborizadas, empradizadas y con iluminación y riesgo, de acuerdo con las disposiciones vigentes que para tal efecto establezca la entidad competente.

Todos los espacios físicos que integran el sistema municipal de espacio público y áreas abiertas comunitarias deben garantizar accesibilidad y diversidad a los niños de todas las edades, discapacitados, ancianos, jóvenes, adultos, sin discriminación e igualdad de condiciones.

IV. REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS.

- Todo proyecto de urbanización deberá presentar el levantamiento topográfico del predio total donde se realizase la intervención con amarre a las coordenadas municipales.
- En conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear un estacionamiento para visitantes a razón de 1 por cada 10 unidades de vivienda.
- En conjuntos o agrupaciones verticales deberá instalarse ascensor a partir del 5 piso.
- Los antejardines no son edificables.
- No se permite estacionamientos para residentes ni visitantes en el área de los antejardines.
- Sobre el antejardín se podrá levantar un talud con pendiente máxima 10% y que no supere 0,50 m desde el nivel de andén.

Calle 5 No. 4-40 Barrio Belalcazar
PBX: 6516606 - www.yumbo.gov.co
E-mail: alcaldeyumbo@yumbo.gov.co
NIT: 890.399.025-6 Cod Postal: 760501

- En áreas residenciales se planteará zona blanda de un 40 % mínimo.
- No se permiten escaleras en el antejardín.
- Aplica el Artículo 627 del PBOT / Ley 12 de 1987 – Accesibilidad.
- Todos los espacios deben de ir iluminados y ventilados de manera natural.

		VIP	VIS	COMERCIAL
PARQUEADEROS	UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	1 por cada 3 unidades de vivienda	1 por cada 3 unidades de vivienda	1 por cada 25 m^2 de comercio útil
	MULTIFAMILIAR	1 por cada 3 unidades de vivienda	1 por cada 2 unidades de vivienda	

REQUISITOS PARA URBANIZAR.

En urbanizaciones por loteo individual en no agrupación cumplirán con lo siguiente:

a) El lote mínimo para estas soluciones de vivienda será de sesenta metros cuadrados (60 m^2), con frente mínimo de cuatro (4) metros para VIP y sesenta y dos (62 m^2), con frente mínimo de seis (6) metros para VIS. En ningún caso el área útil del lote, excluyendo el área de antejardín, podrá ser menor a sesenta metros cuadrados (60 m^2).

b) El área mínima de construcción en loteo individual será de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m^2).

Las urbanizaciones desarrolladas por el SISTEMA DE CONJUNTO VERTICAL (multifamiliares), cumplirán con las siguientes disposiciones:

a) Altura máxima permitida: hasta doce (12) pisos, según su localización.

b) Las edificaciones tendrán como frente máximo cincuenta (50) metros.

c) Aislamientos entre edificaciones: de cinco (5) metros sin servidumbre de vista y de seis con cincuenta (6,50) metros con servidumbre de vista.

d) Aislamientos en relación con los linderos del lote o predios vecinos: posterior de tres (3,00) metros desde el primer piso; laterales en multifamiliares de dos (2,00) metros desde el primer piso.

e) Las vías peatonales públicas que separen edificios al interior de conjuntos multifamiliares cumplirán con lo siguiente:

AISLAMIENTO INTERNO ENTRE EDIFICIOS EN MULTIFAMILIARES EN AGRUPACIONES

ALTURA PISOS	SECCIÓN LATERAL	LONGITUD (m)	SECCIÓN CENTRAL	LONGITUD	ANTEJARDÍN	AISLAMIENTO TOTAL (m)
1 - 5	BLANDA	2,00	DURA	2,00	N/A	6,00
6 – 8	DURA	1,50	BLANDA	2,00	1,50	8,00
9 - 12	DURA	1,50	BLANDA	4,00	1,50	10,00

Cuando existan edificios de diferente altura, predominará el aislamiento correspondiente al de mayor altura.

f) Las vías vehiculares internas privadas tendrán una sección mínima de cinco (5,00) metros de calzada y uno con cincuenta (1,50) metros de aislamiento a cada lado.

Calle 5 No. 4-40 Barrio Belalcazar
PBX: 6516606 - www.yumbo.gov.co
E-mail: alcaldeyumbo@yumbo.gov.co
NIT: 890.399.025-6 Cod Postal: 760501

g) Las vías vehiculares internas privadas tendrán una sección mínima de cinco metros de calzada y uno con cincuenta (1,50) metros de aislamiento a cada lado.

h) Las vías peatonales internas privadas tendrán una sección mínima de seis (6,00) metros, distribuidos así: una zona dura de dos (2,00) metros al centro y dos (2,00) metros de zona blanda a cada lado, si se plantea paramento.

i) Los estacionamientos en VIP se diseñarán a razón de uno (1) por cada 3 unidades de vivienda y deberán plantearse sobre bahías, en VIS se diseñarán a razón de uno (1) por cada 2 unidades de vivienda y se plantearán al interior del conjunto, en multifamiliares se diseñarán a razón de dos (2) por cada unidad de vivienda. Entre la zona de parqueo y el paramento se conservará un aislamiento como mínimo de uno con cincuenta (1,50) metros. Serán previstos estacionamientos para visitantes a razón de uno (1) por cada diez (10) unidades de vivienda. Su localización será al exterior del cerramiento del conjunto.

j) Sobre las vías V1, V2, V2-A, V2-B, V3 se exigirá un aislamiento como zona de antejardín de 5 metros; sobre las vías V4, V5, se exigirá un aislamiento como antejardín de 2 metros.

NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

a) **ÁREA COMUNAL DE USO PRIVADO**. Para conjunto cerrado de veinte (20) o más viviendas, se deberán conservar un área comunal de uso privado, a razón de cinco metros cuadrados (5 m^2) por vivienda. Cuando el conjunto posea menos de 20 viviendas, el área comunal deberá ser de cien metros cuadrados (100 m^2) como mínimo.

b) **SECCIÓN DE VÍAS INTERNAS PRIVADAS.** La calzada de las vías vehiculares internas de uso privado deberá tener un ancho mínimo de cinco metros (5,00) y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, será de mínimo de uno con cincuenta (1,50) metros.

c) **CUARTO DE ALMACENAMIENTO DE BASURAS (CAB).** Todos los conjuntos deberán contar con un cuarto de almacenamiento de basuras CAB. La dimensión del cuarto de basuras deberá ser de cuatro (4) metros cuadrados para conjuntos de 10 viviendas; esta área se incrementará a razón de un (1) metro cuadrado por cada quince (15) viviendas adicionales.

d) **ESTACIONAMIENTOS.** En conjuntos verticales u horizontales los estacionamientos para residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto. No podrá ocuparse el área de aislamiento con estacionamientos.

No podrá ocuparse parcial o totalmente el área de antejardín con estacionamientos en la vivienda de loteo individual y multifamiliar. El tamaño del estacionamiento individual al interior de la vivienda (garaje), debe ser mínimo de 4,50 m por 2,40 m.

e) **ALTURAS.** Las alturas máximas permitidas serán la resultante de aplicar los aprovechamientos de la presente ficha. Las alturas de las edificaciones se contarán desde el nivel de anden más bajo.

f) **ALTURA DE ENTREPISO.** Sobre alturas y volumetrías, se acogerá como altura de piso un mínimo de dos con cuarenta (2,40) y un máximo de tres con veinte (3,20 m) metros entre dos pisos finos y consecutivos.

Calle 5 No. 4-40 Barrio Belalcazar
PBX: 6516606 - www.yumbo.gov.co
E-mail: alcaldeyumbo@yumbo.gov.co
NIT: 890.399.025-6 Cod Postal: 760501

g) **VOLADIZOS.**

En predios con antejardín: Será el 25% como máximo de la profundidad del antejardín.

En predios sin antejardín: Será el 20% como máximo de la sección del andén. En el evento de existir tendidos de redes eléctricas aéreas, el voladizo se localizará a una distancia mínima de 1,50 m con respecto a dichas redes. En ningún caso el paramento de los pisos superiores estará a una distancia menor. Cuando se presente, como producto de la exigencia anterior, un retroceso con respecto al paramento del primer piso el espacio resultante de dicho retroceso no podrá ser utilizado como balcón o terraza. Para estos efectos la línea de demarcación verificará la existencia de esta situación. Sobre zonas verdes, zona de aislamiento de canales y líneas de alta tensión y vías peatonales sin antejardín no se permitirán voladizos. En aquellos peatonales en que la sección tenga como mínimo 5,00 metros, se podrá plantear voladizos hasta de 0,50 metros como mínimo.

h) **CULATAS Y EMPATES VOLUMÉTRICOS**. Cuando se encuentre un predio localizado al lado de una edificación que presente culata, la nueva edificación deberá conservar el aislamiento lateral establecido.

i) **FRENTES DE EDIFICACIÓN.** Será la longitud máxima del predio menos los aislamientos laterales contra vecinos.

j) **AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS**. No se permitirá la ocupación del aislamiento posterior en el primer piso.

k) **MUROS DE CERRAMIENTO LINDEROS.** Todo desarrollo de un predio debe contemplar la construcción de muros de cerramiento en sus linderos laterales y posteriores, que sirvan de aislamiento visual respecto a los predios colindantes. Los muros deberán tener una altura no menor de uno con ochenta (1,80) metros, ni superior a cuatro con cincuenta (4,50) metros sobre el nivel del primer piso, donde el 30% del muro deberá ser con elementos transparentes.

l) **ANTEJARDINES**. El antejardín es un elemento de propiedad privada que hace parte del espacio público. Posee funciones y valores ambientales de regulación climática, aislamiento de la contaminación y valores paisajísticos, por lo tanto:

El antejardín como elemento natural y ambiental conformante del espacio público, no es edificable en ningún caso.

Debe ser empradizado y arborizado al menos en un cuarenta por ciento (40%), sobre el cual podrán aceptarse los accesos peatonales y vehicular de las edificaciones. En ningún caso el área a empradizar y arborizar podrá ser inferior a un veinte por ciento (20%) del antejardín.

Las edificaciones en loteo individual y en sistema de conjunto en loteo individual, se permitirá cerramiento del antejardín hasta una altura máxima de dos (2,00) metros, con muro base de 0,50 m como máximo y el resto con elementos transparentes. El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a espacio público, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida sí: cero cincuenta (0,50) metros como máximo de muro base y dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia.

Calle 5 No. 4-40 Barrio Belalcazar
PBX: 6516606 - www.yumbo.gov.co
E-mail: alcaldeyumbo@yumbo.gov.co
NIT: 890.399.025-6 Cod Postal: 760501

Sobre el antejardín se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10 % y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de andén.

m) SÓTANO Y SEMISÓTANOS. En el polígono se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos no podrán utilizarse como vivienda. Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de paramento del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.

La rampa de acceso a los sótanos y semisótanos se podrá iniciar desde la línea de paramento, con una pendiente máxima del cinco (5%) sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.

OTRAS AFECTACIONES

RESOLUCIÓN 90708 DE AGOSTO 30 DE 2013, REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE.

Artículo13. DISTANCIAS DE SEGURIDAD, NUMERAL 13.1 DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD EN ZONAS CON CONSTRUCCIONES Las distancias mínimas de seguridad que deben guardar las partes energizadas respecto de las construcciones, son las establecidas en la Tabla 13.1 del presente reglamento y para su interpretación se debe tener en cuenta la Figura 13.1.

DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD EN ZONAS CON CONSTRUCCIONES		
Descripción	**Tensión nominal entre fases (kV)**	**Distancia (m)**
Distancia vertical "a" sobre techos y proyecciones, aplicable solamente a zonas de muy difícil acceso a personas y siempre que el propietario o tenedor de la instalación eléctrica tenga absoluto control tanto de la instalación como de la edificación (Figura 13.1).	44/34,5/33	3,8
	13,8/13,2/11,4/7,6	3,8
	<1	0,45
Distancia horizontal "b" a muros, balcones, salientes, ventanas y diferentes áreas independientemente de la facilidad de accesibilidad de personas. (Figura 13.1)	66/57,5	2,5
	44/34,5/33	2,3
	13,8/13,2/11,4/7,6	2,3
	<1	1,7
Distancia vertical "c" sobre o debajo de balcones o techos de fácil acceso a personas, y sobre techos accesibles a vehículos de máximo 2,45 m de altura. (Figura 13.1)	44/34,5/33	4,1
	13,8/13,2/11,4/7,6	4,1
	<1	3,5
Distancia vertical "d" a carreteras, calles, callejones, zonas peatonales, áreas sujetas a tráfico vehicular. (Figura 13.1) para vehículos de más de 2,45 m de altura.	115/110	6,1
	66/57,5	5,8
	44/34,5/33	5,6
	13,8/13,2/11,4/7,6	5,6
	<1	5

Calle 5 No. 4-40 Barrio Belalcazar
PBX: 6516606 - www.yumbo.gov.co
E-mail: alcaldeyumbo@yumbo.gov.co
NIT: 890.399.025-6 Cod Postal: 760501

Tabla 13.1 distancias mínimas de seguridad en zonas con construcciones

Igualmente, en instalaciones construidas bajo criterio de la norma **IEC 60364**, para tensiones mayores de **1 kV**, se deben tener en cuenta y aplicar las distancias de la **IEC 61936 -1**.

Únicamente se permite el paso de conductores por encima de construcciones (distancia vertical "**a**") cuando el tenedor de la instalación eléctrica tenga absoluto control, tanto de la instalación eléctrica como de las modificaciones de la edificación o estructura de la planta. Entendido esto como la administración, operación y mantenimiento, tanto de la edificación como de la instalación eléctrica.

En ningún caso se permitirá el paso de conductores de redes o líneas del servicio público, por encima de edificaciones donde se tenga presencia de personas.

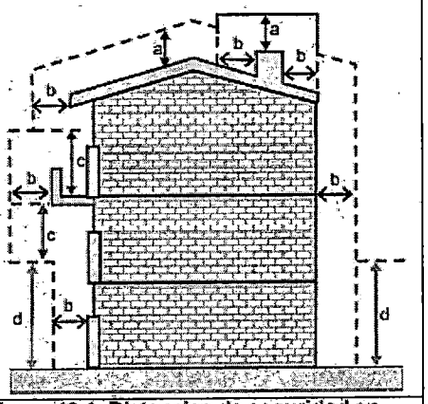


Figura 13.1. Distancias de seguridad en zonas con construcciones

***Nota:** En redes públicas o de uso general no se permite la construcción de edificaciones debajo de los conductores; en caso de presentarse tal situación el OR solicitará a las autoridades competentes tomar las medidas pertinentes. Tampoco será permitida la construcción de redes para uso público por encima de las edificaciones.*

NOTA: Este documento no autoriza ningún tipo de construcción.

Dado en el Municipio de Yumbo, Valle del Cauca, el día primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022).

ANDRES PÉREZ ZAPATA
Director Departamento Administrativo de Planeación e Informática

Elaboró y proyectó:
Revisó y Aprobó: Arq. Andrés Pérez Zapata.

Calle 5 No. 4-40 Barrio Belalcazar
PBX: 6516606 - www.yumbo.gov.co
E-mail: alcaldeyumbo@yumbo.gov.co
NIT: 890.399.025-6 Cod Postal: 760501

LISTA DE CHEQUEO
CONTROL CONTENIDO AVALÚOS - INMUEBLE URBANO

Código Olympus: 12733

Nombre Lonja o Avaluador adscrito: HAGROAVAL
Fecha revisión: 10/02/2023
Nombre revisor: Andrés Mauricio López Valencia

NOMBRE CAMPO	SI	NO	NOMBRE CAMPO	SI	NO
CÓDIGO OLYMPUS	X		*Número de pisos*	N/A	
IDENTIFICACION DEL CLIENTE	X		*Número de sótanos*	N/A	
Nombre	X		*Área construida*	N/A	
Documento identificación	X		*Vetustez*	N/A	
IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION	X		*Estado construcción*	N/A	
Objeto	X		*Estado de conservación*	N/A	
Destinatario	X		*Estructura*	N/A	
RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	X		*Fachada*	N/A	
IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA, INFORME Y APLICACIÓN VALOR	X		*Cubierta*	N/A	
Fecha visita	X		*Dependencias*	N/A	
Fecha informe	X		*Condiciones de iluminación*	N/A	
BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR	X		*Condiciones de ventilación*	N/A	
BASES DE VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR	X		*Acabados*	N/A	
Definición y tipo de valor	X		*Servicios públicos domiciliarios*	N/A	
IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES A VALORARSE	X		CARACTERISTICAS DE LA AGRUPACION (PH)	N/A	
IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS	X		*Número de edificios*	N/A	
País	X		*Número de unidades*	N/A	
Departamento	X		*Ubicación inmueble en la agrupación*	N/A	
Municipio	X		*Dotación comunal*	N/A	
Dirección	X		INDENTIFICACION CARACTERISTICAS JURÍDICAS	X	
Barrio	X		*Matricula inmobiliaria*	X	
Conjunto o edificio	N/A		*Escritura de propiedad*	X	
Información del sector	X		*Cédula catastral*	X	
Localización	X		*CHIP*	N/A	
Servicios públicos	X		*Licencia de construcción*	N/A	
Usos predominantes	X		*Documento constitución PH*	N/A	
Normatividad urbanística sector	X		*Coeficiente de copropiedad*	N/A	
Vías de acceso	X		IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES DISTINTAS A LA CATEGORIA PRINCIPAL		X
Vías -elemento		X	DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACION	X	
Vías - estado conservación	X		DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	X	
Amoblamiento urbano	X		*Problemas de estabilidad y suelos*		X
Estrato socioeconómico	X		*Impacto ambiental y condiciones de salubridad*	X	
Legalidad de la urbanización		X	*Servidumbres, cesiones y afectaciones viales*	X	
Topografía	X		*Seguridad*	X	
Servicio de transporte público	X		*Problemáticas socioeconómicas*	X	
Tipo de transporte	X		HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	X	
Cubrimiento transporte	X		INFORMACION, ANALISIS DE MERCADO, METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION DE RESPALDO	X	
Frecuencia transporte		X	*Metodología valuatoria empleada*	X	
Edificaciones importantes sector	X		*Justificación de la metodología*	X	
INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE	X		*Memoria de cálculo*	X	
Tipo de bien	X		*Comportamiento de la oferta y demanda*	X	
Uso actual	X		*Perspectivas de valorización*	X	
Ubicación	X		CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME	X	
Terreno	X		DECLARACION DE CUMPLIMIENTO	X	
Linderos	X		NOMBRE DEL VALUADOR	X	
Topografía	X		REGISTROS DE ACREDITACION	X	
Cerramientos	X		DECLARACION DE NO VINCULANTE CON EL SOLICITANTE	X	
Forma	X		FIRMA	X	
Superficie	X		ANEXO FOTOGRÁFICO	X	
Reglamentación uso del suelo	X		PLANO DE UBICACIÓN	X	
Construcción	X		CLAUSULA DE INHABILIDAD PARA EJERCER ACTIVIDADES CON CISA	X	

% CAMPOS SIN DILIGENCIAR 5%

NOTA: PARA EL CASO DE BIENES INMUEBLES QUE NO SE ENCUENTRAN SUJETOS A PROPIEDAD HORIZONTAL
LOS CAMPOS RESALTADOS NO SE DEBEN INCLUIR EN LA PONDERACIÓN FINAL

Ver 05 26/03/2015
S.I. U-I1-D2

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.camarabaq.org.co/ y digite el código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

"LA MATRICULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUEVE SU MATRICULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO"

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

C E R T I F I C A

NOMBRE, DATOS GENERALES Y MATRÍCULA

Nombre:
GERENCIA ZONA CARIBE
Matrícula No.: 352.896
Fecha de matrícula: 03 de Julio de 2003
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación de la matrícula: 25 de Marzo de 2022
Activos vinculados: $22.393.755.368,00

C E R T I F I C A

UBICACIÓN

Dirección Comercial: CR 54 No 68 - 196 LO 201
Municipio: Barranquilla
Correo electrónico: financiera@cisa.gov.co
Teléfono comercial 1: 3715900
Teléfono comercial 2:
Teléfono comercial 3:

C E R T I F I C A

Que de acuerdo con nuestras inscripciones, los bienes sujetos a registro mercantil relacionados en el presente certificado, se encuentran libres de

Signature Not Verified
ALAN ERICK HERNANDEZ ALDANA

embargos.

C E R T I F I C A

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad Principal: 6820
Actividad Secundaria: 6619
Otras Actividades:
Otras Actividades:

Descripción de la actividad económica reportada en el Formulario del Registro Único Empresarial y Social -RUES-: ADQUISICION DE TODA CLASE DE BIENES DE ENTIDADES PUBLICAS,ENAJENACION, COMERCIALIZACION DE BIENES DE ENTIDADES PUBLICAS,ADMINISTRAR, COBRAR, RECAUDAR, ARRENDAR BIENES DE ENTIDADESPUBLICAS.

C E R T I F I C A

PROPIETARIO

Nombre: CENTRAL DE INVERSIONES S.A. SIGLA C.I.S.A.
Identificación: 860.042.945 - 5
Domicilio: Bogota
Matrícula No: 352.895
Fecha de matrícula: 10 de Febrero de 0001
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 25 de Marzo de 2022

C E R T I F I C A

RECURSOS CONTRA ACTOS ADMINISTRATIVOS

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos.
Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Barranquilla, los sábados NO son días hábiles.
Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo.

C E R T I F I C A

INFORMACION COMPLEMENTARÍA

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

C E R T I F I C A

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Que la información anterior ha sido tomada directamente de los formularios de matrícula y sus renovaciones posteriores, diligenciados por el comerciante.

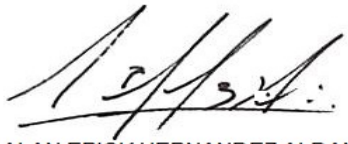
C E R T I F I C A

Por Escritura Pública número 194 del 31 de Enero de 2019, otorgado(a) en Notaria 44 a. de Bogota, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 18 de Febrero de 2019 bajo el número 6.529 del libro V, la entidad Que el señor HERNAN PARDO BOTERO, C.C. No. 79.569.394 Expedida en Bogotá, que
actúa en su condición de Presidente de la sociedad CENTRAL DE INVERSIONES S.A., que por medio de este instrumento confiere Poder General a VICTOR MANUEL SOTO LÓPEZ, C.C. No. 94.491.894 de Cali, jefe jurídico gerencia Zona Caribe o quien haga sus veces para que en nombre y representación de la sociedad que represento y previo cumplimiento y procedimientos y políticas establecidas realice las siguientes actuaciones: 1. Otorgar poderes respecto de todo tipo de procesos judiciales o administrativos que adelante CENTRAL DE INVERSIONES S.A. 2. Ratificar los poderes a los Abogados externos. 3. Suscribir memoriales de cesión de los créditos de cualquier entidad con quien CENTRAL DE INVERSIONES S.A., celebre convenios de compra de cartera, así como suscribir las notas de cesión de las garantías correspondientes. 4. Realizar endosos de títulos valores en representación de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., 5. Suscribir acuerdos, transacciones y conciliación con los clientes de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., previa autorización emitida por el Comité o la instancia respectiva. 6. Designar apoderados judiciales. 7. Retirar y consignar títulos de depósito judicial producto de los procesos ejecutivos adelantados por CENTRAL DE INVERSIONES S.A., 8. Asistir y actuar en diligencias de interrogatorio de parte exhibición de documentos, inspecciones judiciales, audiencias de conciliación o cualquier otro tipo de diligencia o audiencia dentro de los procesos en que participe CENTRAL DE INVERSIONES S.A., Que se adelanten tanto en los Despachos Judiciales, como en los centros de conciliación prejudicial en todo el territorio nacional. 9. Podrá dar respuesta a las acciones de tutela interpuestas a lo largo del territorio nacional en contra de CENTRAL DE INVERSIONES S.A., interponiendo los recursos de Ley; las nulidades y solicitando la revisión ante la Corte Constitucional, cuando ello sea procedente, así como suscribir actos bajo los límites de una cuantía siempre que los mismos correspondan a asuntos que sean de su competencia. 10. Solicitar la terminación de procesos judiciales, esta facultad queda circunscrita para negocios que hagan parte de la Sucursal.

Por Escritura Pública número 194 del 31 de Enero de 2019, otorgado(a) en Notaria 44 a. de Bogota, inscrito(a) en esta Cámara de Comercio el 18 de Febrero de 2019 bajo el número 6.529 del libro V, la entidad

C E R T I F I C A

Que en esta Cámara de Comercio no aparecen inscripciones posteriores de documentos referentes a nombramientos para los citados Establecimientos.



ALAN ERICK HERNANDEZ ALDANA