

Proceso: Ejecutivo
Demandante: Grupo Santa María S.A.
Demandado: Corporación Popular de Palmira en Liquidación
Radicación: 76-520-31-03-002-**2017-00105-00**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Palmira (V.), seis (06) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

OBJETO DE ESTA PROVIDENCIA

Dentro del proceso de la referencia, procede el despacho a hacer un pronunciamiento sobre la solicitud de **adición** presentada por la parte ejecutante respecto del auto fechado 30 de abril de 2021¹, por medio del cual se improbaron los avalúos allegados por las partes y se denegó la fijación de fecha y hora para remate.

DE LA SOLICITUD DE ADICIÓN

A folio **1026 vto del cuaderno 1D físico**, correspondiente al **ítem 28** del expediente digital el apoderado de la ejecutante solicita sea adicionado el ya mencionado auto del 30 de abril de 2021, en el sentido de que el despacho designe un perito evaluador para los predios embargados, toda vez que al tenor del artículo 226 inciso 2 del Código General del Proceso, a las partes les es imposible hacerlo.

Indica que por tanto el despacho debe designarlo con las prevenciones del artículo 229 siguiente, la especificación del trabajo a realizar, señalamiento del término para la posesión de dicho auxiliar, todo al tenor del artículo 230 constitucional.

CONSIDERACIONES

EL PROBLEMA JURÍDICO. Corresponde determinar si es procedente adicionar el auto fechado 30 de abril de 2021 que antecede, para designar perito evaluador de los inmuebles embargados? A lo cual se contesta en sentido **negativo** por las siguientes razones.

1. Debe tenerse en cuenta que no estamos en una etapa probatoria, por eso no se considera aplicable el artículo 226 referido por el solicitante, en el cual en efecto solo puede presentar un dictamen. Limite que tiene su razón de ser por cuanto se debe procurar que se emita la sentencia. Empero estamos en un proceso en el cual ya se emitió una decisión de fondo (auto de seguir adelante) y en el cual la etapa que se surte tiende a hacer efectiva aquella, siendo del resorte de ambas partes, el procurar los avalúos y la realización del remate.

¹ Visto a folio 101-1023 cdno 1D del expediente físico y a **ítem 26** del expediente digital

2. Se debe tener en cuenta que en tratándose de avalúos el artículo 444 del mismo estatuto señala las reglas o forma de proceder, lo cual nos lleva a su numeral 6 que prevé:

“Artículo 444. Avalúo y pago con productos. Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:
1...6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, **salvo que se trate de inmuebles** o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones.”

De esta norma resulta que al despacho no le está dado designar perito evaluador. Que se debe atender las reglas previstas para los inmuebles, sin embargo ya en este expediente se determinó que el avalúo catastral no es posible por estar desactualizado.

Ahora bien debe tenerse claro que no se afectando el curso procesal por cuanto con base en los artículos 12 y 457 de la ley 1564 de 2012 queda claro que sí pueden presentar otros avalúos, aunque no sobra observar que los ya obrantes corresponden a los lotes de las manzanas A, D y que respecto de los lotes de las manzanas I,J hasta ahora recibió uno al que se le dará curso.

En efecto, como folios 1029 vto y siguientes la apoderada de la parte ejecutada allega un avalúo correspondiente a los predios de las manzanas I, J ya embargados cabe anunciar que se le dará trámite surtiendo el traslado por diez días conforme al artículo 444 numeral 2 del Código General del Proceso sin tener aplicación la norma del decreto 806 de 2020 que alude a los traslados por secretaría.

Conforme a lo anterior, el **Juzgado Segundo Civil del Circuito de Palmira;**

RESUELVE:

PRIMERO: NO ADICIONAR el auto del 30 de abril de 2021 por medio del cual se improbaron unos avalúos.

SEGUNDO: DAR TRASLADO a la parte demandante, por el término de **diez (10) días** hábiles, del avalúo obrante a folios 1034 a 1057 del cuaderno 1D, correspondiente al **ítem 29, folio 13 en adelante del expediente digitalizado**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA
JUEZ

J. 2 C.C. Palmira
Rad. 76-520-31-03-2017-00105-00
Auto decide solicitud de adición

Firmado Por:

Luz Amelia Bastidas Segura
Juez
Civil 002
Juzgado De Circuito
Valle Del Cauca - Palmira

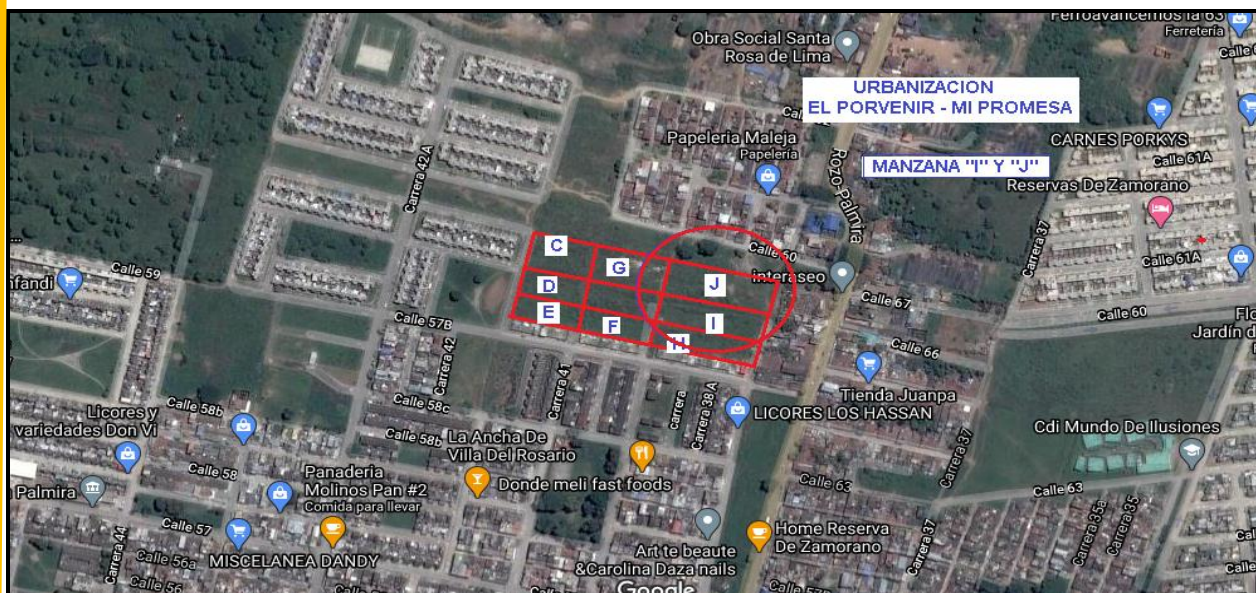
Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **44d3ed9ce6df3edb9eb254982a16cb7a9b7b9c2b31ac214905a443a0544a5956**

Documento generado en 06/09/2021 08:26:31 AM

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

AVALÚO COMERCIAL



Clase de Predios: Lotes Urbanos sin Urbanismo
Localizados: Entre las Calles 57B y 60 / las Carreras 38 y 42
Cincuenta y Tres (53) Lotes en las Manzanas "I" y "J"
Urbanizacion El Porvenir – Mi Promesa
Barrio Villas de Caimito – Comuna 1
Municipio Palmira - Valle del Cauca

AVALUOS TECNICOS PROFESIONALES
ASESORES - CONSULTORES

SOLICITANTE
CORPORACION POPULAR DE PALMIRA
NIT. 891.304.054-6

FEBRERO 08 DE 2021

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

TIPO DE ESTUDIO:

AVALÚO COMERCIAL
AV – 2021 02 020

TIPO DE INMUEBLES:

CINCUENTA Y TRES (53) LOTES DE TERRENO URBANOS
SIN URBANISMO
(NO SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL)

SOLICITADO POR:

CORPORACIÓN POPULAR DE PALMIRA
NIT. 891.304.054- 6

UBICACIÓN:

MANZANA “I” LOTES (1I- 3I- 4I- 7I- 8I- 9I- 11I- 12I- 13I- 14I- 15I- 17I- 18I- 19I- 20I - 21I- 22I- 23I- 24I- 25I- 26I- 28I- 29I- 30I) Y MANZANA “J” LOTES (1J- 2J- 3J- 4J- 5J- 6J- 7J- 8J- 9J- 10J- 11J- 12J- 13J- 14J- 15J- 16J- 17J- 18J- 19J- 20J- 23J- 25J- 26J- 27J- 28J- 29J- 30J- 31J- 32J) DE LA
URBANIZACIÓN EL PORVENIR – MI PROMESA I ETAPA
UBICADA ENTRE LAS CALLES 59 Y 60 Y LAS CARRERAS 38 Y 42
BARRIO: VILLAS DE CAIMITO
SECTOR NOROCCIDENTE – COMUNA 1
MUNICIPIO DE PALMIRA - VALLE DEL CAUCA
COORDENADAS: LATITUD: 3° 33´ 2.46” Norte / LONGITUD: -76° 18´ 37.27” Oeste

FECHA DE ESTUDIO:

SANTIAGO DE CALI – FEBRERO 08 DE 2021

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

Santiago de Cali; Febrero 08 de 2021

Señores:
Corporación Popular de Palmira.
Atte. Víctor Manuel Hernández.
La Ciudad.

Atendiendo su solicitud hemos elaborado el estudio debido para definir el Valor Comercial de cincuenta y tres (53) lotes de terrenos ubicados en las manzanas "I" y "J" que más adelante identificaremos, localizados entre las Calles 59 y 60 y las Carreras 38 y 42 – Urbanización El Porvenir- Mi Promesa I Etapa; Barrio Villas de Caimito – Municipio de Palmira – Valle del Cauca.

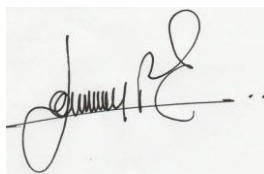
CERTIFICAMOS: No poseer interés alguno en estas propiedades, por tal razón hemos sido imparciales de acuerdo a nuestra ética profesional, esperamos que las conclusiones de este estudio sean de gran importancia en cualquier decisión que usted (es) tome (n) al respecto.

En conclusión Certificamos que el **VALOR COMERCIAL** de dichos inmuebles con las características anotadas en este informe es de: **OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$857.045.970,00).**

Gustosamente los atenderemos con respecto a cualquier duda o aclaración sobre el presente estudio.

AVALÚOS TÉCNICOS PROFESIONALES, agradece su atención a la presente deseándoles poder servirles próximamente.

Atentamente



PEDRO NEL SANDOVAL CH
RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346
Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avalúos Urbanos- Rurales- Obras de Infraestructura

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

1. ASPECTOS GENERALES.

1.1. SOLICITANTE DEL AVALÚO.

Este avalúo fue solicitado por la **CORPORACIÓN POPULAR DE PALMIRA Nit. 891.304.054-6**, el día Jueves (28) de enero del año 2021; mediante llamada telefónica del Señor Víctor Manuel Hernández identificado con C.C.#10.110.785, director ejecutivo de la Corporación Popular de Palmira. La Corporación Popular de Palmira es la propietaria del 100% de los cincuenta y tres (53) lotes de terreno, objeto de avalúo.

1.2. TIPO DE ESTUDIO.

Avalúo Comercial.

1.3. PROPÓSITO DEL ESTUDIO.

El objeto del presente informe es determinar el **Valor de Mercado** que tendrían los cincuenta y tres (53) lotes de terreno del proyecto El Porvenir-Mi Promesa I Etapa, en el barrio Villas de Caimito, municipio de Palmira, Departamento del Valle del Cauca, que se describen más adelante. 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 y un vendedor dispuesto, en una transacción independiente, después de adecuada comercialización y en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin presión”.

1.4. TIPO DE INMUEBLES.

Son cincuenta y tres (53) lotes de terreno jurídicamente independientes, dentro del perímetro urbano de la ciudad de Palmira, sin urbanizar, que hacen parte de la Urbanización El Porvenir – Mi Promesa, Etapa I, la Urbanización cuenta con ocho manzanas, lotes de forma regular y de topografía plana, que van desde los 66,00 metros cuadrados para lotes medianeros y mas pequeños, hasta los 136,00 metros cuadrados para el mas grande y esquinero. El reloteo y cesión de áreas se realizó por medio de la Escritura Pública #1199 del dieciocho (18) de junio de 2013 en la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Palmira; mediante la Resolución # 134 del 25 abril de 2013 se otorga la Licencia de Construcción para el proyecto denominado “EL PORVENIR MI PROMESA, para vivienda unifamiliar en serie – vivienda de interés social y con la Resolución # 025 del 25 de abril de 2013, se otorgó una licencia de urbanismo para el reloteo al proyecto “El Porvenir – Mi Promesa.

1.5. UBICACIÓN.

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Los predios objeto de avalúo se encuentran ubicados al nor-occidente de la ciudad de Palmira – Comuna 1, veinticuatro (24) lotes de la manzana “I” y veintinueve (29) lotes de la manzana “J” para un total de cincuenta y tres (53), que hacen parte de la Urbanización El Porvenir – Mi Promesa Etapa I – Barrio Villas de Caimito. La Urbanización se ubica entre las Calles 59 hasta la Calle 60 y entre las Carreras 38 hasta la Carrera 42 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Palmira, sus coordenadas de georeferenciación según google maps son: Latitud: 3°33'02.40" / Longitud: -76° 18'37.27".



Fuente: Google Maps

1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL.

Los inmuebles objeto de avalúo no presentan ningún USO al momento de la visita, pero su destinación Económica, según la Licencia de Construcción otorgada por la Curaduría de Palmira - Resolución #134 del 25 de abril de 2013 es Residencial - Vivienda Unifamiliar en serie.

1.7. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO.

- ➔ Fotocopia de la Escritura Pública #1.282 del 01 de julio de 1988 Notaría Tercera (3) del Círculo Notarial de Palmira.
- ➔ Fotocopia de la Escritura Pública #1.119 del 18 de junio de 2013 Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de la ciudad de Palmira – Acto Reloteo – Cesión de áreas.
- ➔ Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria 378-56699 impreso el 22 de julio de 2019 por la oficina de Instrumentos Públicos de Palmira.

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

- ➔ Resolución #134 del 25 de abril de 2013 por la cual se otorga una licencia de construcción para el proyecto denominado EL PORVENIR MI PROMESA – VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.
- ➔ Resolución #025 del 25 de abril de 2013 por la cual se otorga una licencia de urbanismo para reloteo al proyecto denominado EL PORVENIR MI PROMESA – VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

1.8. FECHA DE LA VISITA.

Lunes, primero (01) de febrero del año dos mil veintiuno (2021)

1.9. FECHA DEL INFORME.

Lunes, ocho (08) de febrero del año dos mil veintiuno (2021).

2. SECTOR.

2.1. GENERALIDADES.

El municipio de Palmira se ubica dentro de la región Sur del Valle del Cauca. Colinda al Norte con el municipio de El Cerrito, al Este con el departamento del Tolima, al Sur con los municipios de Pradera y Candelaria y al Oeste con los municipios de Cali, Yumbo y Vijes. Ubicado a veintiocho kilómetros de la ciudad Santiago de Cali, unidos por la recta Cali-Palmira que cuenta con dos (2) calzadas en doble sentido y con tres (3) carriles en cada una; las cuales se encuentran en excelente estado de conservación y mantenimiento. El Municipio de Palmira está a una altura de 1.000 metros sobre el nivel del mar y tiene una temperatura promedio de 23 °C. Al municipio de Palmira se le conoce como la capital agrícola de Colombia, puesto que su entorno se encuentra rodeado por cultivos de pancoger y de caña de azúcar.

La **COMUNA UNO** de Palmira, sector nor-occidental de la ciudad donde se localiza la Urbanización El Porvenir- Mi Promesa I Etapa. Está compuesta por los barrios: Zamorano, Urb. Los Mangos, La Vega, Camilo Torres, Urb. Brisas del Norte, Urb. Los Caimitos, Urb. Villa del Caimito, Coronado, Urb. 20 de Julio, Urb. Simón Bolívar, Urb. Villa Diana, Urb. La Esperanza, Urb. Monteclaro, Urb. Villa del Rosario, Urb. Harold Eder, Urb. Hugo Varela Mondragón, Santiago Eder, Ciudadela Comfaunión, Urb. Emmanuel, Poblado de Lourdes, Ciudad Belén, Palma Real y El Porvenir.

El sector donde se encuentra el lote de terreno, objeto del presente avalúo, es de carácter residencial cuyo estrato socio-económico predominante es el medio-bajo (2). La tipología edificatoria está representada mayoritariamente en edificaciones de uno y dos pisos Los principales hitos del sector son:

- Zanjón Mirriñao
- Iglesia de Las Mercedes
- Universidad del Valle

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

- Colegio Agustiniano

2.2. SERVICIOS PÚBLICOS:

ACUEDUCTO:	El servicio de acueducto en el municipio de Palmira lo presta la Empresa ACUAOCCIDENTE S.A. E.S.P.
ALCANTARILLADO SANITARIO:	El servicio de alcantarillado en el municipio de Palmira lo presta la Empresa ACUAOCCIDENTE S.A. E.S.P.
ENERGÍA:	El servicio de energía en el municipio de Palmira lo presta la Empresa de Energía del Pacífico S.A. E.S.P. EPSA
TELEFONÍA:	El servicio de telefonía fija en el municipio de Palmira lo presta la Empresa Telepalmira S.A. E.S.P. y la empresa CLARO, antes Telmex-Comcel
VÍAS PAVIMENTADAS:	Las vías más cercanas son pavimentadas, las de la urbanización solo hay algunas perimetrales las interiores no existen.
ANDENES:	Sí.
SARDINELES:	Sí.
ANTEJARDINES:	Sí.
ALUMBRADO PÚBLICO:	Sí.
TRANSPORTE PÚBLICO:	Regular.

2.3. VÍAS:

Las principales vías del sector son:

- Carrera 35. Antigua vía que conduce a Roza en los dos sentidos.
- Carrera 33 (Vía Férrea).
- Avenida La Carbonera (Calle 60) que inicia en la Carrera 28 y queda interrumpida en la carrera 35 por el desarrollo urbano de la zona.
- Las Calles 42 y 47 en los dos sentidos occidente a oriente.

2.4. TRANSPORTE PÚBLICO

Cuenta con buen servicio de Transporte Público intermunicipal que lo cubre, entre otras, las siguientes empresas:

- Montebello.
- Palmirana de Transporte.
- Coodetranspalmira.

3. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

Decreto 192 del 29 de julio de 2014, por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los acuerdos municipales 109 de 2001, 058 de 2003, 080 de 2011, 018 de 2013 y 028 de 2014. El sector donde se ubican los inmuebles que hacen parte de la

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

Urbanización El Porvenir – Mi Promesa, objeto de avalúo se encuentra reglamentado de la siguiente manera:

1. Área de Actividad Urbana: Desarrollo.
2. Tratamientos Urbanísticos: Desarrollo.
3. Sector Normativo: Sector cuatro (4).

Artículo 64. El presente acuerdo clasifica el suelo municipal de Palmira acorde con lo dispuesto en los artículos 31, 32, y 33 de la Ley 388/97 de la siguiente manera.

Suelo Urbano. Constituye el suelo, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuente con 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 incompleta, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se defina como 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, o sanitario.

Tratamientos Urbanísticos.

Artículo 225. (Modificado Artículo 54 del Acuerdo #028 de 2014). Definición. Los Tratamientos Urbanísticos son instrumentos normativos por medio de los cuales se da la orientación a las actuaciones urbanísticas públicas y privadas para cada una de las zonas del suelo urbano y de expansión urbana, las cuales se darán en porciones de territorio, según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación, acorde al modelo de Ordenamiento adoptado en este Plan.

La finalidad de los tratamientos urbanísticos, es la de determinar la forma en que deben intervenir dichas zonas, según lo que se espera que se desarrolle en cada sector, dando respuestas a tendencias existentes y a la identificación de potencialidad para nuevos desarrollos.

Artículo 226. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Clases de Tratamientos Urbanísticos.

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

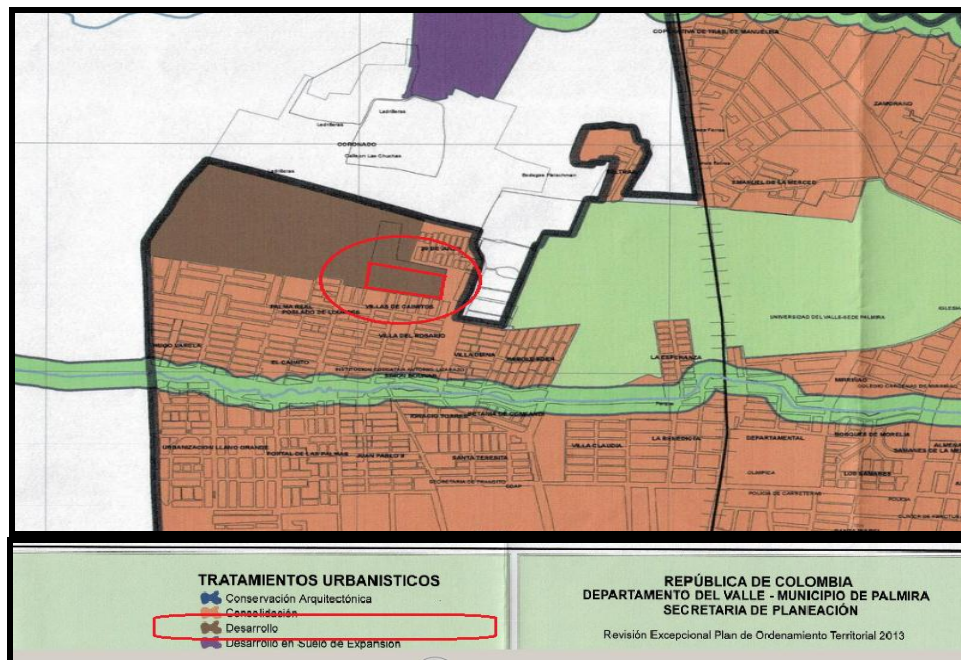
AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

3.1. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Artículo 227. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Tratamiento de Desarrollo. Definición. El Tratamiento de desarrollo se define conforme el Decreto #4259 de 2007: Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que o desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizado en suelo urbano o de expansión urbana.

Artículo 228. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Modalidades y áreas de aplicación de Tratamiento de Desarrollo.

MODALIDAD	AREAS DE APLICACION
En Suelo Urbano	Urbanizable no urbanizado: Igual o mayor a 4 Has.
En Suelo de Expansión Urbana	Según las disposiciones del Artículo 5° del Decreto #4300 de 2007 o la norma que lo adicione o sustituya.



Artículo 228A. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Lineamientos generales para las zonas en tratamientos de Desarrollo.

1. Para zonas en suelo urbano:

a) Los suelos a desarrollarse en el área urbana, deberán cumplir con lo establecido en los respectivos Sectores Normativos, que hacen parte integral del presente Acuerdo.

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

- b) Deberán dar cumplimiento a la estructura vial del entorno inmediato, garantizando la conexión y continuidad de la malla vial existente y las proyecciones que se tengan definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- c) Para el desarrollo de proyectos de gran tamaño, estos deberán garantizar la disponibilidad de servicios públicos para las unidades de viviendas proyectadas u otro uso a desarrollarse.
- d) Cada uno de los proyectos deberán dar solución a los accesos, salidas y el número de parqueaderos según lo exigido para el sector normativo en donde se encuentra.
- e) Como se menciona anteriormente, deberán desarrollar Plan Parcial, todos aquellos proyectos urbanísticos que se desarrollen en áreas iguales o superiores a 4Has, con el fin de verificar y garantizar su armonización con el entorno y el cumplimiento de parámetros de orden ambiental, de servicios públicos.

Los Usos de Suelo en el Suelo Urbano y de Expansión.

Artículo 283. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Definición de los Usos Urbanos. Los usos del suelo para el Municipio de Palmira, se definen como la orientación que se le da a porciones de suelo, para que desarrollen actividades económicas y residenciales, las cuales estarán localizadas de acuerdo con la tendencia existente en la zona en donde se localiza, o que respondan a procesos de urbanización a través de instrumentos de planificación.

Artículo 283 A. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Clasificación y características de los Usos del Suelo. Los Usos del suelo se clasifican según la actividad económica y según el tipo y nivel de impacto que producen, de la siguiente manera:

1. Residencial (V)
2. Comercial (C).
3. Servicios (S).
4. Equipamientos (EQ).
5. Industrial (I).

Artículo 285. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Asignación de los usos del suelo urbano y en áreas de expansión urbana. La asignación de usos para el suelo urbano y de expansión urbana, se efectúa mediante Áreas de Actividad definidas en función de la estructura urbana determinada para el modelo territorial adoptado en el Municipio de Palmira y las tendencias económicas que se han desarrollado en el territorio.

Las áreas de actividad para el suelo Urbano y de expansión Urbana en el Municipio de Palmira son las siguientes:

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

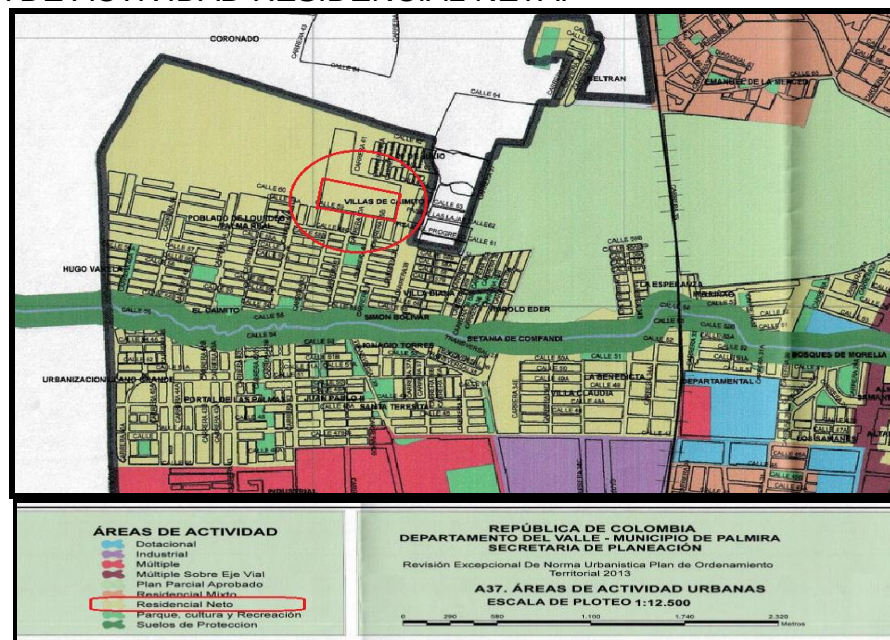
- a) **Área de Actividad Residencial Neta.**
- b) Área de Actividad Residencial Mixta.
- c) Área de Actividad Múltiple.
- d) Área de Actividad Industrial.
- e) Área de Actividad Dotacional.
- f) Área de Actividad Suelo de Protección ambiental.
- g) Área de Actividad Parque, Cultura y Recreación.

Parágrafo. Las áreas de actividad están señaladas en el plano #A37 Áreas de Actividad del Suelo Urbano, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 285 A. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Categorías de los Usos del Suelo. Se definen las siguientes categorías para la asignación de los usos del suelo en el Municipio de Palmira:

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

3.2. ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA.



CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

Artículo 289. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Área de Actividad Residencial Neta. Definición y delimitación. Estas zonas se caracterizan por la consolidación de la actividad residencial como uso del suelo principal, dentro del cual se conserva la tipología y direcciona la localización de las actividades comerciales y de servicios en pro de proteger la actividad principal. La delimitación del áreas de actividad residencial neta para el suelo urbano del Municipio de Palmira, se encuentra delimitada en el Plano #A37 Áreas de Actividad Urbana, el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 290. (Modificación artículo 55 del Acuerdo #028 de 2014). Régimen de usos. El régimen de usos del suelo, las condiciones y demás requerimientos para el área de actividad residencial neta, se encuentran definidos en los Sectores Normativos S4-S8-S9-S10-S10A-S11-S15-S16-S17A-S17B-S18-S19-S20-S21 y S22, las cuales forman parte integral del presente Acuerdo.

4. ASPECTOS LOTE DE TERRENO.

4.1. DESCRIPCIÓN.

LOCALIZACIÓN: Urbanización El Porvenir- Mi Promesa I Etapa. Municipio Palmira Valle del cauca	
CONFORMACIÓN:	Predios de Forma Regular.
CONFIGURACIÓN:	Poligonal.
RELIEVE:	Plano, con pendientes entre 0 y 3%.
FRENTE:	Para todos los predios de localización intermedio en la cuadra son de 6,00 metros otros de 8,00 metros aproximadamente los esquineros.
FONDO:	12,00 metros.
RELACIÓN FRENTE/ FONDO:	1: 2 (el más común).

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

ANTEJARDINES:	5,00 metros sobre la vía más importante: Calle 60 y dos (2,00) metros sobre vía al interior.
OBSERVACIONES:	Lotes sin urbanismo.

4.2. AREAS LOTES AVALUADOS.

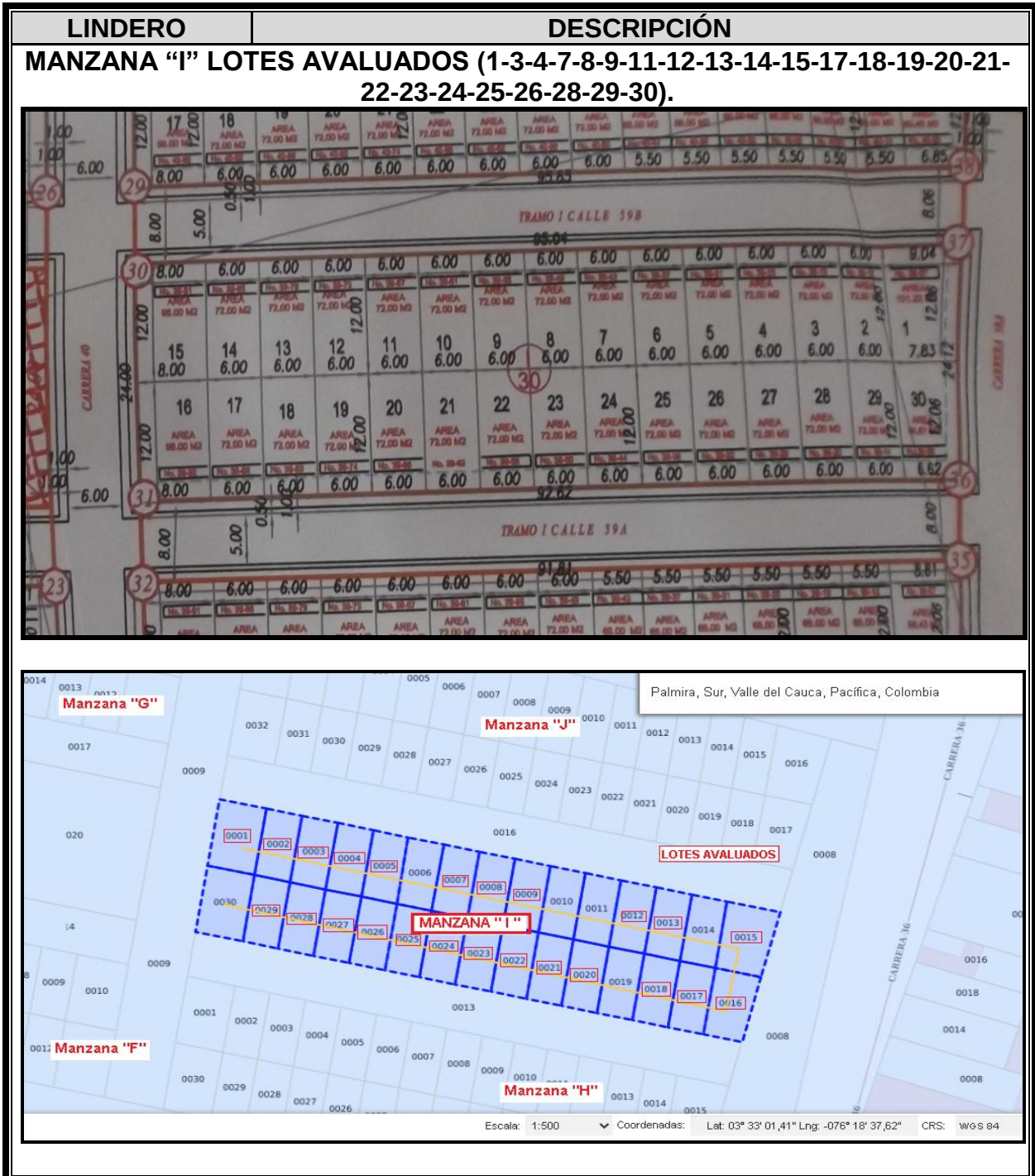
DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO m ²	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO m ²
MANZANA "I"			
Lote 1 I	101,22 m ²	Lote 18 I	72,00 m ²
Lote 3 I	72,00 m ²	Lote 19 I	72,00 m ²
Lote 4 I	72,00 m ²	Lote 20 I	72,00 m ²
Lote 7 I	72,00 m ²	Lote 21 I	72,00 m ²
Lote 8 I	72,00 m ²	Lote 22 I	72,00 m ²
Lote 9 I	72,00 m ²	Lote 23 I	72,00 m ²
Lote 11 I	72,00 m ²	Lote 24 I	72,00 m ²
Lote 12 I	72,00 m ²	Lote 25 I	72,00 m ²
Lote 13 I	72,00 m ²	Lote 26 I	72,00 m ²
Lote 14 I	72,00 m ²	Lote 28 I	72,00 m ²
Lote 15 I	96,00 m ²	Lote 29 I	72,00 m ²
Lote 17 I	72,00 m ²	Lote 30 I	86,67 m ²
MANZANA "J"			
Lote 1 J	107,43 m ²	Lote 16 J	136,20 m ²
Lote 2 J	69,78 m ²	Lote 17 J	96,00 m ²
Lote 3 J	71,06 m ²	Lote 18 J	72,00 m ²
Lote 4 J	72,78 m ²	Lote 19 J	72,00 m ²
Lote 5 J	74,50 m ²	Lote 20 J	72,00 m ²
Lote 6 J	76,20 m ²	Lote 23 J	72,00 m ²
Lote 7 J	77,92 m ²	Lote 25 J	72,00 m ²
Lote 8 J	86,87 m ²	Lote 26 J	66,00 m ²
Lote 9 J	88,74 m ²	Lote 27 J	66,00 m ²
Lote 10 J	90,61 m ²	Lote 28 J	66,00 m ²
Lote 11 J	92,48 m ²	Lote 29 J	66,00 m ²
Lote 12 J	94,35 m ²	Lote 30 J	66,00 m ²
Lote 13 J	96,22 m ²	Lote 31 J	66,00 m ²
Lote 14 J	98,09 m ²	Lote 32 J	89,46 m ²
Lote 15 J	99,96 m ²		

Fuente: Áreas tomadas de la Escritura Pública #1199 del dieciocho 18 de junio de 2013 otorgada por la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de la ciudad de Palmira, acto reloteo y cesión de áreas; y de los Certificados de Tradición Matrículas Inmobiliarias de cada uno de los predios, impresos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira.

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

4.3. LINDEROS



CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

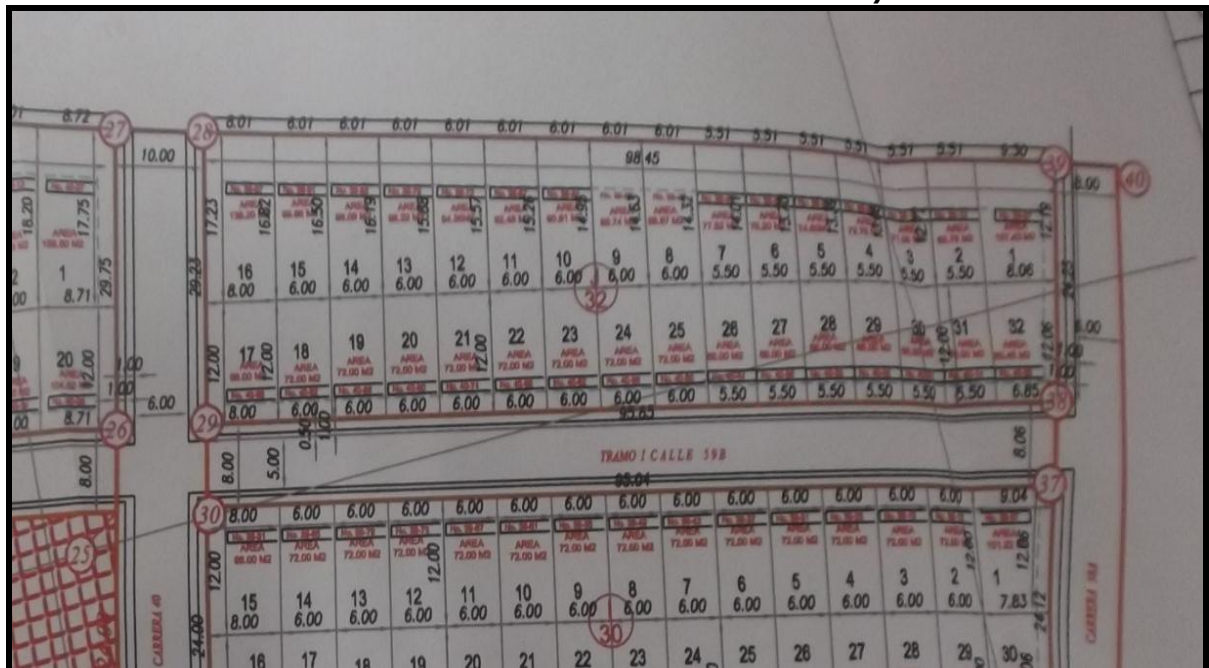
LINDEROS MANZANA "I"

Ubicado entre las futuras Carreras 38A y 40, y las futuras Calles 59A y 59B, con un área de 2.251,89 metros cuadrados, alinderada así:

NORTE:	Del punto 30 al punto 37, en longitud de 95,04 metros, con la Calle 59B de la actual nomenclatura urbana.
SUR:	Del punto 36 al punto 31, en longitud de 92,62 metros, con la Calle 59A de la actual nomenclatura urbana.
ORIENTE:	Del punto 37 al punto 36, en longitud de 24,12 metros, con la Carrera 38A de la actual nomenclatura urbana.
OCCIDENTE:	Del punto 31 al punto 30, en longitud de 24,00 metros, con la Carrera 40 de la actual nomenclatura urbana.

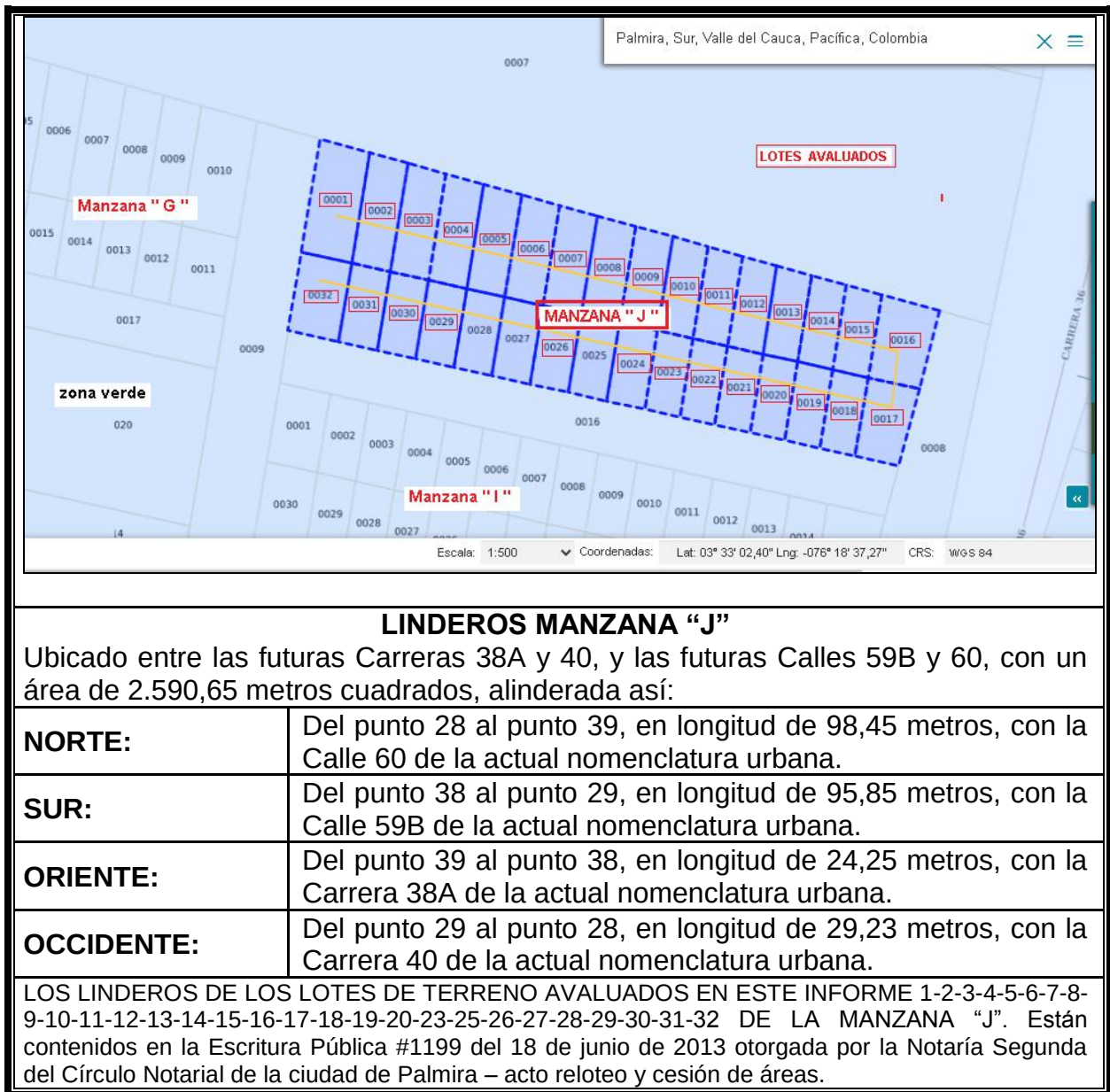
LOS LINDEROS DE LOS LOTES DE TERRENO AVALUADOS EN ESTE INFORME 1-3-4-7-8-9-11-12-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-30 DE LA MANZANA "I". Están contenidos en la Escritura Pública #1199 del 18 de junio de 2013 otorgada por la Notaría Segunda del Círculo Notarial de la ciudad de Palmira – acto reloteo y cesión de áreas.

LINDERO **DESCRIPCIÓN**
MANZANA "J" LOTES AVALUADOS (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-23-25-26-27-28-29-30-31-32)



CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020



4.4. IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS.

4.4.1. IDENTIFICACION PREDIOS MANZANA "I"

Predio Mz "I"	Numero Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Predio Mz "I"	Numero Catastral	Matrícula Inmobiliaria
Lote 1 I	010305830015000	378-181721	Lote 18 I	010305830028000	378-181738

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Lote 3 I	010305830013000	378-181723	Lote 19 I	010305830027000	378-181739
Lote 4 I	010305830012000	378-181724	Lote 20 I	010305830026000	378-181740
Lote 7 I	010305830009000	378-181727	Lote 21 I	010305830025000	378-181741
Lote 8 I	010305830008000	378-181728	Lote 22 I	010305830024000	378-181742
Lote 9 I	010305830007000	378-181729	Lote 23 I	010305830023000	378-181743
Lote 11 I	010305830005000	378-181731	Lote 24 I	010305830022000	378-181744
Lote 12 I	010305830004000	378-181732	Lote 25 I	010305830021000	378-181745
Lote 13 I	010305830003000	378-181733	Lote 26 I	010305830020000	378-181746
Lote 14 I	010305830002000	378-181734	Lote 28 I	010305830018000	378-181748
Lote 15 I	010305830001000	378-181735	Lote 29 I	010305830017000	378-181749
Lote 17 I	010305830029000	378-181737	Lote 30 I	010305830016000	378-181750

Predio Manzana "I" Lote 1 I Numero Catastral 010305830015000 N.P.N 725200103000005830015000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181721		Predio Manzana "I" Lote 3 I Numero Catastral 010305830013000 N.P.N 72520010300000583001300000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181723	
---	--	---	--

Predio Manzana "I" Lote 4 I Numero Catastral 010305830012000 N.P.N 725200103000005830012000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181724		Predio Manzana "I" Lote 7 I Numero Catastral 010305830009000 N.P.N 72520010300000583000900000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181727	
---	--	---	--

Predio Manzana "I" Lote 8 I Numero Catastral 010305830008000 N.P.N 725200103000005830008000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181728		Predio Manzana "I" Lote 9 I Numero Catastral 010305830007000 N.P.N 72520010300000583000700000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181729	
---	--	---	--

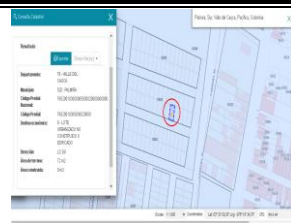
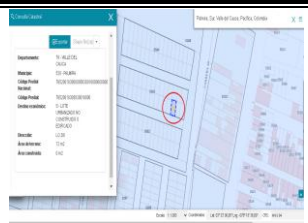
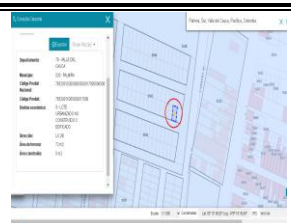
Predio Manzana "I" Lote 11 I Numero Catastral 010305830005000 N.P.N 725200103000005830005000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181731		Predio Manzana "I" Lote 12 I Numero Catastral 010305830004000 N.P.N 72520010300000583000400000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181732	
--	--	--	--

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Predio Manzana "I" Lote 13 I Numero Catastral 010305830003000 N.P.N 725200103000005830003000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181733		Predio Manzana "I" Lote 14 I Numero Catastral 010305830002000 N.P.N 72520010300000583000200000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181734	
Predio Manzana "I" Lote 15 I Numero Catastral 010305830001000 N.P.N 725200103000005830001000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181735		Predio Manzana "I" Lote 17 I Numero Catastral 010305830029000 N.P.N 72520010300000583002900000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181737	
Predio Manzana "I" Lote 18 I Numero Catastral 010305830028000 N.P.N 725200103000005830028000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181738		Predio Manzana "I" Lote 19 I Numero Catastral 010305830027000 N.P.N 72520010300000583002700000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181739	
Predio Manzana "I" Lote 20 I Numero Catastral 010305830026000 N.P.N 725200103000005830026000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181740		Predio Manzana "I" Lote 21 I Numero Catastral 010305830025000 N.P.N 72520010300000583002500000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181741	
Predio Manzana "I" Lote 22 I Numero Catastral 010305830024000 N.P.N 725200103000005830024000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181742		Predio Manzana "I" Lote 23 I Numero Catastral 010305830023000 N.P.N 72520010300000583002300000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181743	

AVALUO COMERCIAL AV 2021 02 020

Predio Manzana "I" Lote 24 I Numero Catastral 010305830022000 N.P.N 725200103000005830022000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181744		Predio Manzana "I" Lote 25 I Numero Catastral 010305830021000 N.P.N 72520010300000583002100000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181745	
Predio Manzana "I" Lote 26 I Numero Catastral 010305830020000 N.P.N 725200103000005830020000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181746		Predio Manzana "I" Lote 28 I Numero Catastral 010305830018000 N.P.N 72520010300000583001800000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181748	
Predio Manzana "I" Lote 29 I Numero Catastral 010305830017000 N.P.N 725200103000005830017000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181749		Predio Manzana "I" Lote 30 I Numero Catastral 010305830016000 N.P.N 72520010300000583001600000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181750	

4.4.2. IDENTIFICACION PREDIOS MANZANA "J"

Predio Mz "J"	Numero Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Predio Mz "J"	Numero Catastral	Matrícula Inmobiliaria
Lote 1 J	010305840016000	378-181751	Lote 16 J	010305840001000	378-181766
Lote 2 J	010305840015000	378-181752	Lote 17 J	010305840032000	378-181767
Lote 3 J	010305840014000	378-181753	Lote 18 J	010305840031000	378-181768
Lote 4 J	010305840013000	378-181754	Lote 19 J	010305840030000	378-181769
Lote 5 J	010305840012000	378-181755	Lote 20 J	010305840029000	378-181770
Lote 6 J	010305840011000	378-181756	Lote 23 J	010305840026000	378-181773
Lote 7 J	010305840010000	378-181757	Lote 25 J	010305840024000	378-181775
Lote 8 J	010305840009000	378-181758	Lote 26 J	010305840023000	378-181776
Lote 9 J	010305840008000	378-181759	Lote 27 J	010305840022000	378-181777
Lote 10J	010305840007000	378-181760	Lote 28 J	010305840021000	378-181778
Lote 11J	010305840006000	378-181761	Lote 29 J	010305840020000	378-181779
Lote 12J	010305840005000	378-181762	Lote 30 J	010305840019000	378-181780
Lote 13J	010305840004000	378-181763	Lote 31 J	010305840018000	378-181781
Lote 14J	010305840003000	378-181764	Lote 32 J	010305840017000	378-181782
Lote 15J	010305840002000	378-181765			

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
 MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
 pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL

AV 2021 02 020

Fuente: Datos tomados de escritura pública #1159 del 18 de junio de 2013 de la notaria segunda del círculo notarial de Palmira.

Predio Manzana "J" Lote 1 J Numero Catastral 010305840016000 N.P.N 725200103000008400160000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181751		Predio Manzana "J" Lote 2 J Numero Catastral 010305840015000 N.P.N 72520010300000584001500000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181752	
Predio Manzana "J" Lote 3 J Numero Catastral 010305840014000 N.P.N 725200103000008400140000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181753		Predio Manzana "J" Lote 4 J Numero Catastral 010305840013000 N.P.N 72520010300000584001300000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181754	
Predio Manzana "J" Lote 5 J Numero Catastral 010305840012000 N.P.N 725200103000008400120000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181755		Predio Manzana "J" Lote 6 J Numero Catastral 010305840011000 N.P.N 72520010300000584001100000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181756	
Predio Manzana "J" Lote 7 J Numero Catastral 010305840010000 N.P.N 725200103000008400100000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181757		Predio Manzana "J" Lote 8 J Numero Catastral 010305840009000 N.P.N 72520010300000584000900000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181758	
Predio Manzana "J" Lote 9 J Numero Catastral 010305840008000 N.P.N 725200103000008400080000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181759		Predio Manzana "J" Lote 10 J Numero Catastral 010305840007000 N.P.N 72520010300000584000700000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181760	

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
 MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Predio Manzana "J" Lote 11 J Numero Catastral 010305840006000 N.P.N 725200103000008400060000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181761		Predio Manzana "J" Lote 12 J Numero Catastral 010305840005000 N.P.N 72520010300000584000500000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181762	
--	--	--	--

Predio Manzana "J" Lote 13 J Numero Catastral 010305840004000 N.P.N 725200103000008400040000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181763		Predio Manzana "J" Lote 14 J Numero Catastral 010305840003000 N.P.N 72520010300000584000300000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181764	
--	--	--	--

Predio Manzana "J" Lote 15 J Numero Catastral 010305840002000 N.P.N 725200103000008400020000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181765		Predio Manzana "J" Lote 16 J Numero Catastral 010305840001000 N.P.N 72520010300000584000100000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181766	
--	--	--	--

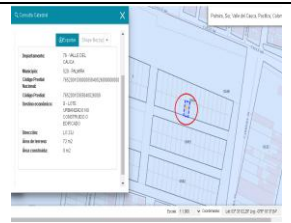
Predio Manzana "J" Lote 17 J Numero Catastral 010305840032000 N.P.N 725200103000008400320000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181767		Predio Manzana "J" Lote 18 J Numero Catastral 010305840031000 N.P.N 72520010300000584003100000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181768	
--	--	--	--

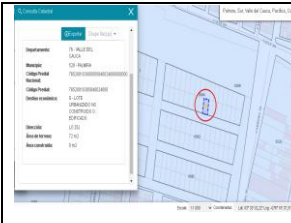
Predio Manzana "J" Lote 19 J Numero Catastral 010305840030000 N.P.N 725200103000008400300000 000000 M. Inmobiliaria: 378-181769		Predio Manzana "J" Lote 20 J Numero Catastral 010305840029000 N.P.N 72520010300000584002900000 0000 M. Inmobiliaria: 378-181770	
--	--	--	--

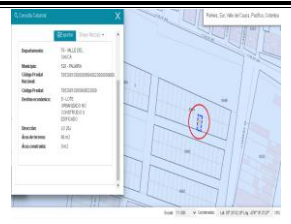
CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

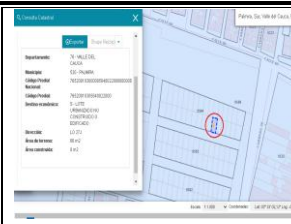
AVALUO COMERCIAL

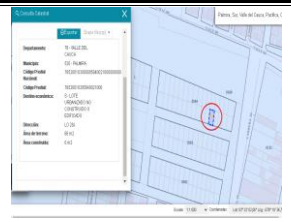
AV 2021 02 020

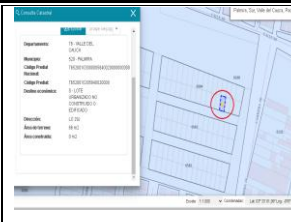
Predio Manzana "J"	
Lote 23 J	
Numero Catastral 010305840026000	
N.P.N	
725200103000008400260000 000000	
M. Inmobiliaria: 378-181773	

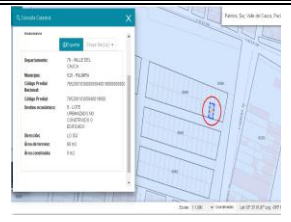
Predio Manzana "J"	
Lote 25 J	
Numero Catastral 010305840024000	
N.P.N	
72520010300000584002400000 0000	
M. Inmobiliaria: 378-181775	

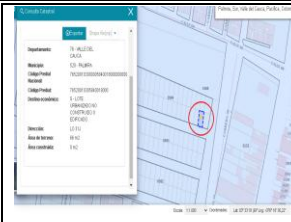
Predio Manzana "J"	
Lote 26 J	
Numero Catastral 010305840023000	
N.P.N	
725200103000008400230000 000000	
M. Inmobiliaria: 378-181776	

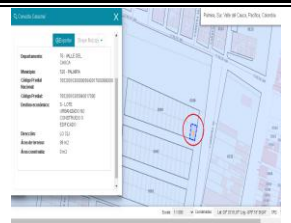
Predio Manzana "J"	
Lote 27 J	
Numero Catastral 010305840022000	
N.P.N	
72520010300000584002200000 0000	
M. Inmobiliaria: 378-181777	

Predio Manzana "J"	
Lote 28 J	
Numero Catastral 010305840021000	
N.P.N	
725200103000008400210000 000000	
M. Inmobiliaria: 378-181778	

Predio Manzana "J"	
Lote 29 J	
Numero Catastral 010305840020000	
N.P.N	
72520010300000584002000000 0000	
M. Inmobiliaria: 378-181779	

Predio Manzana "J"	
Lote 30 J	
Numero Catastral 010305840019000	
N.P.N	
725200103000008400190000 000000	
M. Inmobiliaria: 378-181780	

Predio Manzana "J"	
Lote 31 J	
Numero Catastral 010305840018000	
N.P.N	
72520010300000584001800000 0000	
M. Inmobiliaria: 378-181781	

Predio Manzana "J"	
Lote 32 J	
Numero Catastral 010305840017000	
N.P.N	
725200103000008400170000 000000	
M. Inmobiliaria: 378-181782	

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
 MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
 pedroavaluos@hotmail.com

4.5. SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS E INFRAESTRUCTURA EN LA CUADRA.

ACUEDUCTO/ ALCANTARILLADO:	Los Lotes de Terreno evaluados en este informe, que hacen parte de la Urbanización El Porvenir - Mi Promesa, cuentan con la disponibilidad inmediata de servicios de redes de acueducto y alcantarillado según oficio STE/JDI-HLE/0690-E/08 de fecha julio 02 de 2008 expedido por ACUAVIVA S.A. ESP. Se visualizó que para las diferentes manzanas de la Urbanización no cuenta con la extensión de redes y menos las domiciliarias. Para finalizar el proyecto se tendrá que ajustar a las exigencias del nuevo operador.
ENERGÍA:	Los Lotes de Terreno cuentan con la disponibilidad inmediata de servicios de energía según oficio STE/JDI-HLE/0690-E/08 de fecha julio 02 de 2008. Se visualizó que para las diferentes manzanas de la Urbanización no cuenta con la extensión de las redes energía y menos las domiciliarias para cada lote. Para finalizar el proyecto se tendrá que ajustar a las exigencias del operador EPSA E.S.P.
TELEFONÍA:	Existe la viabilidad técnica para el suministro de la prestación de servicios de telecomunicación, datos e internet por parte de TELEPALMIRA S.A. E.S.P.
VÍAS PAVIMENTADAS:	No.
ANDENES:	No.
SARDINELES:	No.
ANTEJARDINES:	No.
ALUMBRADO PÚBLICO:	Sí.
TRANSPORTE PÚBLICO:	El transporte público del sector con respecto a la ciudad de Palmira es regular.

5. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

5.1. PROBLEMAS DE SUELOS - ESTABILIDAD Y RIESGO SÍSMICO.

El sector cuenta con un relieve plano, con pendientes entre 0 y 3%, no se visualiza problemas de suelos.

5.2. SEGURIDAD.

Se perciben problemas de inseguridad en el vecindario a la Urbanización, que afecta la comercialización de los predios, convivencia y el normal desarrollo de la zona.

5.3. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

Al momento de la visita el predio objeto de avalúo no genera ningún impacto ambiental.

5.4. SERVIDUMBRES, CESIONES, AFECTACIONES VIALES.

Con base al Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria #378-56699 impreso el 22 de julio de 2019 el predio de mayor extensión que fue reloteado no presenta ninguna afectación o servidumbre.

6. ASPECTOS VALUATORIOS.

6.1. MÉTODOS DE VALORACIÓN.

La metodología se fundamenta en las Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, las cuales indican que se deberá aplicar uno de los siguientes métodos: el Método de Comparación o de Mercado, el de Renta o Capitalización por Ingresos, el de Costo de Reposición o el Método (técnica) Residual.

Actualizaciones: Decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0762 del 23 de octubre de 1998, reemplazada por la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, Resolución 898 de 19 de agosto de 2014, las últimas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi).

Según lo descrito anteriormente, basadas en los estándares de las normas NIV creadas por el IVSC con su normatividad valuatoria en base de la normatividad utilizada por valuadores profesionales inscritos en el RAA – Registro Abierto de Valuadores Corporación Autorregulador Nacional de Valuadores - ANA Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio, para la determinación del valor comercial de estos 53 inmuebles-Lotes de Terreno se deberá tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

- Aspectos físicos tales como área, ubicación y vecindario.
- Las normas que afectan los usos permitidos.
- Infraestructura vial, urbanismo, servicios públicos y servicio de transporte.

6.1.1. MÉTODO DE COMPARACION O DE MERCADO.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial del terreno. Para la aplicación del método de mercado se tomará una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico.

Las características observadas para determinar la homogeneidad del valor son las siguientes:

Media aritmética	Desviación estándar	Coefficiente de variación	Coefficiente de asimetría
$X = (\sum Xi)/N$	$S = \sqrt{\sum (X - Xi)^2 / N}$	$V = (S/X) * 100$	$A = (X - Mo)/S$
Dónde: X=media aritmética; S=desviación estándar; V=coeficiente de variación; A=coeficiente de asimetría; $\sum$ =Sumatoria; $\sqrt{}$ =raíz cuadrada; Mo=moda; N=muestra; Xi= valores.			

Nota 1: El porcentaje de depuración se aplica con base en los criterios de los valuadores.

6.1.2. MÉTODO DE REPOSICIÓN

Consiste en conocer el costo actual de reemplazo de la edificación existente, de acuerdo a sus características constructivas generales, para posteriormente efectuar el conjunto de depreciaciones necesarias con base en su edad, estado de conservación y mantenimiento actuales (Cuadro de Fitto y Corvini).

6.1.3. MÉTODO DE LA RENTA ESTÁTICO

Se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación en el momento de la tasación. Mediante esta metodología, partiendo de la renta usual en la zona se encuentra el valor estimado del predio. La tasa de rentabilidad para hallar el valor por m² de alquiler, será la tasa mínima de rendimiento sobre el capital invertido (valor del inmueble) que haga atractiva la operación. Cabe indicar que, al valor de mercado obtenido por este método, al descontarle el valor de la construcción existente da como resultado el valor del lote.

6.1.4. MÉTODO (TECNICA) RESIDUAL

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir, la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método (técnico) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el

que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

6.2. MÉTODO DE VALORACIÓN UTILIZADO PARA ESTE AVALÚO Y MEMORIA DE CÁLCULO.

6.2.1. JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA

Para determinar el valor comercial de los lotes de terrenos objetos de avalúo, se decidió utilizar **Métodos Comparativo o de Mercado**. Este método consiste en obtener el valor de lote de terreno urbanizado por metro cuadrado, descontando el valor de las construcciones existente sobre él, usando el **El Método del Costo de Reposición**. Según la Resolución #620 de 2008 (23 de septiembre 2008).

Como se visualizó en la visita a los predios avaluados en este informe, ellos existen jurídicamente independientes, pero les falta todo el urbanismo para poder ser desarrollados y/o comercializado, por esta razón al valor comercial del Metro Cuadrado de terreno urbanizado que se calcule, se descontara el costo de urbanismo faltante para que estos terreno estén disponibles para un desarrollo y/o comercialización.

Artículo 1. Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial del terreno Urbanizado. Para la aplicación del método de mercado se tomará una muestra de inmuebles ofertados y/o de transacciones realizadas en el sector de influencia. Esta muestra resulta comparable tras aplicarle un proceso de homogeneización que permita su estudio estadístico. Resolución #620 de 2008 (23 de septiembre 2008).

Artículo 3. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a predio de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno, a través de este de realizar el análisis de los más probables costos de construcción y de los valores unitarios por metro cuadrado, se hace un estudio comparativo o de mercado de predio terrenos y casas ubicadas en el sector o zona análoga en el Municipio de Palmira, que busca establecer el valor comercial del metro cuadrado de la tierra. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor de mercado. En este caso en

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

particular, se realizó un trabajo de campo datos de transacciones y ofrecimientos de inmuebles con características similares al aquí avaluado, para posteriormente aplicar las fórmulas estadísticas de la Media Aritmética, Desviación Estándar y Coeficiente de Variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior a un 7.5%, la medida obtenida se podrá adoptar como el más probable precio asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior a un 7.5%, no es conveniente utilizarla y por el contrario es necesario reforzar el número de encuestas con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado. A continuación se expresan cada una de estas fórmulas estadísticas:

Media Aritmética: ($\bar{X}$)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

Dónde:

$\bar{X}$ = Indica Media Aritmética.

$\sum$ = Signo que indica suma.

N = Número de casos estudiados.

X_i = Valores obtenidos en la encuesta.

Desviación Estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

Dónde:

S = Indica Desviación Estándar. $\sum$ = Signo que indica suma.

X_i = Dato de la encuesta. $\bar{X}$ = Indica Media Aritmética.

N = Número de datos de la encuesta.

En algunos textos se recomienda que cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Coeficiente de Variación: (V) Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100. Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

Dónde: V= Coeficiente de variación.

S = Desviación estándar.

$\bar{X}$ = Media aritmética.

6.2.2. MEMORIA DE CÁLCULO.

Método Comparativo o de Mercado

A continuación se muestra el estudio de mercado en la zona, para determinar el valor por m2 de lotes urbanizados: **Método Comparativo o de Mercado**; datos tomados en el sector noroccidental de Palmira – Comuna uno (1) y en zonas análogas o barrio vecino, datos del mercado encontrados en carteles de fachada, en clasificados de portales de internet como: Finca raíz.com.co, Clasificado El país.com, OLX, Tixuz, Mitula, Properati, Icasa, entre otros.

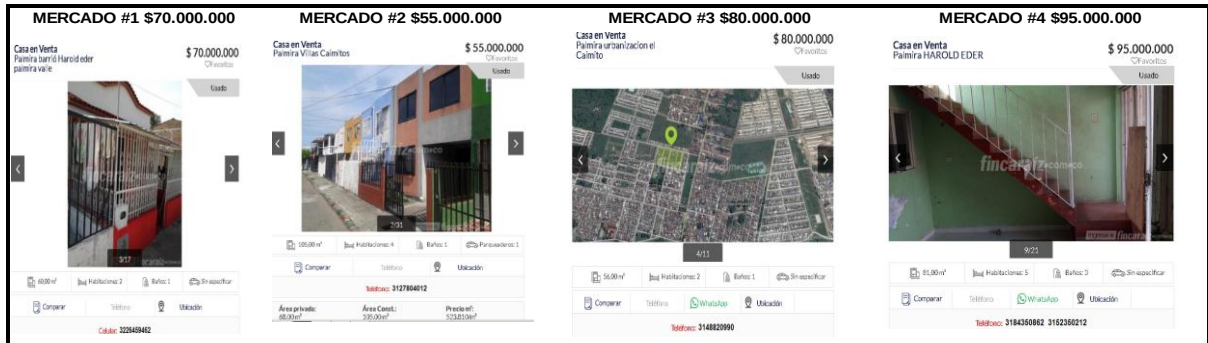
Anexamos Estudio del mercado.

COMPARACION DE MERCADO									
AVALUO SOLICITADO POR LA CORPORACION POPULAR DE PALMIRA									
CINCUENTA Y TRES (53) LOTES LOCALIZADOS EN LAS MANZANAS "I" Y "J" - URBANIZACION EL PORVENIR - MI PROMESA / BARRIO VILLAS DE CAIMITO									
MUNICIPIO PALMIRA - VALLE DEL CAUCA									
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
1	Casa Unifamiliar - Barrio Harold Eder Código Fincaraiz.com.co: 5878816	Casa de un piso TEL 3226459462	60,00	54,00	\$ 70.000.000	\$ 65.800.000	aiz.com.co/casa-en-venta/palmira/barrio_harold_eder	\$ 885.000	\$300.167
2	Sector Comuna 1 - Villas Caimitos Código Fincaraiz.com.co: 5843902	Casa de dos pisos unifamiliar	60,00	80,00	\$ 55.000.000	\$ 51.700.000	aiz.com.co/casa-en-venta/palmira/Villas_caimitos-det-5843902.aspx	\$ 435.000	\$281.667
3	Sector Comuna 1 - Urbanizacion El Caimito Código Fincaraiz.com.co: 5594900	Casa Nuevas de dos pisos VIS TEL 3148820990	64,05	56,00	\$ 80.000.000	\$ 75.200.000	aiz.com.co/casa-en-venta/palmira/urbanizacion_caimito-det-	\$ 1.005.000	\$295.394
4	Casa Bifamiliar - Barrio Harold Eder Código Fincaraiz.com.co: 5874886	Ciudad Palmira - Estrto 2 3184350862	81,00	114,00	\$ 95.000.000	\$ 89.300.000	aiz.com.co/casa-en-venta/palmira/harold_eder-det-5874886.aspx	\$ 545.000	\$335.432
								PROMEDIO	\$303.165
								DESV. ESTAND.	\$22.896
								COEF. VARIAC.	7.55%
								LIM SUP	\$326.061
								LIM INF	\$280.269
								VALOR ADOPTADO	\$ 326.000

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL

AV 2021 02 020



Se encontraron cuatro datos de mercado, arrojando un Valor Promedio de \$303.165 por m²; un Límite Superior de \$326.061 por m² y un Límite Inferior de \$280.269. Adoptamos el valor superior a justado a miles, a razón de que serían lotes de terrenos sin construcción.

A continuación, la depreciación realizada a cada una de las ofertas encontradas por método Fitto y Corvini, de esta forma se resta la construcción y el resultado es el valor del terreno.

DATO No	ED AD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	
1	20	70	29%	2,5	24,95%	\$ 1.176.073,00	\$ 293.435,78	\$ 882.637,22	
2	25	70	36%	3	37,95%	\$ 697.237,00	\$ 264.587,34	\$ 432.649,66	50% en obra gris
3	1	70	1%	2,5	8,77%	\$ 1.101.775,00	\$ 96.632,46	\$ 1.005.142,54	
4	30	70	43%	3,5	53,58%	\$ 1.176.073,00	\$ 630.125,75	\$ 545.947,25	
OBSERVACIONES									
Mercado #2 Primer piso terminado y 2do. Piso obra gris =46,64% del valor m ² construido=\$443.523 / Valor promedio \$697.237									

A continuación, se determina el valor por m² de vivienda según tipología, estrato y zona de localización:

RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO – 2 TRIM 2020								
CASAS- CALI Y VALLE DEL CAUCA valores por m ² construido								
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA								
ANALISIS COMPARATIVO POR TIPO DE CASA - ESTRATO / VALOR POR m ² SOBRE AREA CONSTRUIDA								
ANALISIS COMPARATIVO CONSTRUCCIONES - COSTO TOTAL DE OBRA (INCLUYE AUI)								
ACTUALIZADO 2 TRIMESTRE 2020 - CALI - VALLE DEL CAUCA								
ACTIVIDADES	ESTRATO 1	ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 7	ESTRATO 8
VR m ² REPOSICION A NUEVO 2 TRIM 2020 (INCLUYE AUI)	\$950.981 /m ²	\$1.101.775 /m ²	\$1.176.073 /m ²	\$1.357.896 /m ²	\$1.440.310 /m ²	\$1.676.452 /m ²	\$2.219.857 /m ²	\$3.286.824 /m ²
% CI (INCLUIDO)	24,94%	27,00%	26,79%	27,86%	25,92%	27,69%	29,66%	23,32%

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
 MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
 pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Según análisis de mercado y las condiciones físicas de los inmuebles se determina el siguiente valor para Terreno Urbanizado (Vtu):

VALOR CONSIDERADO POR METRO CUADRADO PARA EL TERRENO URBANIZADO IGUAL A: TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL PESOS M/CTE. (\$326.000,00)/m2.

Cu- Costo de Urbanismo: Para este tipo de predio según su tamaño- localización y otros; se ha calculado \$72.959 por metro cuadrado, según información suministrada a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle; por sus afiliados constructores y urbanizadores; el cálculo se hace sobre las ocho (8) manzanas que componen la urbanización.

A continuación se plantea datos de urbanismo según estudio realizado por La Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.

PRECIOS BASE PARA METODO REPOSICION URBANISMO CALI - RURAL Y URBANA - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA ACTUALIZADO 2 TRIMESTRE 2020								
TIPO	1	2	3	4	5	6	7	8
AREA A URBANIZAR OCUPACION	8.464 m ² 80%	14.534 m ² 70%	36.300 m ² 60%	17 Ha 60%	10 Ha 50%	15 Ha 50%	20 Ha 50%	25 Ha 50%
LOCALIZACION	URBANA	URBANA	URBANA	EXPANS CONDOMINIO	RURAL	RURAL	PLAN PARCIAL URBANO	RURAL/COND OMINIO
AREA LOTES URBANIZACION	200 m ²	200 m ²	200 m ²	1.650 m ²	3.000 m ²	5.000 m ²	200 m ²	5.000 m ²
MATERIAL DE SITIO								
EN MATERIAL DE SITIO								
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$48.987/m ²	\$58.853/m ²	\$49.323/m ²	\$12.393/m ²	\$11.328/m ²	\$7.588/m ²	\$34.918/m ²	\$4.708/m ²
SUBBASE TIPO INYAS								
EN SUBBASE TIPO INYAS								
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$58.513/m ²	\$55.833/m ²	\$45.833/m ²	\$13.731/m ²	\$12.191/m ²	\$8.229/m ²	\$34.587/m ²	\$5.275/m ²
BASE TIPO INYAS								
BASE TIPO INYAS								
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$65.394/m ²	\$61.315/m ²	\$49.206/m ²	\$15.087/m ²	\$13.538/m ²	\$9.295/m ²	\$39.125/m ²	\$6.834/m ²
ADOQUIN VEHICULAR								
ADOQUIN VEHICULAR 3 (m)								
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$84.521/m ²	\$101.525/m ²	\$75.176/m ²	\$28.622/m ²	\$21.790/m ²	\$15.714/m ²	\$54.911/m ²	\$10.716/m ²
ASFALTO 3"								
ASFALTO 3"								
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$82.086/m ²	\$88.185/m ²	\$72.959/m ²	\$27.526/m ²	\$21.889/m ²	\$15.163/m ²	\$53.562/m ²	\$10.316/m ²
CONCRETO VIR 42								
CONCRETO VIR 42								
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$96.455/m ²	\$109.830/m ²	\$79.576/m ²	\$38.993/m ²	\$23.329/m ²	\$16.596/m ²	\$57.833/m ²	\$11.593/m ²

El valor de urbanismo para los lotes de terreno objeto de avalúo, teniendo en cuenta que presenta un gran entorno de urbanismo y a futuro debe proyectar más vías realizando empalmes según planos aportados de urbanismo y lo visto en campo es la **tipología 3. \$72.959 por m2.**

VALORES ESTIMADOS DE URBANISMO SEGÚN TIPO DE PROYECTO valores por m ² construido								
PRECIOS BASE PARA METODO REPOSICION URBANISMO CALI - RURAL Y URBANA - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA ACTUALIZADO 2 TRIMESTRE 2020								
TIPO	1	2	3	4	5	6	7	8
AREA A URBANIZAR OCUPACION	8.464 m ² 80%	14.534 m ² 70%	36.300 m ² 60%	17 Ha 60%	10 Ha 50%	15 Ha 50%	20 Ha 50%	25 Ha 50%
LOCALIZACION	URBANA	URBANA	URBANA	EXPANS CONDOMINIO	RURAL	RURAL	PLAN PARCIAL URBANO	RURAL/COND OMINIO
AREA LOTES URBANIZACION	200 m ²	200 m ²	200 m ²	1.650 m ²	3.000 m ²	5.000 m ²	200 m ²	5.000 m ²

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

ASFALTO 3"	ASFALTO 3"							
VALOR m ² REP A NUEVO 2 TRIM 2020	\$92.606/m ²	\$98.105/m ²	\$72.959/m ²	\$27.526/m ²	\$21.089/m ²	\$15.163/m ²	\$53.562/m ²	\$10.316/m ²

A continuación anexamos cuadro reloteo, según Escritura Pública Un Mil Ciento Noventa y Nueve (1199) del 18 de junio de 2013 de la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de la ciudad de Palmira.

Lote Urbanizacion El Porvenir - M Promesa Lote Esc. Publica # 1199 - 18 de Junio Del 2013 Notaria Segunda de Palmira	
Lote A + Lote B	35200,00
Dacion de Pago	10090,58
Área Bruta	25109,42
Cesion Vias	8361,06
Área Neta	16748,36
Cesion Zonas Verdes	3014,70
Cesion Dotacional	502,45
Area a Urbanizar	13231,20
% Ocupacion	52,69

Anexamos a continuación cuadro de áreas que contiene las ocho manzanas C-D-E-F-G-H-I-J por Escritura Pública Un Mil Ciento Noventa y Nueve (1199) del 18 de junio de 2013 de la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de la ciudad de Palmira.

AREA DE LOTE X MANZANAS	
Manzana C	1863,75
Manzana D	1336,75
Manzana E	1387,10
Manzana F	1553,04
Manzana G	2034,05
Manzana H	2174,31
Manzana I	2251,89
Manzana J	2590,65
Área Total	15191,54
Total Lotes	182

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Anexamos a continuación cuadro de áreas cesiones correspondiente a zona de terrenos para vías públicas y zonas verdes por Escritura Pública Un Mil Ciento Noventa y Nueve (1199) del 18 de junio de 2013 de la Notaría Segunda (2) del Círculo Notarial de la ciudad de Palmira

VIAS A CEDER	
Carrera 38A	723,31
Carrera 40	958,60
Carrera 41 Tramo I	996,01
Carrera 42 Tramo I	514,87
Calle 59	1661,97
Calle 59A Tramo I	754,41
Calle 59A Tramo I	529,79
Calle 59A Tramo III	461,96
Calle 59B Tramo I	780,99
Calle 59B Tramo I	531,84
Calle 59B Tramo III	447,31
Calle 60	268,83
Total Cesión Vías	8361,06
Zona Verdes	1556,92
T, Cesiones Hechas	9917,98
Vías %	34,37

A continuación anexamos cuadro de áreas generales según Resolución #025 de abril de 2013 por la cual se otorga una Licencia de Urbanismo para el loteo al proyecto denominado “El Porvenir – Mi Promesa” vivienda de interés social.

Resolucion # 025 de Abril de 2013 Licencia de Urbanismo	
Area Bruta Lotes	44506,52
Area Lote A	9296,24
Area Lote B	25900,80
Area Via Anillo Vial	9375,18
Area Lote A+B	35197,04
Area afectacion Vial	12675,18
Area Neta Lote A - B	22521,86
Zonas Verdes Cesión	3965,51
Area Dotacion	627,86
Area a Urbanizar	17928,49
% Ocupacion	50,94

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Vtu: Valor Terreno Urbanizado: Es el Valor del Terreno por metro cuadrado a como se transa en el sector calculado por medio del Estudio de Mercado realizado para la zona y sectores análogos igual a = \$326.000 x m2.

Cu- Costo de Urbanismo: Para estos tipo de predios según su tamaño - localización y otros; se ha calculado a \$72.959 por metro cuadrado, según información suministrada a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle; por sus afiliados, constructores y urbanizadores.

Una vez conocido el Valor Comercial del m2 de tierra urbanizada en el sector y el Costo de Urbanismo por m2; además teniendo las áreas del proyecto y norma urbanística según POT; entramos a definir cuál es el Valor Comercial del metro cuadrado (m2) para los lotes de terreno avaluados en este informe, teniendo en cuenta que estas manzanas que contienen los lotes avaluados no tienen ningún urbanismos. A continuación presentamos el cuadro de datos, áreas y cálculos que utilizaremos para hallar el valor del m2 de tierra para estos lotes.

CALCULOS DEL RECIDUAL AREAS Y VALORES		
AREA BRUTA m2		25109,42
AREA NETA		16748,36
AREA TERRENO UTIL		13231,20
AREAS MANZANAS C-D-E-F-G-H-I-J		15191,54
VALOR URBANISMO X m2		\$ 72.959
VALOR COMERCIAL m2		\$ 326.000
VALOR URBANISMO LOTE BRUTO	(25.109,42 x \$72.959)	\$ 1.831.958.174
VALOR COMERCIAL LOTE UTIL	(13.231,20 x \$326.000)	\$ 4.313.371.200
VALOR COMERCIAL LOTE BRUTO	(\$4.313.371.200 - \$1.831.958.174)	\$ 2.481.413.026
VALOR URBANISMO X m2	(\$1.831.958.174 / 15191,54)	\$ 120.591
VALOR COMERCIAL m2 DE LOTE BRUTO	(\$326.000 - \$120.591)	\$ 205.409
VALOR ADOPTADO X m2		\$ 205.500

Según análisis de los datos del anterior cuadro y dadas las condiciones físicas de los predios, lotes de terreno avaluados en este informe se determina el siguiente Valor Comercial para el metro cuadrado (m2):

VALOR CONSIDERADO POR METRO CUADRADO PARA EL TERRENO A: DOSCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$205.500,00)/m2.

6.3. CONSIDERACIONES GENERALES.

Además de las características particulares de estos inmuebles, 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 estos lotes de terreno una buena ubicación, al Nor-occidente de la ciudad de Palmira en la margen izquierda de la Carrera 35 (Vía antigua Palmira-Rozo), y rodeado por los barrios 20 de Julio, Villas del Rosario, Molino 100, Reserva de Zamorano entre otros de la comuna uno (1).

SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:

Los predios cuentan con la disponibilidad de los servicios públicos de Agua, Alcantarillado y Energía, según oficio STE/JDI-HLE/0690-E/08 de fecha julio 02 de 2008 expedida por ACUAVIVA S.S E.P.S Como aparece en la Resolución No.025 de abril 25 de 2013 por la cual se otorga una Licencia de Urbanismo para el reloteo al proyecto denominado El Porvenir- Mi Promesa.

NORMATIVIDAD:

Constituye factor fundamental para el análisis del valor comercial de estos lotes de terreno, que están definidos jurídicamente por medio de la Escritura Pública #1199 del 18 de junio de 2013 de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de la ciudad de Palmira, de uso exclusivamente Residencial vivienda de interés social.

VÍAS DE ACCESO:

Su principal vía de acceso es la Carrera 35 antigua vía que de Palmira conduce a Rozo y en un futuro la Calle 60 en el sector o Avenida La Carbonera construida en dos calzadas centrales y separador central que inicia en la carrera 28 y termina interrumpida en algunas zonas cercanas a los terrenos evaluados.

INFRAESTRUCTURA VIAL:

El sector inmediato de influencia de los lotes de terreno objeto de avalúo, cuentan todavía con algunas deficiencias en lo que tiene que ver con su infraestructura vial; La Avenida la Carbonera se encuentra interrumpida en el sector.

7. AVALÚO

LOS VALORES COMERCIALES DE CADA UNO DE LOS CINCUENTA Y TRES (53) LOTES DE TERRENO DE LA MANZANA "I" Y "J" que hacen parte de la denominada Urbanización "EL PORVENIR- MI PROMESA", ubicados entre las Calles 59 y 60 y las Carreras 38 y 42

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

nomenclatura urbana de Palmira; después de los análisis efectuados y dando aplicabilidad a las metodologías necesarias y consultando nuestra base de datos es el siguiente:

TIPO DE ESTUDIO: AVALÚOS COMERCIALES SOLICITANTE: CORPORACION POPULAR DE PALMIRA NIT. 891- 304.054- 6 TIPO DE INMUEBLES: CINCUENTA Y TRES (53) LOTES DE TERRENO URBANOS SIN URBANISMO UBICACIÓN: EN LAS MANZANAS "I" Y "J" DE LA URBANIZACION "EL PORVENIR – MI PROMESA I ETAPA" ENTRE LAS CALLES 59 Y 60 Y LAS CARRERAS 38 Y 42 / COMUNA UNO (1) MUNICIPIO PALMIRA - DEPARTAMENTO DE VALLE DEL CAUCA FECHA DE ESTUDIO: FEBRERO 08 DE 2021			
DESCRIPCION	ÁREAS m ²	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
Lote 1 I	101,22	\$ 205.500,00	\$ 20.800.710
Lote 3 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 4 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 7 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 8 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 9 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 11 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 12 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 13 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 14 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 15 I	96,00	\$ 205.500,00	\$ 19.728.000
Lote 17 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 18 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 19 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 20 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 21 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 22 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 23 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 24 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 25 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 26 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 28 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 29 I	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 30 I	86,67	\$ 205.500,00	\$ 17.810.685
Lote 1 J	107,43	\$ 205.500,00	\$ 22.076.865
Lote 2 J	69,78	\$ 205.500,00	\$ 14.339.790
Lote 3 J	71,06	\$ 205.500,00	\$ 14.602.830

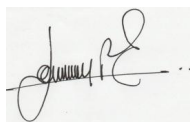
CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

Lote 4 J	72,78	\$ 205.500,00	\$ 14.956.290
Lote 5 J	74,50	\$ 205.500,00	\$ 15.309.750
Lote 6 J	76,20	\$ 205.500,00	\$ 15.659.100
Lote 7 J	77,92	\$ 205.500,00	\$ 16.012.560
Lote 8 J	86,87	\$ 205.500,00	\$ 17.851.785
Lote 9 J	88,74	\$ 205.500,00	\$ 18.236.070
Lote 10 J	90,61	\$ 205.500,00	\$ 18.620.355
Lote 11 J	92,48	\$ 205.500,00	\$ 19.004.640
Lote 12 J	94,35	\$ 205.500,00	\$ 19.388.925
Lote 13 J	96,22	\$ 205.500,00	\$ 19.773.210
Lote 14 J	98,09	\$ 205.500,00	\$ 20.157.495
Lote 15 J	99,96	\$ 205.500,00	\$ 20.541.780
Lote 16 J	136,20	\$ 205.500,00	\$ 27.989.100
Lote 17 J	96,00	\$ 205.500,00	\$ 19.728.000
Lote 18 J	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 19 J	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 20 J	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 23 J	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 25 J	72,00	\$ 205.500,00	\$ 14.796.000
Lote 26 J	66,00	\$ 205.500,00	\$ 13.563.000
Lote 27 J	66,00	\$ 205.500,00	\$ 13.563.000
Lote 28 J	66,00	\$ 205.500,00	\$ 13.563.000
Lote 29 J	66,00	\$ 205.500,00	\$ 13.563.000
Lote 30 J	66,00	\$ 205.500,00	\$ 13.563.000
Lote 31 J	66,00	\$ 205.500,00	\$ 13.563.000
Lote 32 J	89,46	\$ 205.500,00	\$ 18.384.030
VALOR DE MERCADO:			\$ 857.045.970

SON: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$857.045.970,00) /MCTE.

Cordialmente,



PEDRO NEL SANDOVAL CH

RAA (Registro Abierto de Valuador) AVAL-16649346

Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T (Consejo Profesional Nacional de Topografía)

Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA

MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513

pedroavaluos@hotmail.com

1. CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD.

2. Certificamos que las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
3. Certifico que el informe técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
4. Certificamos no tener intereses, directo e indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
5. Certifico que el valuador no ha sido influenciado por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
6. Certifico que el valuador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo.
7. Certifico que el valuador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener resultados condicionados a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
8. Certificamos tener experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
9. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
10. Certifico que el valuador ha contratado para la realización del informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consiente de sus deberes y responsabilidades.
11. Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo y el valor de una eventual negociación, a pesar de que el estudio conduce al valor demostrativo del predio, en el valor de una transacción interfiere muchos factores subjetivo y circunstanciales imposible de Distorsionan hacia arriba o hacia abajo el valor del inmueble. prever, como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la necesidad del vendedor, el

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

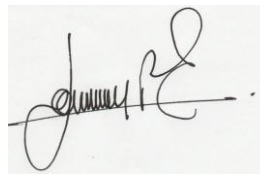
deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este la vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados

- 12.** Certifico que El presente avalúo tiene vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios aquí analizados. vigencia de acuerdo a lo establecido por el Decreto 1420/1998 y 422/2.000, expedidos por El Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico contado desde la fecha de su expedición.

Pedro Nel Sandoval ch, 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.

NOTA: Cualquier duda el respecto, estamos dispuestos a absolverlas cuando usted (es) disponga (n).

Cordialmente,



PEDRO NEL SANDOVAL CH
RAA (Registro Abierto de Avaluador) AVAL-16649346
Licencia Profesional 01-3302 C.P.N.T (Consejo Prof. Nacional de Topografía)
Asociado a La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
Avalúos Urbanos- Rurales- Obras de Infraestructura

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

**Vista Panorámica Sector y Urbanización.
Carrera 42**



**Vista Panorámica de la Urbanización
sobre la Calle 60**



CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020



VISTA PARCIAL URBANIZACION – LOTEO



VISTA PARCIAL MANZANAS



VISTA PARCIAL ZONA - FUTURA CALLE 60



VISTA SECTOR SOBRE CARRERA 42



VISTA PARCIAL URBANIZACION



VISTA PARCIAL - VECINDARIO

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020



CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

VISTA PROYECTO DE VIA ACCESO MANZANA "I" Y "J"	VISTA VECINDARIO
VISTA PARCIAL URBANIZACION	VISTA PARCIAL URBANIZACION
VISTA MANZANA "J" CALLE 60	VISTA PARCIAL MANZANA "I" y "J" CARRERA 38A

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

VISTA PARCIAL MANZANA "J" LOTES	VISTA DEL VECINDARIO CALLE 60
VISTA FUTURA CARRERA 38A	SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR - GAS
SERVICIOS PUBLICOS DEL SECTOR - ACUEDUCTO	VISTA PUBLICO DEL SECTOR - ALCANTARILLADO

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La gestión de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 190722320421970856 Nro Matrícula: 378-56699

FOLIO CERRADO

Pagina 1

Impreso el 22 de Julio de 2019 a las 05:42:04 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 378 - PALMIRA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: PALMIRA VEREDA: PALMIRA
FECHA APERTURA: 20-09-1988 RADICACIÓN: 10906 CON: ESCRITURA DE: 07-09-1988
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
UN LOTE DE TERRENO CON UN AREA GLOBAL DE 35.200 MTS.2., CUYOS LINDEROS SE DETALLAN EN LA ESCRITURA N.1875 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 1.988 NOTARIA 3. DE PALMIRA, SEGUN DECRETO N.1711 DEL 6 DE JULIO DE 1.984.

COMPLEMENTACION:
01.- ESC. N.1282 DE JULIO 1. DE 1.988 DE LA NOT. 3. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1.988. COMPRA VENTA ESTE Y OTRO ; DE. MIRYAM STELLA MONTALVO LEMOS; A. CORPORACION POPULAR DE PALMIRA 02.- ESC. N.1827 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 1.976 NOT. 2 DE PALMIRA, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 1.976. COMPRAVENTA. A; MIRIAM STELLA MONTALVO DE MENDEZ DE; ORFA MARLENY VILLACRECES DE GOMEZ 03.- ESC. N.821 DEL 16 DE MAYO DE 1.969 DE LA NOT. 2. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 6 DE JUNIO DE 1.969. COMPRAVENTA DE; BARTOLOME ALTAMIRANO A; ORFA MARLENY VILLACRECES DE GOMEZ 04.- SENTENCIA N.22 DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CTTO. DE PALMIRA, REGISTRADA EL 14 DE ABRIL DE 1.962. PARTICION DE; MERCEDES LEMOS VDA DE MONTALVO, HERNANDO HOOVER MONTALVO L. YOLANDA MONTALVO L. A: MIRYAM STELLA MONTALVO.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) SIN DIRECCION

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
378 - 2882
378 - 56698

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-09-1988 Radicación: 10906
Doc: ESCRITURA 1875 del 07-09-1988 NOTARIA 3. de PALMIRA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: CORPORACION POPULAR DE PALMIRA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-07-2013 Radicación: 2013-8329
Doc: ESCRITURA 815 del 30-04-2013 NOTARIA SEGUNDA de PALMIRA VALOR ACTO: \$213,636,262
ESPECIFICACION: DACION EN PAGO: 0129 DACION EN PAGO PARCIAL SOBRE UN AREA DE 10.090.58 MTS2 BF # 520-07-1000383321 DEL 05-07-2013 POR \$ 2.224.500
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CORPORACION POPULAR DE PALMIRA NIT# 8913040546
A: MUNICIPIO DE PALMIRA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-07-2013 Radicación: 2013-8330

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondopago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 190722320421970856 Nro Matrícula: 378-56699

FOLIO CERRADO

Pagina 2

Impreso el 22 de Julio de 2019 a las 05:42:04 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 1199 del 18-06-2013 NOTARIA SEGUNDA de PALMIRA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: LOTE: 0920 LOTE MANZANAS C-D-E-F-G-H-I-J BF # 520-07-1000383279 DEL 05-07-2013 POR \$ 1.813.600

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

A: CORPORACION POPULAR DE PALMIRA NIT# 8913040546 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-07-2013 Radicación: 2013-8330

Doc: ESCRITURA 1199 del 18-06-2013 NOTARIA SEGUNDA de PALMIRA VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: LOTE: 0920 LOTE

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

A: CORPORACION POPULAR DE PALMIRA NIT# 8913040546 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

2 -> 181579LOTE
3 -> 181580MANZANA C
3 -> 181581MANZANA D
3 -> 181582MANZANA E
3 -> 181583MANZANA F
3 -> 181584MANZANA G
3 -> 181585MANZANA H
3 -> 181586MANZANA I
3 -> 181587MANZANA J
4 -> 181588CARRERA 38 A
4 -> 181589CARRERA 40
4 -> 181590CARRERA 41 TRAMO 1
4 -> 181591CARRERA 42 TRAMO 2
4 -> 181592CALLE 59
4 -> 181593CALLE 59A TRAMO 1
4 -> 181594CALLE 59A TRAMO 2
4 -> 181595CALLE 59A TRAMO 3
4 -> 181596CALLE 59B TRAMO 1

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/



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

Certificado generado con el Pin No: 190722320421970856

Nro Matrícula: 378-56699

FOLIO CERRADO

Página 3

Impreso el 22 de Julio de 2019 a las 05:42:04 PM

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

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

4 -> 181597CALLE 59B TRAMO 2

4 -> 181598CALLE 59B TRAMO 3

4 -> 181599CALLE 60

4 -> 181600ZONA VERDE 1

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 21-06-2005

ENMENDADO CODIGO DEL ACTO. VALE. ART. 35 DCTO. 1250/70

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-70953

FECHA: 22-07-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO

El Registrador: JACKELINE BURGOS PALOMINO

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020



PIN de Validación: bbaa0ae9



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 10 Mar 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 10 Mar 2017	Regimen Régimen de Transición
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 12 Feb 2020	Regimen Régimen Académico

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

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

Página 1 de 3

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020



PIN de Validación: bbaa0ae9



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

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Tecnólogo en Topografía- Universidad del Valle

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16649346. El(la) señor(a) PEDRO NEL SANDOVAL CHIMBACO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

bbaa0ae9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com

AVALUO COMERCIAL
AV 2021 02 020



PIN de Validación: bbaa0ae9



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3

CARRERA 42 A No.14C- 05 CALI – VALLE DEL CAUCA
MOVIL 316- 2884968 RES 334 9513
pedroavaluos@hotmail.com