

AVALÚO COMERCIAL URBANO

MATRICULA INMOBILIARIA: 370-506584

**SEDE: SANTIAGO DE CALI – VALLE
DEL CAUCA**



Santiago de Cali, 12 de abril de 2024

Respetado

ANDRES SANCHEZ
C.C94487525

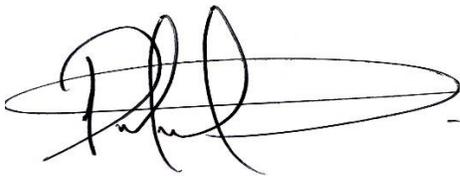
Ciudad.

De acuerdo con su solicitud tenemos el gusto de presentar a continuación, nuestro concepto sobre el valor del inmueble ubicado en la **CALLE 48 # 11 D - 24** barrio **VILLA COLOMBIA** de la comuna **08 – OCHO** de la ciudad de **SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA**.

Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total de **DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DIECISEIS PESOS MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA. (\$281.898.216)**.

Dejamos así cumplido el encargo que ustedes sirvieron encomendarnos y quedamos a sus órdenes para resolver cualquier inquietud que surja al respecto. Esperamos poder ayudarles en otra oportunidad.

Cordialmente,



DANNY TAVERA TORO
Avaluator RAA- Técnico en Avalúos
AVAL-1.128.441.805



CONTENIDO DEL INFORME VALUATORIO

- **INFORMACION GENERAL**
 - **MARCO JURIDICO**
 - **DETERMINACION FISICA**
 - **DESCRIPCION DEL BIEN**
 - **LOCALIZACION DEL BIEN**
 - **MARCO NORMATIVO**
- **CONSIDERACIONES FINALES**
 - **MEMORIAS DE CALCULO**
 - **OFERTAS DE MERCADO**
 - **NORMA**
 - **MAPAS CATASTRALES**
 - **USO DEL SUELO**
 - **INDICE DE OCUPACIÓN**
 - **NORMAS VOLUMETRICAS**
- **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**
 - **CERTIFICACION**



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 AVALÚO NUMERO: ABRIL-110401.

1.2 FECHA DE VISITA: abril 11 del 2024.

1.3 SOLICITANTE / CONTRATANTE: Andrés Sánchez C.C 34487525.

1.4 PROPOSITO / TRAMITE DEL INFORME: Valor comercial.

1.5 TIPO DE INMUEBLE: Casa.

1.6 DIRECCION (CATASTRAL): Calle 48 # 11 D - 24.

1.7 UBICACIÓN EN MANZANA: Medianera.

1.8 DEPARTAMENTO: Valle del Cauca.

1.9 MUNICIPIO: Santiago de Cali.

2. BARRIO: Villa Colombia.

2.1 COMUNA: 08 - Ocho.

2.2 PAIS: Colombia.

2.3 BARRIOS ALEDAÑOS: El Troncal, La Base, Atanasio Girardot, La Americas.

2.4 VIAS DE ACCESO: Calle 48, Carrera 11 D, Carrera 12.

2.5 TOPOGRAFIA: Plana.

2.6 ESTADO VIAL: Buena.

2.7 TIPO DE VIA: Pavimentada.

2.8 CARACTERISTICAS VIALES: Mixta.

2.9 SITIOS DE INTERES: Cercano Al Acua Parque de la Caña, Base Aérea, Parque de Villa Colombia, Centro Comercial Santiago Plaza, Entre Otros.



2.9.1 TRANSPORTE PUBLICO: Transporte MIO, Transporte Publico Tradicional, Transporte Privado.

2.9.2 ESTRATO SOCIOECONÓMICO: El nivel predominante del sector corresponde a un estrato tres (03).

2.9.3 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS: Cuenta Con Servicio De Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado Y Gas Natural.

2.9.4 UTILIZACION ECONÓMICA DEL INMUEBLE: El inmueble es de uso residencial (de acuerdo con lo establecido en la ley 142 de 1994)

2.9.5 ACTUALIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA: Zona delimitada con inmuebles residenciales y comerciales

2.9.6 COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA: Bueno acorde a la dinámica inmobiliaria del sector.

3. MARCO JURIDICO

3.1 MATRICULAS INMOBILIARIAS: 370-506584

3.2 CODIGO CATASTRAL: 760010100081000580007000000007

3.3 AVALÚO CATASTRAL: \$ 139.922.000

3.3.1 FECHA DE AVALÚO: 2024

3.3.2 LINDEROS Y ESPECIFICACIONES:

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
CONTENIDOS EN LA SENTENCIA #078 DE 15-00-72-JUZGADO 5. CIVIL DEL CTO.-DECRETO 1711/84.-AREA:155,50 M2 (MATRICULA TOMO 193 FOLIO 35).
SUPERINTENDENCIA



3.3 PROPIETARIOS:

SANCHEZ ESPINOSA ANDRES HORACIO C.C 94487525

SANCHEZ ESPINOSA DIEGO FERNANDO C.C 94487623

ESCRITURA PUBLICA	688
FECHA	03/03/2006
NOTARIA	12 – Doce
DE (MUNICIPIO)	Santiago de Cali

3.4 AREAS DOCUMENTACION JURIDICA:

AREA LOTE MTS 2	155,50
AREA CONSTRUIDA MTS 2	No Suministrada
FORMA GEOMETRICA	Rectangular

Información Extraída Del Certificado De Tradición / Impuesto Predial Año 2024.

4. DETERMINACION FISICA DEL INMUEBLE:

4.1 TIPO DE CONSTRUCCION: Tradicional / Muros De Carga.

4.2 USO ESPECIFICO: Bifamiliar.

4.3 ESTILO ARQUITECTONICO: Contemporáneo.

4.4 VIDAL UTIL DEL INMUEBLE (AÑOS) PARTE DEL PISO 1: 70.

4.5 VETUSTEZ (EDAD DE LA CONSTRUCCION AÑOS) PARTE DEL PISO 1: 40.

4.6 REMANENTE (AÑOS) PARTE DEL PISO 1: 30.

4.4 VIDAL UTIL DEL INMUEBLE (AÑOS) PARTE DEL PISO 1 Y PISO 2: 100.

4.7 VETUSTEZ (EDAD DE LA CONSTRUCCION AÑOS) PARTE DEL PISO 1 Y PISO 2: 22.

4.6 REMANENTE (AÑOS) PARTE DEL PISO 1 Y PISO 2: 78.



4.7 VETUSTEZ EXTRAÍDA DE: Suministrado en Visita de Inspección.

4.7.1 ALTURA DEL INMUEBLE (NIVEL): 2 pisos.

4.8 AREAS CONSTRUIDAS VISITA OCULAR NO TECNICA:

ÁREA CONSTRUIDA PISO 1 MURO DE CARGA (MTS2)	64,50
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1 COLUMNAS Y VIGAS (MTS2)	47,55
ÁREA DE PATIO DESCUBIERTO PISO 1 (MTS2)	33,68
ÁREA DE ANTEJARDIN (MTS2)	15,01
ÁREA CONSTRUIDA PISO 2 COLUMNAS Y VIGAS (MTS2)	40,13

4.8.1 ESTADO DE CONSERVACION: El Inmueble Se Encuentra En Buen Estado De Conservación.

4.9 OBSERVACIONES DE LA CONSTRUCCION: Sin Observaciones.

NORMA URBANA: Según acuerdo 0373 del año 2014 por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del plan de ordenamiento territorial del municipio de Santiago de Cali. El inmueble cumple con las normas que rigen actualmente para el sector.

FECHA VIGENCIA INFORME: 12 DE ABRIL 2025 *(Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de expedición (numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico).*

Personas que participaron en el informe valuatorio:

- Rafael Carrero Aguiar (Técnico de reconocimiento en campo)
- Danny Tavera – Rafael Carrero Aguiar (Perito Avaluador área de homogeneización y análisis de mercado)
- Catalina Rendón (Área comercial)



5. DESCRIPCION FISICA DEL BIEN

5.1 MATERIALES Y ACABADOS:

• CUBIERTA	TEJAS DE BARRO.
• FACHADA	PAREDES, PAÑETADAS CON ACABADOS EN GRANIPLAST PINTADA, VENTANAS EN PERFIL METALICO CON VIDRIO TEMPLADO, PORTON Y REJAS DE SEGURIDAD METALICAS.
• ESTRUCTURA	CONFINADA EN VIGAS Y COLUMNAS, MUROS CARGUEROS.
• PAREDES	PAÑETADAS Y PINTADAS.
• PISOS	ENCHAPADOS EN CERAMICA, TABLETA GRES.
• CIELO RASO	ESTERILLA REPELLADA Y PINTADA, LOSA DE ENTRE PISO ESTUCADA Y PINTADA.
• ESCALERAS	CONCRETO, ENCHAPADAS EN CERAMICA.
• VENTANAS	PERFIL METALICO CON VIDRIO TEMPLADO.
• PUERTAS	PERFIL METALICO, PERFIL DE MADERA.
• CLOSET	EMPOTRADOS METALICOS.
• COCINA	SENCILLA, MESON EN COCNRETO ENCHAPADO EN CERAMICA.
• BAÑOS	ENCHAPADOS, BATERIAS SANITARIAS FUNCIONALES.



5.2 DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE:

DEPENDENCIA	PISO 1 (CANT.)	PISO 2 (CANT.)	PISO 3 (CANT.)	PISO 4 (CANT.)	PISO 5 (CANT.)
SALA	1				
COMEDOR	1				
COCINA	1	1			
ZONA DE ROPAS	1	1			
BALCON					
ANTEJARDIN	1				
PATIO	1				
ALCOBAS	2	2			
BAÑO ALCOBA					
ALCOBA DE SERVICIO					
BAÑO DEL SERVICIO					
BAÑO SOCIAL	1	1			
ESTUDIO					
BIBLIOTECA					
HALL ACCESO					
HALL ALCOBAS		1			
TERRAZA					
MEZZANINE					
LOCAL					
OFICINA					
GARAJE CUBIERTO	1				
GARAJE DESCUBIERTO					
BODEGA					
CUARTO UTIL					



DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - METODO COSTO REPOSICION - TABLA FITTO Y CORVINI (PISO 1 MUROS CARGUEROS)

FITTO Y CORVINI			EDAD	40	AÑOS	CLASES DE CONSERVACION Y DEFINICIONES RESOLUCION 620 DEL IGAC.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X ²	VIDA ÚTIL	70	AÑOS	
			COSTO	\$	1.100.000	
1	57,14	3265,31	44,90%	\$	606.138	Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados. Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento. Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes. Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5
1,5	57,14	3265,31	44,91%	\$	605.960	
2	57,14	3265,31	46,32%	\$	590.504	
2,5	57,14	3265,31	49,30%	\$	557.652	
3	57,14	3265,31	54,87%	\$	496.378	
3,5	57,14	3265,31	63,07%	\$	406.275	
4	57,14	3265,31	73,75%	\$	288.729	
4,5	57,14	3265,31	86,36%	\$	150.072	

JUSTIFICACION: EL INMUEBLE SE CALIFICA EN UN ESTADO DE CONSERVACION 3,5 TENIENDO EN CUENTA LO EVIDENCIADO DE MANERA INTERNA, LOS COSTOS ADOPTADOS SE EXTRAEN DE REVISTA ESPECIALIZADA CONSTRUDDATA / CATALOGO DE PRESUPUESTOS DANE - BANCOLOMBIA.

CALCULO FINAL DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CLASE	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción	40	70	57,14%	3,5	63,07%	\$ 1.100.000	\$693.725	\$406.275	\$ 405.000

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación. Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal. Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.



VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA RESIDENCIAL NPH									
		CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR	
TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN	COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²						
ECONOMICO T02	Vivienda en Tipo 02, con un Área construida promedio hasta 120 m ² , con acabados típicos del tipo, de dos (02) piso(s) de altura, sistema portante Estructura en Mampostería, muros con Paleta estuco, de 4 habitación(es), cuenta con dos (02) baño(s), y 1 cocina(s) y la Cubierta en placa.	\$ 1,207,974	\$ 1,389,000	\$ 1,227,733	\$ 1,412,000	\$ 1,236,262	\$ 1,422,000	\$ 1,213,335	\$ 1,395,000



- **ZONA CENTRO:** Cundinamarca, Boyacá, Tolima, Quindío, Risaralda, Caldas, Meta y Casanare.
- **ZONA ANTIOQUIA:** Antioquia, Chocó, Santander del Sur y Sur de Bolívar.
- **ZONA NORTE:** Guajira, Magdalena, Atlántico, Cesar, Norte de Santander, Sucre y Bolívar.
- **ZONA SUR:** Valle del Cauca, Cauca, Huila, Nariño, Putumayo, Caquetá, Amazonas, Vaupés y Guaviare.

 **Bancolombia**

UNIFAMILIAR VIS

VALOR M²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 71,50 m²
- 2 alcobas
- 2 baños
- cocina
- zona de ropas
- 1 disponible
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO

\$ 1.897.173

TOTAL

\$ 2.181.749



DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN - METODO COSTO REPOSICION - TABLA FITTO Y CORVINI (PISO 1 Y 2 COLUMNAS Y VIGAS)

FITTO Y CORVINI			EDAD	22	AÑOS	CLASES DE CONSERVACION Y DEFINICIONES RESOLUCION 620 DEL IGAC.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X ²	VIDA ÚTIL	100	AÑOS	
			COSTO	\$	1.300.000	
1	22,00	484,00	13,42%	\$	1.125.604	Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados. Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento. Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes. Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5
1,5	22,00	484,00	13,44%	\$	1.125.257	
2	22,00	484,00	15,61%	\$	1.097.116	
2,5	22,00	484,00	20,41%	\$	1.034.652	
3	22,00	484,00	29,09%	\$	921.818	
3,5	22,00	484,00	42,15%	\$	752.097	
4	22,00	484,00	58,92%	\$	534.032	
4,5	22,00	484,00	78,54%	\$	278.996	

JUSTIFICACION: EL INMUEBLE SE CALIFICA EN UN ESTADO DE CONSERVACION 3 TENIENDO EN CUENTA LO EVIDENCIADO DE MANERA INTERNA, LOS COSTOS ADOPTADOS SE EXTRAEN DE REVISTA ESPECIALIZADA CONSTRUATA / CATALOGO DE PRESUPUESTOS DANE - BANCOLOMBIA.

CALCULO FINAL DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CLASE	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción	22	100	22,00%	3	29,09%	\$ 1.300.000	\$378.182	\$921.818	\$ 920.000

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación. Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal. Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.



VALORES DE REPOSICIÓN TIPOLOGIA RESIDENCIAL NPH									
TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN	CENTRO		ANTIOQUIA		NORTE		SUR	
		COSTO DIRECTO m²	COSTO TOTAL m²						
ECONÓMICO T02	Vivienda en Tipo 02, con un Área construida promedio hasta 129 m², con acabados típicos del tipo, de dos (02) pisos de altura, sistema portante Estructura en Mampostería, muros con Pañete estuco, de 4 habitación(es), cuenta con dos (02) baños) y 1 cocina(s) y la Cubierta en placa.	\$ 1,207,974	\$ 1,389,000	\$ 1,227,733	\$ 1,412,000	\$ 1,236,262	\$ 1,422,000	\$ 1,213,335	\$ 1,395,600



- **ZONA CENTRO:** Cundinamarca, Boyacá, Tolima, Quindío, Risaralda, Caldas, Meta y Casanare.
- **ZONA ANTIOQUIA:** Antioquia, Chocó, Santander del Sur y Sur de Bolívar.
- **ZONA NORTE:** Guajira, Magdalena, Atlántico, Cesar, Norte de Santander, Sucre y Bolívar.
- **ZONA SUR:** Valle del Cauca, Cauca, Huila, Nariño, Putumayo, Caquetá, Amazonas, Vaupés y Guaviare.

Bancolombia

UNIFAMILIAR VIS	VALOR M²
<ul style="list-style-type: none"> • 2 pisos • mampostería estructural • cimentación superficial • 71,50 m² • 2 alcobias • 2 baños • cocina • zona de ropas • 1 disponible • sala • comedor • obra blanca 	<p>DIRECTO</p> <p>\$ 1.897.173</p> <hr/> <p>TOTAL</p> <p>\$ 2.181.749</p>



MEMORIAS DE CALCULO PARA BIEN INMUEBLE (TERRENO) METODO COMPARATIVO DE MERCADO

FUENTE	VALOR VENTA	VALOR M ² TERRENO	TAMAÑO M ² TERRENO	VALOR M ² CONSTRUCCIÓN	TAMAÑO M ² CONSTRUCCIÓN	FACTOR NEGOCIACIÓN	FACTOR ACABADOS	UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	VALOR MT2 HOMOLOGADO
3167252931	\$ 450.000.000	\$ 1.074.405	168	\$ 1.100.000,00	245	1	1	LA BASE	1	\$ 1.074.405
3127804012	\$ 420.000.000	\$ 1.060.000	150	\$ 900.000,00	290	1	1	VILLA COLOMBIA	1	\$ 1.060.000
3004580045	\$ 279.000.000	\$ 993.506	154	\$ 900.000,00	140	1	1	LA BASE	1	\$ 993.506
3105104130	\$ 240.000.000	\$ 1.100.000	120	\$ 900.000,00	120	1	1	VILLA COLOMBIA	1	\$ 1.100.000
3165370226	\$ 290.000.000	\$ 1.162.069	145	\$ 900.000,00	135	1	1	LA BASE	1	\$ 1.162.069
3155891836	\$ 980.000.000	\$ 1.188.424	324,8	\$ 900.000,00	660	1	1	EL TRONCAL	1	\$ 1.188.424

PROMEDIO	1.096.400,64
DESVIACION ESTANDAR	70.978,23
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,47%

VALOR M² TERRENO	1.096.401
VALOR M² PARQUEADERO	
VALOR M² DEPOSITO	
VALOR M² OPTADO	1.096.000,00

PROMEDIO	1.096.401
DESVIACION ESTANDAR	70.978,23
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,47%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-7,19%

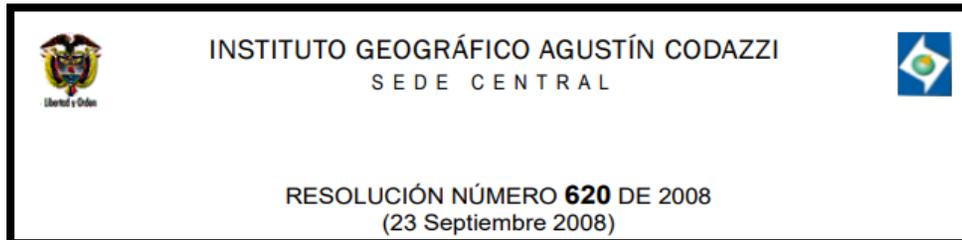
VALOR TOTAL DEL TERRENO	170.428.000
--------------------------------	--------------------

AREA LOTE	155,5
------------------	--------------

JUSTIFICACION: PARA DETERMINAR UN VALOR PROMEDIO RAZONABLE SE REALIZA UN ANALISIS DE MERCADO QUE CONTIENE 6 OFERTAS ADJUNTAS; EL COEFICIENTE DE VARIACION ARROJA UN PORCENTAJE DEL 6,47% POR TANTO SE ADOPTA EL PROMEDIO ESTABLECIDO, NO SE CONSIDERA NECESARIO APLICAR FACTORES DE HOMOGENEIZACION. (LOS VALORES DESCONTADOS DE CONSTRUCCION DE LAS MUESTRAS COINCIDEN CON ESTADO DE CONSERVACION, VETUSTEZ ENTRE OTROS)



Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción. Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.



LINKS / FUENTE DE SUMINISTRO OFERTAS DE MERCADO ADOPTADAS EN LA ZONA

1	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-base/cali/10683875
2	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-colombia/cali/10554814
3	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-base/cali/10596765
4	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-colombia/cali/10605699
5	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-base/cali/10550425
6	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cali/cali/10470417



OFERTA 1

Casa en venta

Compartir

Ubicación principal

La base - Cali - Valle del cauca

Ubicaciones asociadas

Villa colombia, La base, Cali, Comuna 8, Zona Oriente, Valle del cauca

[Ver menos](#)

Inmobiliaria



1 / 22



Descripción general

VENDO HERMOSA CASA EN EL B/ LA BASE DE 2 NIVELES(MU)CW:6157051 Esta espectacular casa esta ubicada en el barrio la base en la ciudad de Cali, esta casa es unifamiliar, cuenta con 6m de frente x 28m de fondo, y un área de 245 m2 construidos. PRIMER PISO: Consta de parqueadero enrejado, sala comedor, cocina estilo americano, 3 alcobas con closet...

[Leer más](#)

<p>Administración Preguntar al anunciante</p>	<p>Antigüedad Preguntar al anunciante</p>	<p>Área construida 245 m²</p>
<p>Baños 3</p>	<p>Estado Preguntar al anunciante</p>	<p>Piso N° 2</p>
<p>Parqueaderos 1</p>	<p>Pisos interiores Preguntar al anunciante</p>	<p>Precio m² \$ 1.836.734,69/m²</p>
<p>Área privada 245 m²</p>	<p>Habitaciones 5</p>	<p>Estrato 3</p>

Precio total (COP)

\$ 450.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Quiero que me contacten

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

[Reportar anuncio](#)



OFERTA 2

Casa en venta

Compartir

Ubicación principal

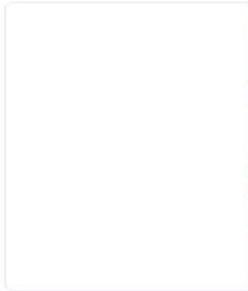
Villa colombia - Cali - Valle del cauca

Ubicaciones asociadas

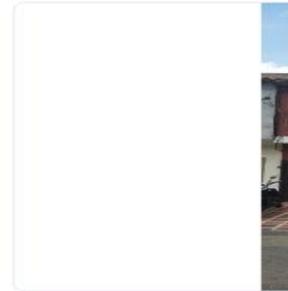
Villa colombia, Cali, Comuna 8...

Ver más

Inmobiliaria



1 / 19



Descripción general

Casa de dos niveles cuenta con 5 aparta estudios y un apartamento con una excelente ubicación, Primer nivel 3 aparta estudios cada uno con dos habitaciones, un baño, cocina y pequeña sala, uno con parqueadero para un vehículo, 2 piso 2 aparta estudios cada uno con dos habitaciones, un baño, cocina y pequeña sala y un apartamento con dos habitaciones, sala comedor, cocina, baño y terraza con lavadero, con cañerías nuevas y rentando en su totalidad. Cercano a supermercados, cómodas vías de acceso, transporte público, parques, restaurantes, estaciones de servicio, bancos. Excelente para inversión. Precio negociable.

Código Fincancal: 10554814

Ocultar

<p>Administración</p> <p>Preguntar al anunciante</p>	<p>Antigüedad</p> <p>16 a 30 años</p>	<p>Área construida</p> <p>290 m²</p>
<p>Baños</p> <p>6</p>	<p>Estado</p> <p>Buena</p>	<p>Piso N°</p> <p>Preguntar al anunciante</p>
<p>Parqueaderos</p> <p>1</p>	<p>Pisos interiores</p> <p>Preguntar al anunciante</p>	<p>Precio m²</p> <p>\$ 1.448.275,86/m²</p>
<p>Área privada</p> <p>290 m²</p>	<p>Habitaciones</p> <p>12</p>	<p>Estrato</p> <p>3</p>

Precio total (COP)

\$ 420.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Quiero que me contacten

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

Reportar anuncio





OFERTA 3

Casa en venta

Compartir

Ubicación principal

La base - Cali - Valle del cauca

Ubicaciones asociadas

Villa colombia, La base, Cali, Comuna 8, Zona Oriente, Valle del cauca

Ver mapas

Inmobiliaria



Fotos

Video

Descripción general

se vende casa lote para inversión en barrio la base, con potencial para inversión, tiene 7 de frente x 22 de fondo en calle vehicular, antejardín, 4 habitaciones, sala comedor, cocina tradicional, 2 baños, cuenta con ubicación estratégica en uno de los mejores barrios estrato 3 de Cali, esta cerca de avenidas principales como la autopista sur oriental, la Simón Bolívar, la carrera 15, y demás, cerca de transporte público, parques, y zonas comerciales... agenda tu cita y conócela!!

Código Financiar: 10596765

Ocultar

Antigüedad Preguntar al anunciante	Área construida 154 m²	Baños 2
Estado Preguntar al anunciante	Fiso Nº 1	Parqueaderos Preguntar al anunciante
Pisos interiores Preguntar al anunciante	Precio m² \$ 1.811.688,31*m²	Área privada 154 m²
Habitaciones 4	Estrato 3	

Precio total (COP)
\$ 279.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Quiero que me contacten

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

Reportar anuncio





OFERTA 4

Casa en venta

Compartir

Ubicación principal
Villa colombia - Cali - Valle del cauca

Ubicaciones asociadas
Villa colombia, Cali, Comuna 8...
[Ver más](#)

Inmobiliaria



Descripción general

Se vende casa de un solo piso, bien ubicada, cerca a vías principales, trasporte publico, dotada de sala comedor, tres habitaciones, cocina, baño y patio, frente 7 fondo 17.

Código Anuncio: 10605899

Ocultar

<p>Administración Preguntar al anunciante</p>	<p>Antigüedad 16 a 30 años</p>	<p>Área construida 120 m²</p>
<p>Baños 1</p>	<p>Estado Preguntar al anunciante</p>	<p>Piso N° 1</p>
<p>Parqueaderos Preguntar al anunciante</p>	<p>Pisos interiores Preguntar al anunciante</p>	<p>Precio m² \$ 2.000.000/m²</p>
<p>Área privada 120 m²</p>	<p>Habitaciones 3</p>	<p>Estrato 3</p>

Precio total (COP)
\$ 240.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Quiero que me contacten

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

Reportar anuncio



OFERTA 5

Casa en venta

Compartir

Ubicación principal

La base - Cali - Valle del cauca

Ubicaciones asociadas

Villa colombia, La base, Cali, Comuna 8, Zona Oriente, Valle del cauca

[Ver mapas](#)

Inmobiliaria



2 / 30

Descripción general

Se vende casa en la base de un piso... cerca de la carrera octava y a la calle 59 y la autopista Sur oriental es una casa de un piso en techo el 30% en plancha la casa consta de un ante jardín grande donde cabe un vehículo tiene sala amplia comedor, cinco habitaciones, cocina amplia, dos baños, patio grande zona de televisión la casa tiene un área de 6 por 24 de fondo excelente para hacer apartamentos no tiene gravámenes está al día el precio poco negociable COD WASI 6436558

Código Rincoral: 10580425

Ocultar

<p>Administración Preguntar al anunciante</p>	<p>Antigüedad más de 30 años</p>	<p>Área construida 135 m²</p>
<p>Baños 2</p>	<p>Estado Preguntar al anunciante</p>	<p>Piso N° 1</p>
<p>Panqueadores 1</p>	<p>Pisos interiores Preguntar al anunciante</p>	<p>Precio m² \$ 2.148.148,15/m²</p>
<p>Área privada 145 m²</p>	<p>Habitaciones 5</p>	<p>Estrato 3</p>

Precio total (COP)

\$ 290.000.000

¿Te interesó este inmueble?

Quiero que me contacten

Ver teléfono

Contactar por WhatsApp

[Reportar anuncio](#)



OFERTA 6

Casa en venta

Ubicación principal

Cali - Cali - Valle del cauca

Ubicaciones asociadas

Industrial, Troncal, Cali, Comuna 8, Zona Oriente, Valle del cauca

[Ver menos](#)

[Compartir](#)

Inmobiliaria



1 / 19

Fotos

Video

Descripción general

Área Total Terreno: 324.80 m² Área Construida: 660 m² Distribución: Primer piso: 3 locales con baño uno de ellos de 90 mt², uno de 6 mt², y el último de 229 mt², alquilados económicos rentando así: \$1'900.000, \$300.000, \$2'500.000 respectivamente. Segundo piso: casa completa de 168 mt² para remodelar la cual cuenta con 6 habitaciones, 2 baños, sala - comedor con balcón, cocina. Alquilado en \$1'100.000 por el piso 2 y 3 (muy económico) Piso 3: terraza cubierta con un área de 168 mt² lista para construir. Ventajas y comodidades: Propiedad comercial el sector mixto la cual cuenta con una gran área el cual puede ser aprovechado para construir una gran bodega, o varios locales, ya que el piso 2 y el 3 solo está construido la mitad, tiene la ventaja de que el piso 2 y 3 son independientes y comparten una escalera común lo cual facilita un posible desarrollo inmobiliario, la casa tiene un solo contador trifásico para los tres pisos lo cual genera un ahorro en energía, esta propiedad está ubicada en un punto de alto flujo vehicular lo cual es un punto a favor para negocio y/o comercio que se desarrolle en este inmueble. Descripción del sector: El barrio el troncal es un sector mixto, comercial - industrial - residencial, cuenta con muy buenas vías de acceso como la calle 25, la carrera 8, calle 34, sector rodeado de zonas verdes, fácil acceso a transporte público, aledaño a zona bancaria.

Código Financiar: 30470417

Ocultar

<p>Administración Preguntar al anunciante</p>	<p>Antigüedad más de 30 años</p>	<p>Área construida 324 m²</p>
<p>Baños 5</p>	<p>Estado Preguntar al anunciante</p>	<p>Piso N° 3</p>
<p>Parqueaderos 1</p>	<p>Pisos interiores Preguntar al anunciante</p>	<p>Precio m² \$ 3.024.691,36/m²</p>
<p>Área privada 660 m²</p>	<p>Habitaciones 6</p>	<p>Estrato 3</p>

Precio total (COP)
\$ 980.000.000

¿Te interesó este inmueble?

[Quiero que me contacten](#)

[Ver teléfono](#)

[Contactar por WhatsApp](#)

[Reportar anuncio](#)





TABLA LIQUIDACION DE VALORES FINALES

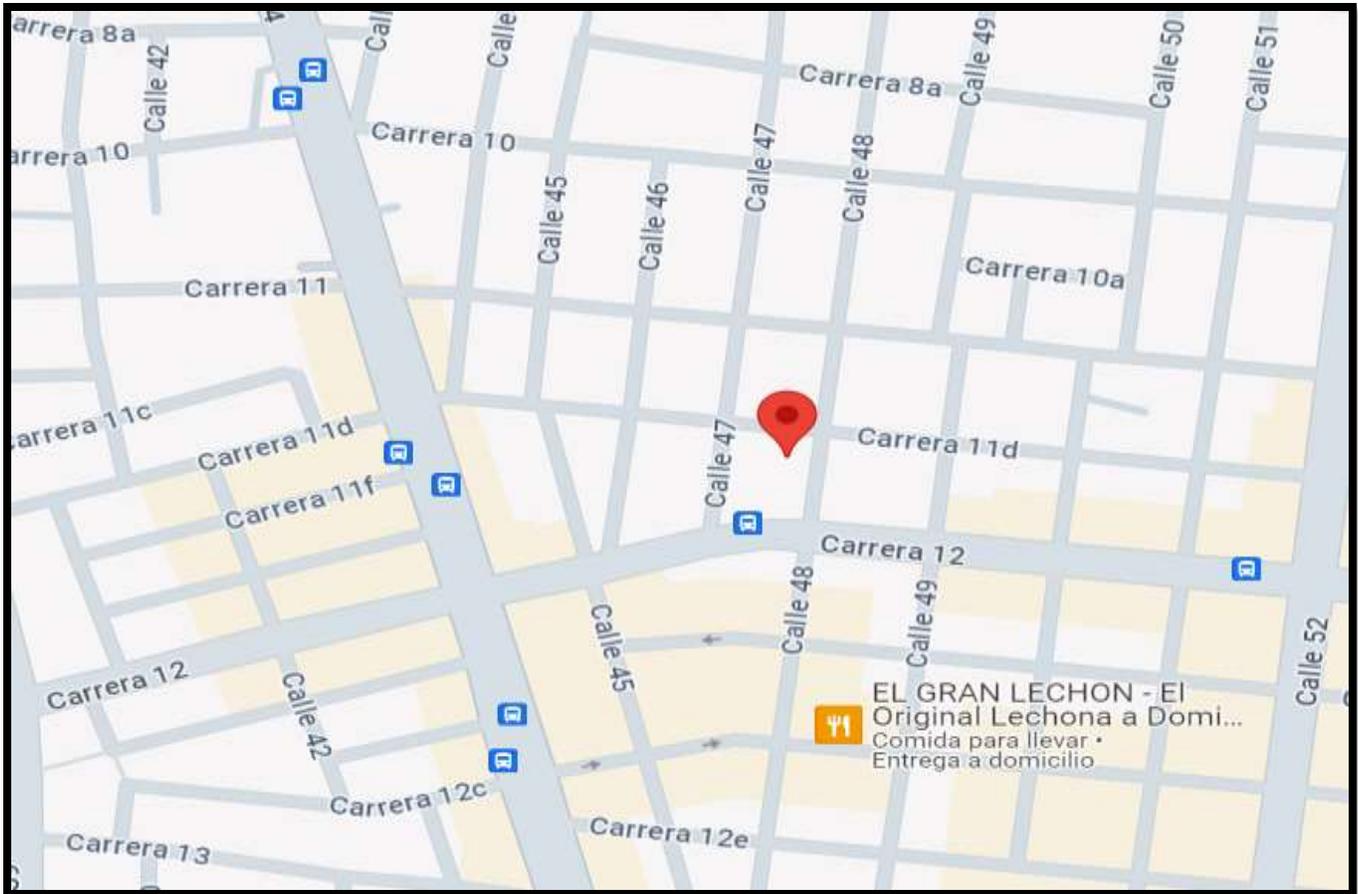
DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR M ²	TOTAL
ÁREA TERRENO	155,5 M ²	\$ 1.096.000,00	\$ 170.428.000,00
ÁREA CONSTRUIDA	152,28 M ²	\$ 701.000,00	\$ 106.748.280,00
ÁREAS LIBRES PATIO	33,68 M ²	\$ 140.200,00	\$ 4.721.936,00
VALOR PROBABLE DEL INMUEBLE			\$ 281.898.216,00

DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DIECISEIS PESOS MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA.



MAPAS DE LOCALIZACION SATELITAL DEL INMUEBLE

MAPAS MAPS: <https://www.google.com/maps>

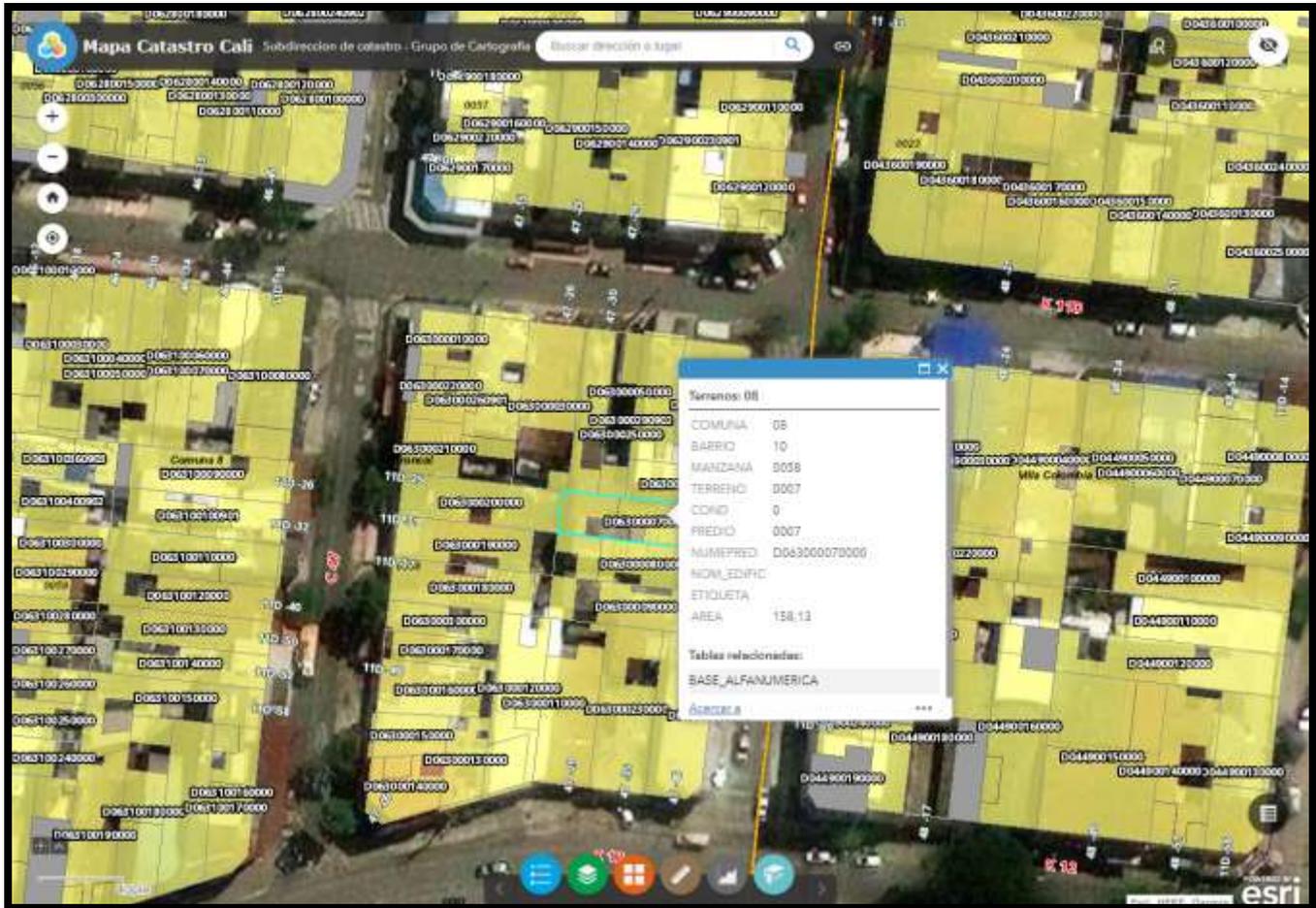


COORDENADAS
LATITUD: 3.4495575522061666, LONGITUD: -76.50218958583788

**Cra 8 # 9 – 68 Edificio San Francisco Oficina 401 –
contacto@avaluoscapital.com – Cel: 3006170108 – Fijo: 6025228525**



MAPAS CATASTRO CALI:
<https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878091c502b32>





MAPAS USO DEL SUELO: <https://usodelsuelo.cali.gov.co/>

Infraestructura de Datos Espaciales SANTIAGO DE CALI

Mapa general | BUSCAR POT ... | Y: 873194.3878m X: 1082915.3485m

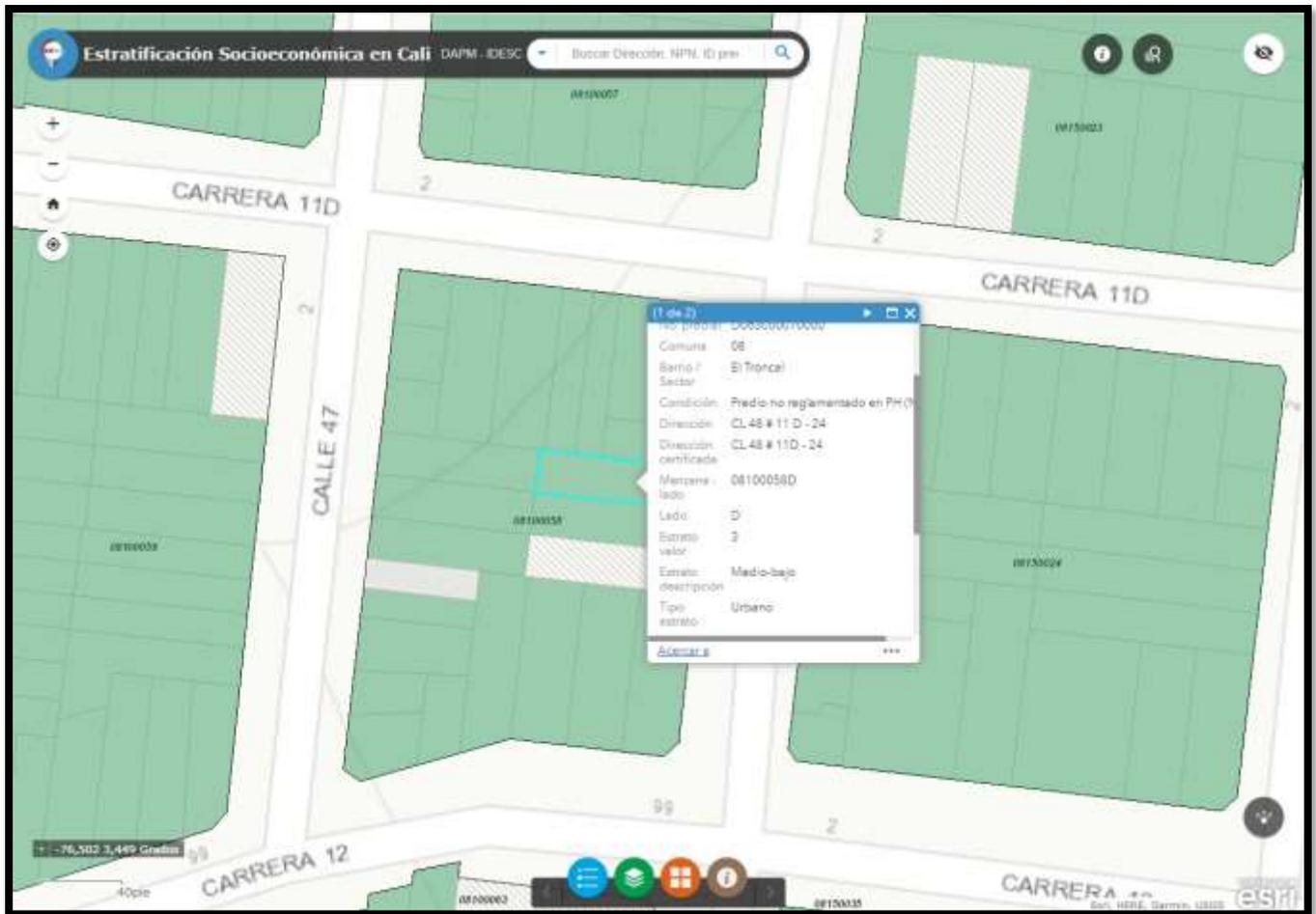
Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias
	AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más

Capas

- POT 2014
 - Movilidad
 - Base clasificación del suelo
 - Equipamientos
 - Patrimonio
 - Servicios públicos
 - Ambiental
 - Corredores estratégicos
 - Corredores urbanos
 - Corredores zonales
 - Áreas para evaluación del proceso de mejoramiento integral
 - Áreas generadoras de plusvalía
 - Vocación de las centralidades
 - Planes parciales
 - Áreas para localización de viviendas de interés social y prioritario
 - Áreas de actividad
 - Tratamientos urbanísticos
 - Unidades de planificación urbana
 - Edificabilidad índice de construcción base
 - Edificabilidad índice de construcción adicional
 - Edificabilidad
 - Superficies limitadoras de obstáculos
- Espacio público
- Norma rural
- Unidades de Planificación Urbana
- Expediente Municipal



MAPAS ESTRATIFICACIÓN:
<https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=bedead1f5a804d0a8b7595d9cbe7d124>





MAPA DE EDIFICABILIDAD: BASE 2,1 – ADICIONAL 2

Resultado

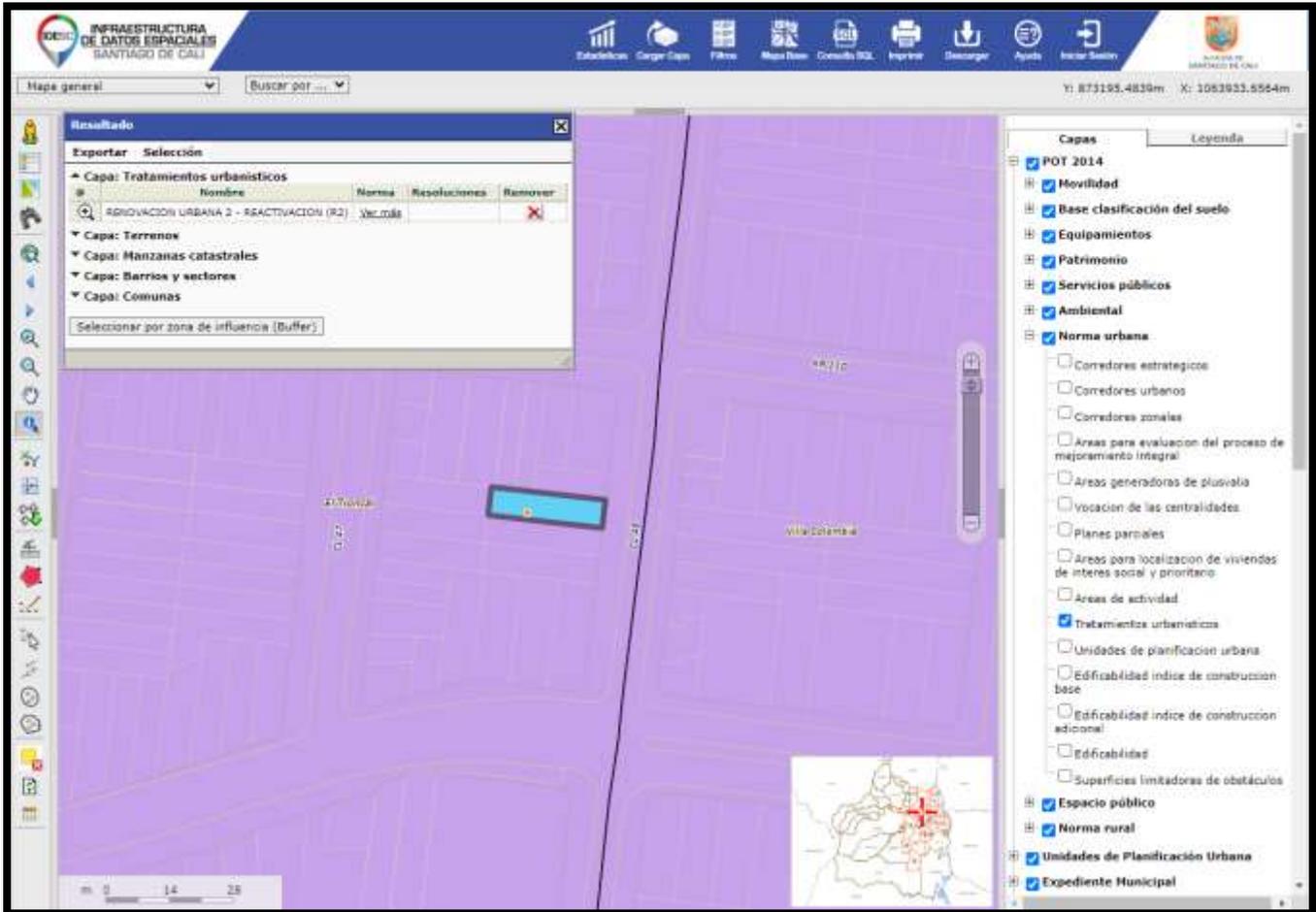
Indice constr. base	Indice constr. adicional	Indice ocupación	Normas volumétricas	Norma complementaria	Resoluciones
2.1	2	Ver más	Ver más	Ver más	

Capas

- POT 2014
- Movilidad
- Base clasificación del suelo
- Equipamientos
- Patrimonio
- Servicios públicos
- Ambiental
- Norma urbana
 - Corredores estratégicos
 - Corredores urbanos
 - Corredores zonales
 - Áreas para evaluación del proceso de mejoramiento integral
 - Áreas generadoras de pluvialidad
 - Vocación de las centralidades
 - Planes parciales
 - Áreas para localización de viviendas de interés social y prioritario
 - Áreas de actividad
 - Tratamientos urbanísticos
 - Unidades de planificación urbana
 - Edificabilidad índice de construcción base
 - Edificabilidad índice de construcción adicional
 - Edificabilidad
 - Superficies limitadoras de obstáculos
- Espacio público
- Norma rural
- Unidades de Planificación Urbana
- Expediente Municipal



MAPA DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS: RENOVACION URBA 2

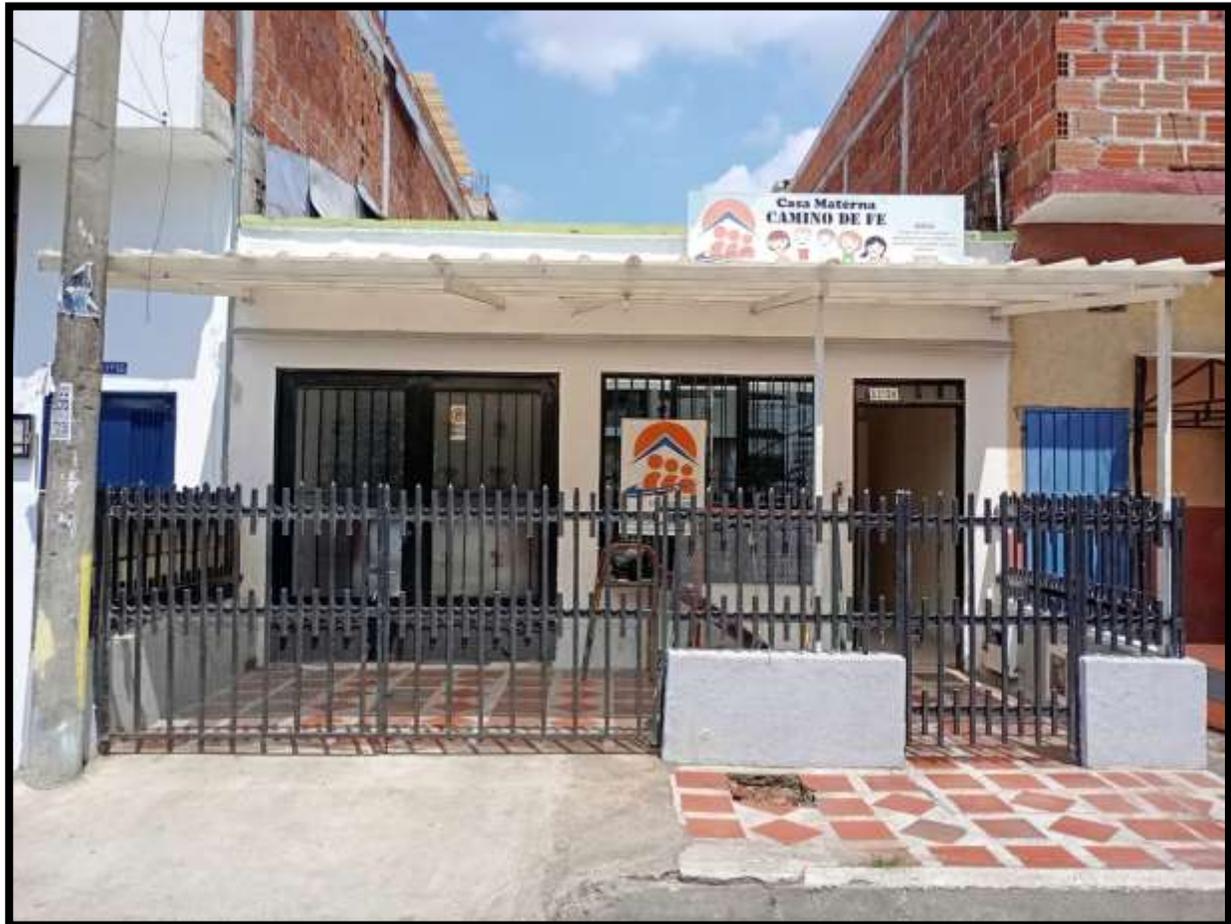




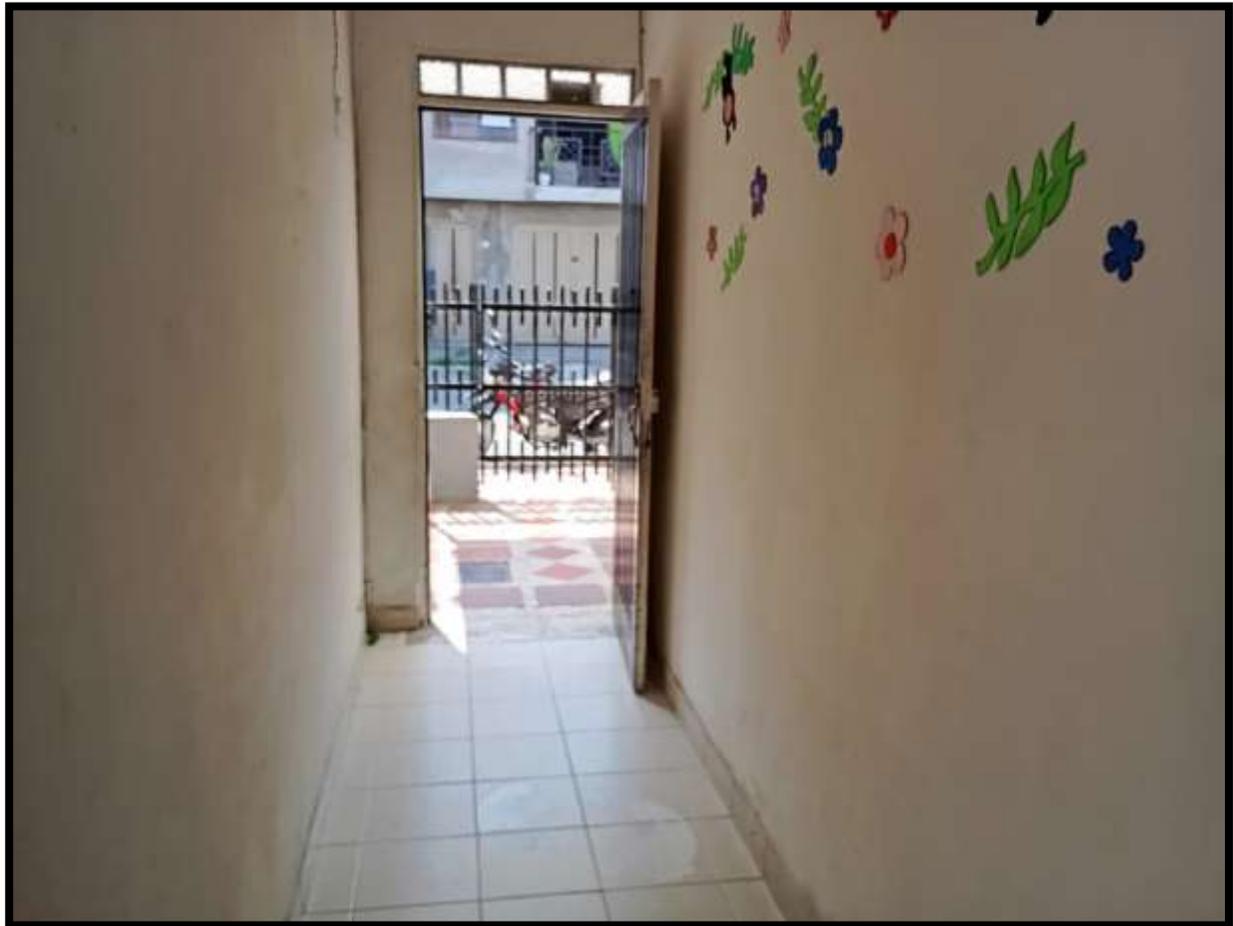
REGISTRO FOTOGRAFICO DEL BIEN INMUEBLE



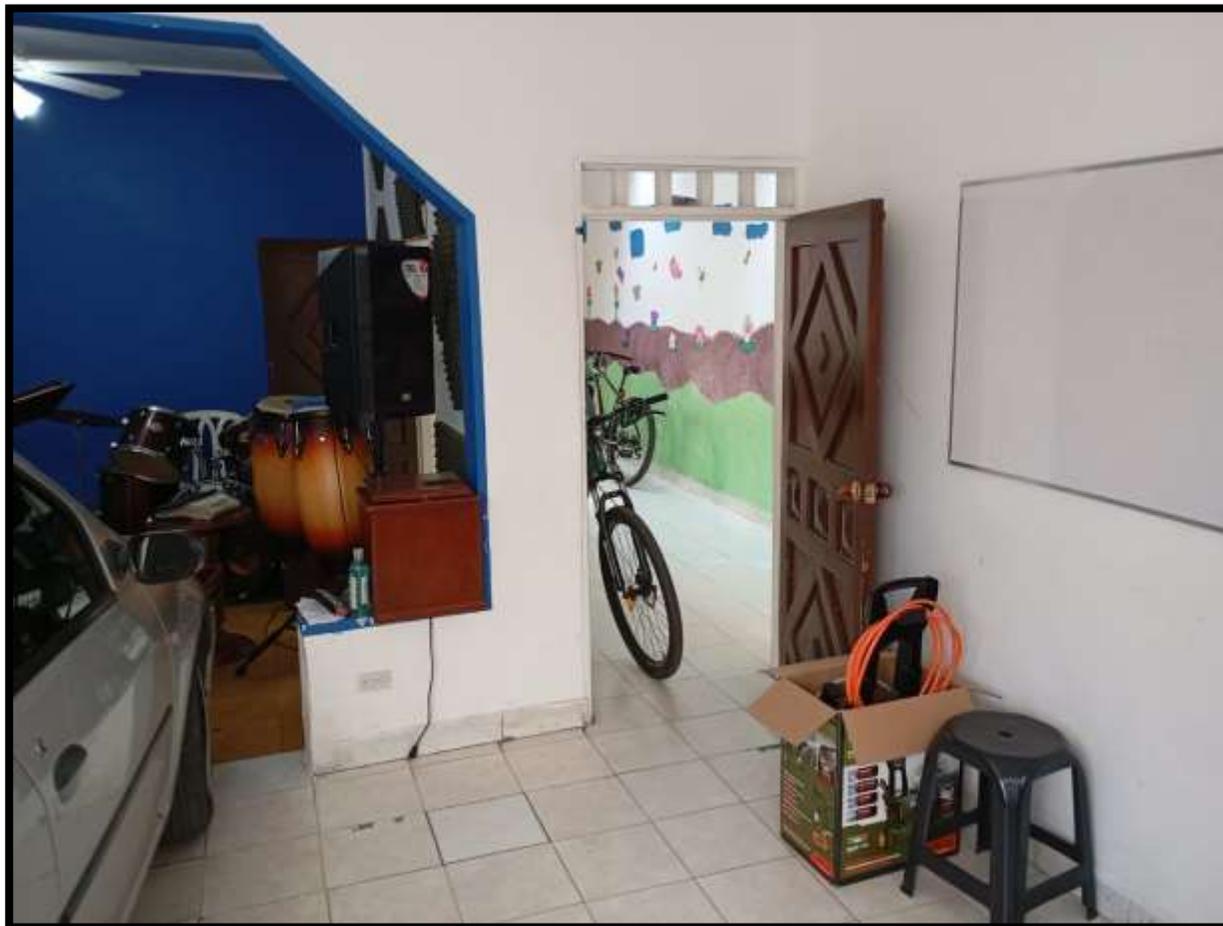




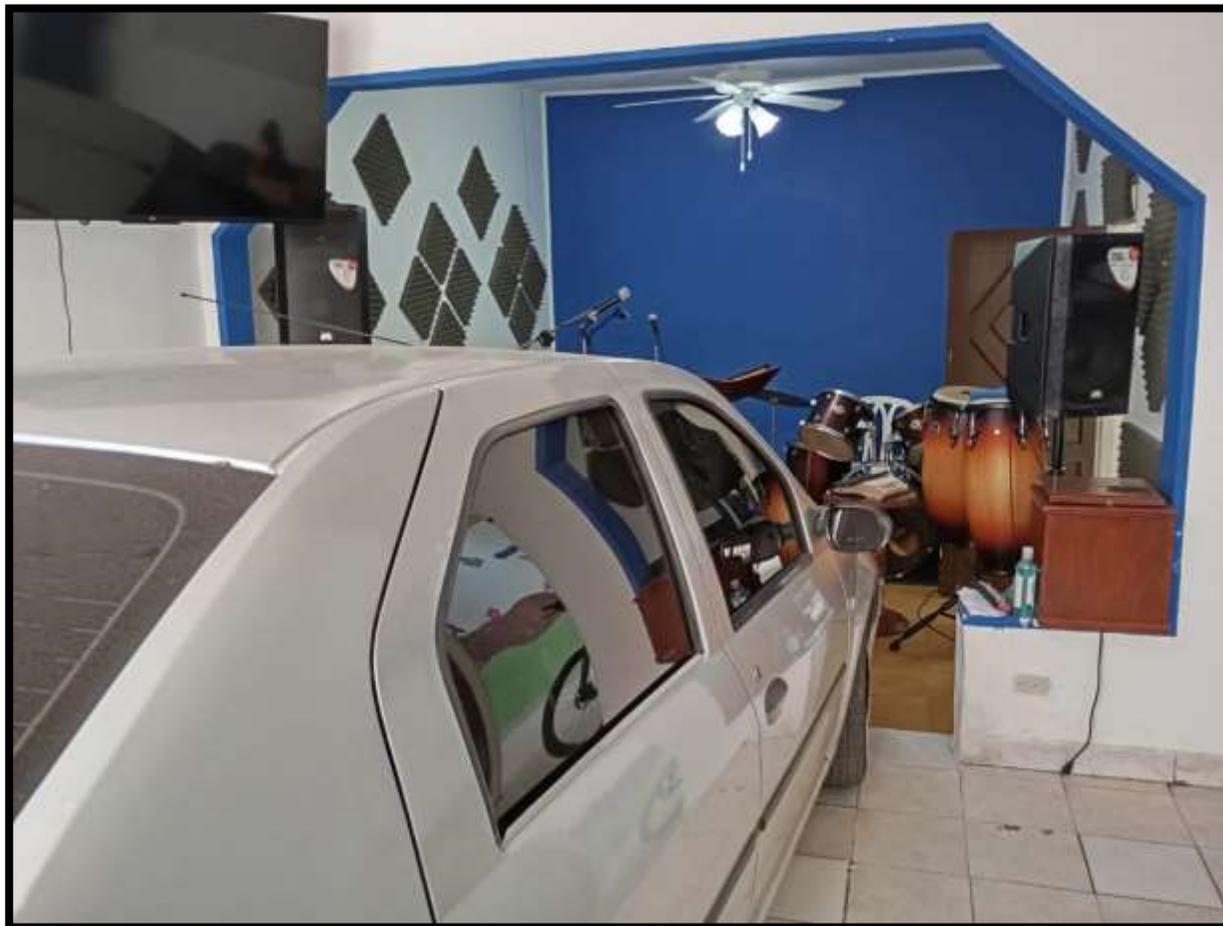




















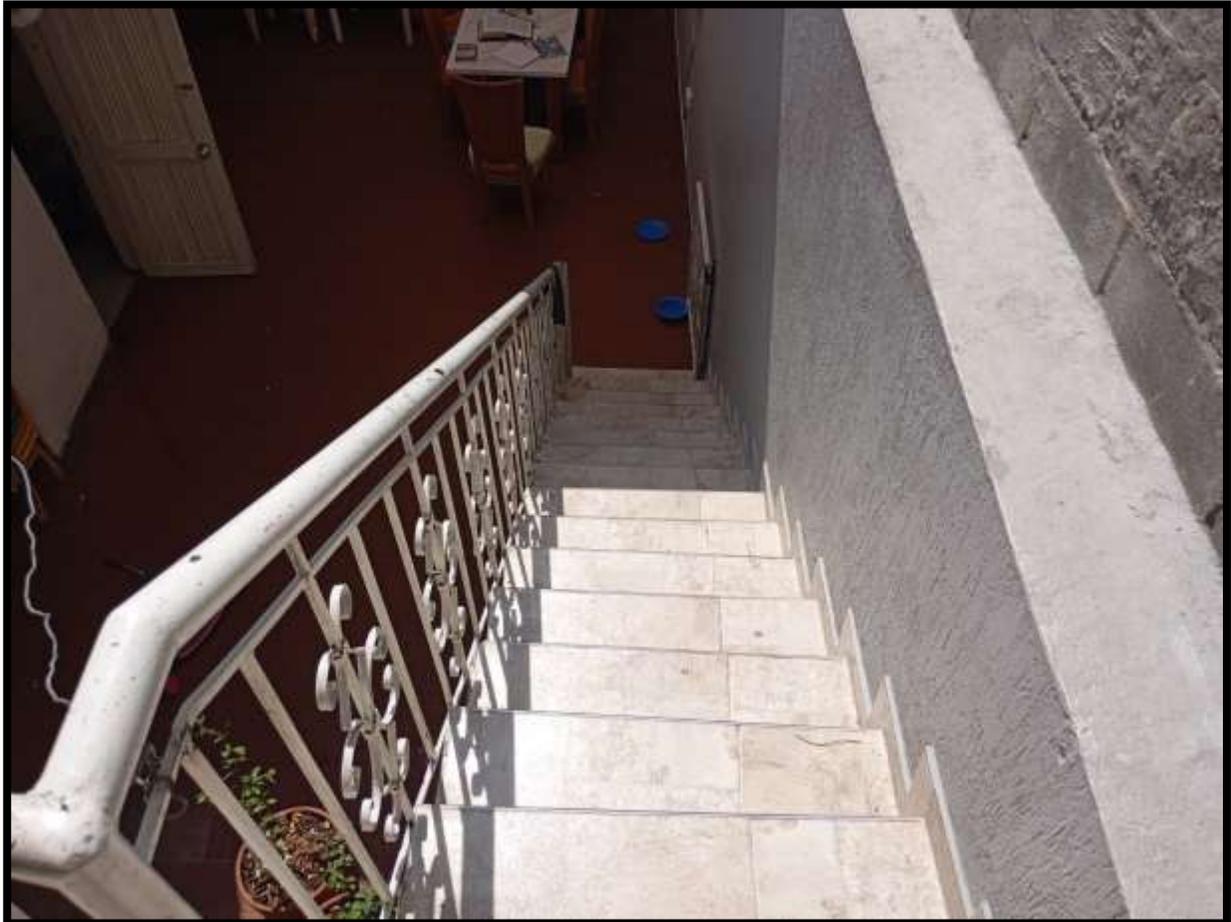




































MARCO NORMATIVO

- **TIPO DE AVALÚO:** Método de Mercado o Comparación y método de costo reposición. Artículo No 1° Resolución IGAC 620 de 2008.
- **OBJETIVO DEL AVALUO:** Es estimar valor comercial de un inmueble equivalente al precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. (Artículo 2° Decreto 1420 de 1998).
- El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia.
- El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.
- Para la realización de este estudio se han tenido en cuenta la Norma Técnica Sectorial N° 03 y aquellos aspectos que a juicio del suscrito Avaluador son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y física que permiten fijar parámetros de Comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.



- **RESOLUCION IGAC 620 DE 2008.** En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la *Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998.*
- **DECRETO 1420 de 1998** Normas, procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de Avalúos por los cuales se determinará el Valor Comercial de los bienes inmuebles y se definen otras disposiciones.
- **LEY 1673 DE 2013.** Ley del Avaluador. Por la cual se determina los lineamientos para el ejercicio de la profesión de Avaluador y otras disposiciones frente a la regulación, monitoreo y sanciones asociados al código de conducta del Avaluador
- **DECRETO 556 DE 2014** Reglamenta la ley del Avaluador y determina las categorías para la actividad de la valuación en Colombia y dicta disposiciones sobre las funciones del *REGISTRO ABIERTO AVALUADOR (RAA)* y las Entidades reconocidas de autorregulación (ERA).
- **ARTÍCULO 8. Resolución IGAC 70 DE 2011- AVALÚO CATASTRAL.** - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. Las autoridades catastrales realizarán los avalúos para las áreas geoeconómicas, dentro de las cuales determinarán los valores unitarios para edificaciones y para terrenos.
- **ARTÍCULO 2° DECRETO 1420 DE 1998** Se entiende por **VALOR COMERCIAL** de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.
- **METODOLOGIA** En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.



- **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO (ARTICULO 1°, 10° RESOLUCION IGAC 620 DE 2008):** 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. En esta investigación se analizaron ofertas de predios cercanos ubicados en el mismo sector, con normas de uso, áreas similares y demás características que nos permiten llegar a un valor, con la utilización de esta metodología.
- **11.4 Artículo 3°.- Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:
 - $V_c = \{C_t - D\} + V_t$
 - En donde: V_c = Valor comercial
 - C_t = Costo total de la construcción
 - D = Depreciación
 - V_t = Valor del terreno
- **11.5 JUSTIFICACIÓN USO DE MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO**
- (Decreto 1420 de 1998 Artículo 26°.) Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.
- El precio que se determina para un inmueble urbano o define el mercado, por tanto, el método correcto a utilizar es mercado o comparación
- **FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:** Se identificaron todos los factores generales, tanto del predio en cuestión, como de los bienes inmuebles del sector, además se analizaron los niveles temporarios de oferta y demanda que permiten determinar los procesos de rehabilitación, valorización o desvalorización ya que estos visiblemente inciden directamente sobre los precios del inmueble en estudio.



- **FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:** Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas del sector, volumetría, diseño arquitectónico, diseño de interiores, acabados, estado de conservación, vetustez y estado de mantenimiento, otros aspectos inherentes al inmueble y sus integrantes vecindarios.
- **BASES DE LA VALUACIÓN:** El siguiente avalúo fue realizado mediante la utilización de los Métodos de Mercado, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones generales como lo son: Clases de Bien Inmueble, Características y Especificaciones, Ubicación, Servicios Públicos y Mantenimiento.
- **TIPO DE VALOR:** Avalúo expresado en dinero, entendiéndose como valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a su localización, áreas y sus características generales, actuando ambas partes libres de toda presión ajena a la negociación.

HOMOGENIZACION

El proceso de Homogeneización significa “hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable”. Por ello es indispensable luego de tomar los datos en el proceso de recolección pasar a la etapa de homogeneización.

HOMGENIZACION POR FACTOR AREA Y VARIABLES DEL ENTORNO

$$F_{1/E} = \left(\frac{VEs}{VEc} \right)$$

FACTOR AREA PRIVADA

$$F_{sc} = \left(\frac{Scc}{Scs} \right)^{1/10}$$

F_{sc}: factor por superficie construida
S_{cc}: superficie construida del comparable
S_{cs}: superficie construida del sujeto

MUCHO MEJOR	ALTO	1,7
	MEDIO	1,6
	BAJO	1,5
BUENO	ALTO	1,4
	MEDIO	1,3
	BAJO	1,2
IGUAL	ALTO	1,1
	MEDIO	1
	BAJO	0,9
REGULAR	ALTO	0,8
	MEDIO	0,7
	ALTO	0,6
MUCHO PEOR	ALTO	0,5
	MEDIO	0,4
	ALTO	0,3



Se realizó consulta en los textos para efectuar la Homogenización, el factor general es la multiplicación de los demás factores x el valor unitario m² de los comparables (Valoración Inmobiliaria, métodos y aplicaciones, Jerónimo Aznar Bellver y Otros. Ed. Universidad de Politécnica de Valencia).
Avalúos de inmuebles y Garantías, Oscar Borrero, tercera Edición, bhandar editores, biblioteca de la construcción).

16. CONSIDERACIONES GENERALES

- a) Política del Avalúo: Este estudio Valuatorio pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de no se comparables se Corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas. Esta información esta consignada en los Anexos.
- b) Se toma como Área cierta, aquella suministrada por el solicitante/ contratante.
- c) El avalúo no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal, excepto cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.
- d) El citar números de escrituras de adquisición y matricula inmobiliaria, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto, los Avaluadores no asumen responsabilidades sobre los mismos, el avaluador no es abogado, ni hace estudios de documentos jurídicos solo utiliza la información suministrada por el solicitante/contratante para la valuación del bien

Avaluador: Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores (Artículo 3- LEY 1673 DE 2013)

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Artículo 3- LEY 1673 DE 2013)



- e)** Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas, las estadísticas propias y las suministradas por miembros afiliados a las agremiaciones inmobiliarias del municipio, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
- f)** Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.
- g)** Los Avaluadores han efectuado un juicio objetivo del presente avalúo y no tienen ningún interés de ninguna índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.
- h)** Los Avaluadores dejan expresa constancia que a la fecha no tienen, ni han tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con el bien descrito, y que cumplen con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).
- i)** El precio que determinan Los Avaluadores a los inmuebles, corresponde al valor actual de los bienes, siendo efectivo en el momento de efectuarse una operación de contado, sin tener en cuenta la situación financiera de los contratantes. Tampoco tiene en cuenta aspectos de orden jurídico, excepto cuando es solicitado por quien autoriza el avalúo, para que sea considerados en ellos.
- j)** Para la asignación del precio de los bienes evaluados, Los Avaluadores, han tenido en cuenta las transacciones, oferta y recientes en el sector al cual pertenecen los inmuebles.
- k)** En el presente avalúo no se han apreciado las características geológicas ni la capacidad de resistencia o soporte patológico de la estructura del bien inmueble evaluado. ya que para ello se requiere de técnicas especiales que no realizan Los Avaluadores.



- l)** Es importante recalcar la diferencia de las cifras del avalúo y el valor de una eventual negociación, debido a que intervienen dos valores: El Objetivo que es el valor del Avalúo, y el Valor Subjetivo, que hace relación a los intereses, circunstancias y habilidad de los negociadores, que hacen que, en determinado momento, el monto del avalúo se incremente o disminuya en alto porcentaje
- m)** La Información sobre el presente avalúo es confidencial. Sólo será suministrada al solicitante o propietario de los inmuebles, salvo en caso de ser autorizado por escrito, para ser entregada a una autoridad competente, de igual manera se prohíbe la publicación de este informe o cifras del avalúo sin previo consentimiento.
- n)** Las declaraciones presentadas son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer, conforme a la ética, normas de conducta y los requisitos de formación de su profesión.
- o)** Los Avaluadores tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando, además cuenta con título profesional de Negociadora Internacional, lo que le permite tener un conocimiento académico de mercadeo, sus técnicas y aplicaciones.



LEY 1682 DE 2013

- ARTÍCULO 24. Revisión e impugnación de avalúos comerciales. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión. Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.
- Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer; los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El valuador NO tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien objeto de estudio. El presente avalúo se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y tiene la experiencia en el mercado local y tipología de bienes que se están valorando. Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe. Este informe tiene como objeto dar a conocer el valor comercial del inmueble y en ningún momento como dictamen pericial.

EL VALUADOR NO PUEDE SER REQUERIDO PARA TESTIMONIO, NI SER LLAMADO A JUICIO POR RAZÓN DE ESTE AVALÚO, EN REFERENCIA A LA PROPIEDAD DEL MISMO, A LA LEGALIDAD DE LAS ÁREAS Y TRADICIÓN DEL BIEN, A NO SER QUE SE HAGAN ARREGLOS PREVIOS.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que existe entre las cifras del avalúo efectuado por nuestra firma y el valor de una negociación. Lo normal es que los valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectuamos conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de negociaciones, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar etc. Los cuales sumados distorsionan a veces en algún porcentaje el monto del avalúo.



DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA PERITAZGO

Se deja constancia que el Perito manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de peritazgo, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses.

Además, se confirma que el informe de peritazgo es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el Perito no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.



REGISTRO FOTOGRAFICO DE DOCUMENTACION

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificadas superintendencia.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 240307581090598011 Nro Matricula: 370-506584
Pagina 1 TURNO: 2024-107607

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 08:07:03 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 04-07-1995 RADICACION: 1995-147634 CON: CERTIFICADO DE: 29-09-1995
CODIGO CATASTRAL: 760010100081000580007000000007 COD CATASTRAL ANT: 7600101081000580007000000007
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
CONTENIDOS EN LA SENTENCIA #078 DE 15-09-72-JUZGADO 5. CIVIL DEL CTO.-DECRETO 1711/84.-AREA: 185,50 M2 (MATRICULA TOMO 193 FOLIO 35).

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
2) CALLE 4B #11D-24
1) CALLE 4A #11-B-24 CASA Y LOTE BARRIO EL TRONCAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-02-1973 Radicación: SN.
Doc: SENTENCIA 078 del 15-09-1972 JUZGADO 5 CIVIL DEL CTO. CALI de CALI VALOR ACTO: \$26,000
ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ESPINOSA FAJARDO LUIS EDUARDO X
A: ESPINOSA ANA ISABEL X
A: ESPINOSA EDGAR X
A: ESPINOSA ORLANDO X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-10-1996 Radicación: 1996-76282 VALOR ACTO: \$13,200,000
Doc: ESCRITURA 4189 del 11-09-1996 NOTARIA 7 de CALI
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA (AFECTADA A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258/96)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificadas.especializado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 240307581090598011 Nro Matricula: 370-506584
Pagina 2 TURNO: 2024-107607

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 08:07:03 AM

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

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

DE: ESPINOSA PERDÓMO ANA ISABEL	CC# 38974304
DE: ESPINOSA PERDÓMO EDGAR	CC# 14437688
DE: ESPINOSA PERDÓMO ORLANDO	CC# 14041938
A: ESPINOSA DE SANCHEZ ARGENTINA MARIA	CC# 29081818 X

ANOTACION: Nro 903 Fecha: 15-07-2005 Radicación: 2005-56195
Doc: CERTIFICADO 408 del 27-06-2005 NOTARIA 12 de CALI VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -CANCELACION
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR ESCRITURA # 4189 (SEGUN ESC. #1675 DEL 21-06-2005 NOTARIA 12 CALI) B.F. #10275544 DEL 14-07-2005
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESPINOSA SANCHEZ MARIA ARGENTINA	X
--------------------------------------	---

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-05-2006 Radicación: 2006-33750
Doc: ESCRITURA 888 del 03-03-2006 NOTARIA 12 de CALI VALOR ACTO: \$24.752.000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION - PRIMERA COLUMNA - BOLETA FISCAL 10329600-2006
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: ESPINOSA DE SANCHEZ ARGENTINA MARIA	CC# 29081818
A: SANCHEZ ESPINOSA ANDRES HORACIO	X C.C.94487525
A: SANCHEZ ESPINOSA DIEGO FERNANDO	X C.C.94487623

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314
Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2008 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL
PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGAOBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2008.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2010-6054	Fecha: 24-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-CATASTROS DESCENTRALIZADOS-SNR DE 23-09-2008)			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2014-5471	Fecha: 02-07-2014
SE INCORPORA NUEVA FICHA CATASTRAL DE 30 DIGITOS, SUMINISTRADA POR LA SUB-SECRETARIA DE CATASTRO MUNICIPAL DE CALI, SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)			



La validez de este documento podrá verificarse en la página web www.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 240307581090598011 Nro Matricula: 370-506584
Pagina 3 TURNO: 2024-107807

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 08:07:03 AM
"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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Raaitech
TURNO: 2024-107807 FECHA: 07-03-2024
EXPEDIDO EN: BOGOTA


FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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





MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
Nit: 890399011-3
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
DOCUMENTO DE COBRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2024

ID PREDIO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	OBJETO CONTRATO	No. DOCUMENTO
9000273228	2024-02-05	2024-04-30	087100518100700000007	900069074709
PROPIETARIO		IDENTIFICACION		DIRECCIÓN PREDIO
ANDRES HORACIO SANCHEZ ESPINOSA		94487525		CL 48 x 11 D - 24
CÓDIGO POSTAL		760011		
NÚMERO PREDIAL NACIONAL	AVALUO	COMUNA	ES.RATO	ACTIVIDAD
760010100081000580007000000007	129.922.000	08	3	01
DIRECCIÓN DE ENTREGA				
CL 48 x 11 D - 24				

Predio: 0063000070000	Tarifa IPU: 10.00 X 1000	Tarifa CVC: 1.50 X 1000	Tarifa Alumbrado:	Tarifa Bomberos: 3.70 Tn	Tasa Interés: 52.57000
-----------------------	--------------------------	-------------------------	-------------------	--------------------------	------------------------

CONCEPTOS

Año	Impuesto Predial Unificado	Interés y mora Impuesto Predial Unificado	C.V.C.	Interés y mora C.V.C.	Alumbrado Público	Interés y mora Alumbrado Público	Subestata Bombard	Interés y mora Subestata Bombard	Servicio Cheque Desecho	Cargas Procesales	Total Vigencia
2021	1.246.000	859.213	187.000	143.959	0	0	46.000	35.412	0	0	2.871.584
2022	1.284.000	599.809	193.000	90.158	0	0	46.000	27.423	0	0	2.257.390
2023	1.329.000	181.900	201.000	27.806	0	0	ALUMBRADO 20240306/10:11 SC6 04 LINEA EN 1.000 \$ 075.177.00 CH MÓDULO EF DITO DE CALI PREDIAL PAGO P CTA:487025312 PIN: 00000000000000000000 REF:000069074706 ***** DESTINO:SIGICOM Cali REF1 000069074706	0	0	0	1.808.373
2024	1.399.000	0	216.000	0	0	0					1.661.000
TOTAL CONCEPTO											
	5.268.000	1.742.922	791.000	261.723	0	0	196.000	64.792	0	0	8.324.34
0											
0											
Vigencia Actual	Vigencia Anterior	Intereses	Descuento Adicional	Descuento Frente Pago	Total Beneficios	Otros		Total			
1.661.000	4.594.000	2.069.347	0	-249.150	0	0		8.075.197			

PAGO TOTAL \$ 8.075.197

ANTES DE REALIZAR EL PAGO RECUERDE VERIFICAR DATOS DEL PREDIO, VIGENCIAS, CONCEPTOS Y VALORES LIQUIDADOS.
La tasa de mora vigente se liquida diariamente por disposición legal, por ello los documentos de cobro tienen fecha de vencimiento.

Escane y pague los impuestos asegurando sus cobros Q1

¡Así de fácil!



NOTA: El pago se puede realizar en línea a través de nuestra página web, a través de la App Impuestos Cali y en las entidades bancarias autorizadas (ver al respaldo), en efectivo, con cheque de gerencia a nombre de Fiduciaria Popular S.A. con NIT: 800.141.225-0, exhibiendo al respaldo el nombre o razón social, No. de identificación, No. telefónico y No. de documento de cobro, y con tarjeta débito y crédito únicamente en las entidades autorizadas.
Red de pagos autorizados: Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Banco Davivienda, Banco AV Villas, Banco CMB Suramerica, Banco Itai, Bancopromesa, Banco Popular, Banco BBVA.
Pago en línea PSE www.cali.gov.co
El cobro de este documento puede ser verificado en el sitio de este documento, díjase al punto de atención más cercano.

Artículo 352. Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación. (Aclarado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.007128 del 8 de septiembre de 2015 e interpretado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.008146 del 5 de octubre de 2015 y la Circular N° 4132.050.22.1.1019.004287 del 21 de mayo de 2018). Para el cálculo de índice de ocupación en primer piso, se utilizan las siguientes tablas, de acuerdo a su localización en el territorio y de acuerdo a los componentes estratégicos de la Estructura Socioeconómica.

ÁREAS MIXTAS (CENTRALIDADES Y CORREDORES)				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
	Tamaño de predios (m ²)	Unifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 – 250	0,7	0,7	0,75	0,8
251 – 1000	N.A.	0,7	0,75	0,8
1001 – 3000	N.A.		0,6	0,7
3001 – 5000	N.A.		0,5	0,6
5001 – 10000	N.A.		0,5	0,5
10001 - 20000	N.A.		0,5	0,5
más de 20000	N.A.		0,5	

ÁREAS INDUSTRIALES (CENTRALIDADES)		
Proyectos por usos	Comercio y Servicios	Industriales
Hasta 80	0,8	
81 – 250	0,8	
251 – 1000	0,8	0,7
1001 – 3000	0,7	
3001 – 5000	0,6	0,65
5001 – 10000	0,5	0,65
10001 – 20000	0,5	0,6
más de 20000	0,5	

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
Tamaño de predios (m ²)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

ÁREAS RESIDENCIALES NETAS				
Proyectos por usos	Residencial		CÓDIGOS CIU: 0130, 5220, 5511, 5512, 5519, 5590, 8710, 8730, 8810, 8890	Mixto
Tamaño de predios (m ²)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,8		0,7	0,5
251 - 600	0,7	0,7	0,5	0,6
601 - 1000	0,6	0,7	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,6	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,5	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,3	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,3	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.

Parágrafo. Se consideran proyectos mixtos aquellos que cuentan con una mezcla de usos entre residenciales, y otros usos tales como: comerciales, servicios, dotacionales o industria de bajo impacto.

El desarrollo de este tipo de proyectos en áreas de actividad residencial deberá destinar como mínimo un área equivalente al treinta por ciento (30%) de su área construida en primer piso a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área total construida del proyecto. Lo anterior en aras de garantizar el uso principal y en especial la finalidad del área de actividad residencial neta.

En área de actividad mixta y en nodos de equipamientos existentes, el desarrollo de proyectos mixtos deberá destinar como mínimo un área equivalente el treinta por ciento (30%) de su área construida en primer piso a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) del área total construida del proyecto..

Artículo 353. Índices de Ocupación para el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

Los índices de ocupación aplicables en el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo según uso y tipo de proyecto son los siguientes:

Tipo de desarrollo	Índice de ocupación
Multifamiliar No VIS	0,30
Multifamiliar VIS	0,5
Multifamiliar VIP	0,5
Unifamiliar No VIS	0,65
Unifamiliar VIS	0,70
Unifamiliar VIP	0,75
Comerciales y de Servicios	0,5
Mixto	0,5
Industrial	0,30

Parágrafo 1. Los índices de ocupación en el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo se calculan sobre el área neta urbanizable.

Parágrafo 2. El uso mixto hace referencia al desarrollo de proyectos que incorporan vivienda ya sea con usos comerciales o usos de servicios.

SUBCAPÍTULO IV ELEMENTOS NORMATIVOS DE LA ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

Sección I Áreas de Actividad y Usos

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo, en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las Áreas de Actividad se clasifican en:

1. Área de Actividad Residencial Neta.
2. Área de Actividad Residencial Predominante.
3. Área de Actividad Mixta.
4. Área de Actividad Industrial.

Parágrafo. La delimitación de las Áreas de Actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 “Áreas de Actividad”, el cual hace parte integral del presente Acto. Los usos asignados para cada Área de Actividad, y vocación en el caso de las Áreas de Actividad Mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano”, el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m²) metros cuadrados.

De igual forma, se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores zonales de actividad que se definan en las Unidades de Planificación Urbana.

Artículo 293. Usos del Suelo. El uso del suelo corresponde a las actividades específicas que se pueden desarrollar en un predio, en el marco del Modelo de Ordenamiento establecido en el presente Acto. Están condicionados por la delimitación de las Áreas de Actividad y los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica, para los cuales se define una vocación conforme a criterios de localización y clasificación de usos compatibles y complementarios, que permita una mezcla adecuada de los mismos.

Parágrafo 1. La identificación de usos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados para cada Área de Actividad, centralidades y corredores de actividad

se encuentra en el Anexo N° 4 “Matriz CIU de Usos del Suelo Urbano”, el cual hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. Como complemento a las normas y condiciones de localización y desarrollo de actividades de usos del suelo definidas en la Matriz de Clasificación de Usos Urbanos, se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos, establecidas en el Artículo 2020 del presente Acto, y las demás normas definidas en el presente capítulo.

NORMAS VOLUMÉTRICAS

Artículo 354. Normas Volumétricas Generales para los Tratamientos Urbanísticos de Consolidación, Renovación Urbana y Desarrollo. (Aclarado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.007128 del 8 de septiembre de 2015 e interpretado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.008146 del 5 de octubre de 2015 y la Circular N° 4132.050.22.1.1019.001558 del 23 de febrero de 2018).

1. **Aislamiento Posterior.** Para alcanzar la edificabilidad licenciada, se deberá cumplir con las siguientes condiciones con respecto al aislamiento posterior:
 - a. En las edificaciones entre predios medianeros, se exigirá el aislamiento posterior a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano, con las dimensiones establecidas en la tabla de aislamientos posteriores. En los predios esquineros, todos los aislamientos se considerarán como aislamiento lateral, partiendo desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano; en todo caso, el patio de iluminación y ventilación que se conforme deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en el numeral 10 del presente Artículo.
 - b. Cuando se engloben predios medianeros opuestos, se puede eliminar el aislamiento posterior, pero en todo caso deberá cumplir con las normas sobre ventilación e iluminación establecidas en el presente Acuerdo. Se entienden por predios medianeros opuestos aquellos que comparten los linderos posteriores.
 - c. Los aislamientos posteriores se registrarán por lo establecido en la siguiente tabla:

Número de pisos	Aislamientos posteriores
De 1 a 2 pisos	3 metros
De 3 a 5 pisos	4,5 metros
De 6 a 8 pisos	6 metros
De 9 a 10 pisos	7,5 metros
De 11 a 12 pisos	10 metros
De 13 o más pisos	1/3 de la altura

El aislamiento es escalonado de acuerdo con la altura que alcance la edificación.

2. **Aislamientos laterales.** Para alcanzar la edificabilidad licenciada, se deberá cumplir con las siguientes condiciones con respecto al aislamiento lateral:
 - a. Se podrán adosar las edificaciones colindantes. Cuando una edificación sobrepase la altura de una edificación colindante, deberá dejar aislamientos laterales a partir de la altura de colindancia, teniendo en cuenta para ello el total de pisos de la

edificación, según lo establecido en la Tabla de Aislamientos Laterales.

- b. Cuando una edificación no colinde con otra, deberá regirse por lo establecido en la Tabla de Aislamientos Laterales, salvo cuando la Unidad de Planificación Urbana determine otra norma.
- c. El aislamiento es escalonado de acuerdo con la altura que alcance la edificación.
- d. Los aislamientos laterales se deberán regir por lo establecido en la siguiente tabla:

Número de pisos	Aislamientos laterales
De 1 a 3 pisos	0 metros
De 4 a 8 pisos	4 metros
De 9 a 11 pisos	7 metros
De 12 a 13 pisos	9 metros
De 14 o más pisos	1/3 de la altura

El aislamiento deberá medirse partiendo desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano.

- e. La edificación o edificaciones de uso residencial que se desarrollen en un predio o en un conjunto de predios que sumen un área igual o superior a mil quinientos metros cuadrados (1500 m²) deben prever el aislamiento contra predios vecinos desde el nivel del terreno o de la placa superior del semisótano. Los aislamientos deberán calcularse de acuerdo con las tablas para aislamientos posteriores y contra predios vecinos.
- f. Cuando coincida el aislamiento posterior con el aislamiento contra predios vecinos, se deberá dejar el mayor.

3. Aislamientos en agrupaciones. Los aislamientos mínimos entre edificaciones pertenecientes a una agrupación se regirán por las siguientes disposiciones:

Para agrupación horizontal: aislamiento posterior tres (3) metros respecto al lindero de cada predio.

Para agrupación vertical:

- a. Edificaciones de hasta cinco (5) pisos: entre culatas tres (3) metros, entre culata y fachada de cuatro metros y medio (4.5), y entre fachadas de seis (6) metros.
- b. Edificaciones de seis (6) a diez (10) pisos: entre culatas cuatro (4) metros, entre culata y fachada cinco metros y medio (5.5), y entre fachadas siete (7) metros.
- c. Edificaciones de once (11) a quince (15) pisos: entre culatas cinco (5) metros, entre culata y fachada seis metros y medio (6.5), y entre fachadas ocho (8) metros.

- d. Edificaciones de dieciséis (16) a veinte (20) pisos: entre culatas seis (6) metros, entre culata y fachada siete metros y medio (7.5), y entre fachadas diez (10) metros.
 - e. Edificaciones mayores a veinte (20) pisos: diez (10) metros, más un (1) metro por cada dos (2) pisos adicionales.
- 4. Voladizos.** La dimensión máxima de los voladizos se indica de acuerdo al perfil vial donde se localice el predio a desarrollar y de acuerdo a las siguientes condiciones:
- a. En caso de existir redes eléctricas, la distancia mínima entre el voladizo y el poste será la establecida en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas. En el caso de regularizaciones viales y de servicios públicos que se desarrollen en el marco de procesos de mejoramiento integral, en los cuales técnicamente no sea posible aplicar estas dimensiones, se deberá consultar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal para establecer las directrices particulares a manejar en cada caso específico.
 - b. Sobre espacio público (excepto andenes), zonas de aislamientos, canales y líneas de alta tensión no se permiten voladizos.
 - c. En predios con antejardín: será el 25 %, como máximo, de la profundidad del antejardín.
 - d. En predios sin antejardín: será el 20 %, como máximo, de la sección del andén. 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.
 - e. El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.
 - f. No se podrán plantear voladizos en vías clasificadas como peatonales.
- 5. Sótanos.** Los sótanos se destinan para el estacionamiento de vehículos, depósitos y localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio. Se permiten de acuerdo con las siguientes condiciones:
- a. Cuando un sótano se destine a usos diferentes a estacionamiento de vehículos, depósitos y localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio, se considera como un piso habitable y cuenta dentro del índice de construcción.
 - b. En terreno plano, el nivel superior de la placa de cubierta del sótano no puede superar el nivel del andén.
 - c. En terreno inclinado, el nivel superior de la placa de cubierta del sótano puede sobresalir un metro (1 m) sobre el nivel natural del terreno.
 - d. En terreno inclinado, las partes del sótano que sobresalgan más de metro (1 m) sobre el nivel natural del terreno se consideran como un piso y su área se contará dentro del índice de construcción,

deberá cumplir con las exigencias de aislamientos laterales y posteriores, y en los predios con antejardín deberá plantearse a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

- e. En edificaciones con exigencia de antejardín, el sótano deberá contar con un retroceso mínimo de un metro y medio (1.5 m), respecto de la Línea de Demarcación del predio. En aquellas en las cuales no se exija antejardín, el sótano podrá desarrollarse desde la Línea de Demarcación hacia el interior del predio.

6. Semisótanos. Los semisótanos se destinan para el estacionamiento de vehículos, depósitos, localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio y espacios destinados al equipamiento comunal privado. Se permiten únicamente en las Áreas de Actividad Residencial, tanto Neta como Predominante, establecidas en el presente Acto, con las siguientes condiciones:

- a. Cuando un semisótano se destine a usos diferentes a estacionamiento de vehículos, depósitos, localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio y espacios destinados al equipamiento comunal privado, se considera como un piso habitable y cuenta dentro del índice de construcción.
- b. En terreno plano, el nivel superior de la placa de cubierta del semisótano puede sobresalir hasta un metro y medio (1.50 m), respecto del nivel del andén de acceso.
- c. En terrenos inclinados, el nivel superior de la placa de cubierta del semisótano puede sobresalir hasta dos metros y medio (2.50 m) sobre el nivel natural del terreno.
- d. En terrenos inclinados, las partes del semisótano que sobresalgan más de dos metros y medio (2.50 m) sobre el nivel natural del terreno se consideran como un piso y su área se contará dentro del índice de construcción y deberá cumplir con las exigencias de aislamientos laterales y posteriores.
- e. El semisótano debe plantearse a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
- f. La construcción de sótanos o semisótanos en predios colindantes con inmuebles catalogados como Bienes de Interés Cultural se rige por las disposiciones concernientes al Tratamiento de Conservación.

7. Altura entrepiso. La dimensión mínima de los entrepisos se determina de acuerdo a lo siguiente:

- a. Para usos residenciales, dos metros con treinta centímetros (2.3 m) entre piso fino y cielo raso.
- b. Para usos comerciales, dos metros con cuarenta centímetros (2.4 m) entre piso fino y cielo raso.
- c. Para sótanos y semisótanos, dos metros con veinte centímetros (2.2 m) entre piso fino y cielo falso.

d. En el caso de los usos industriales, no se establece una dimensión mínima de entresijos, será la resultante según los requerimientos propios de cada actividad industrial y sus particularidades.

8. Cerramientos.

a. Cerramiento Perimetral. La altura del cerramiento perimetral no podrá ser superior a dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m) de altura y deberá garantizar niveles de transparencia que permitan la visualidad al interior del predio. El cerramiento podrá incorporar un zócalo de máximo sesenta centímetros (0.60 m) de altura.

b. Muro de cerramiento linderos. La altura de cerramiento entre linderos no podrá ser superior a cuatro metros y medio (4.5 m) de altura.

9. Culatas y empates volumétricos. Para el empate entre culatas, se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

a. Se podrán adosar las edificaciones colindantes. Cuando una edificación sobrepase la altura de una edificación colindante, deberá dejar aislamientos laterales a partir de la altura de colindancia, teniendo en cuenta para ello el total de pisos de la edificación, según lo establecido en la Tabla de Aislamientos Laterales.

b. Será obligación de los propietarios o poseedores del inmueble el enlucimiento de la culata resultante.

10. Ventilación e Iluminación. En la vivienda, todas las habitaciones y áreas sociales deberán contar con iluminación y ventilación natural, para lo cual se deberá dejar un patio para ventilación e iluminación, conforme lo establecido en el siguiente cuadro:

N° pisos	Lado mínimo (m)	Área mínima (m ²)
1 a 2	2	6
3 a 4	3	9
5 a 6	3	16
más de 6	5	25

11. Área comunal de uso privado. En proyectos residenciales, el área comunal de uso privado está conformada por espacios necesarios para garantizar el adecuado desarrollo de las actividades colectivas de la población de una edificación. Cuando existan unidades privadas, se debe garantizar el acceso directo desde áreas comunes a los espacios que conforman el equipamiento comunal privado.

Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda deberán prever con destino al equipamiento comunal privado las áreas

mínimas, en la proporción de seis metros cuadrados y medio (6,5 m²) por cada cien metros cuadrados (100 m²) de construcción.

Cómo mínimo, el cuarenta por ciento (40 %) del área de equipamiento comunal privado deberá estar destinado a zonas verdes y recreativas en áreas libres y el veinte por ciento (20 %) a servicios comunales en áreas construidas.

Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, parqueaderos, cuarto de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a los espacios que contienen el uso al que se destina la edificación.

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se puede excluir el equipamiento comunal privado exigido.

Del área de zona verde y de equipamiento comunal privado exigido, de acuerdo al índice de construcción, el veinte por ciento (20 %) como mínimo deberá ser dotada de espacios para juegos recreativos y zonas blandas.

12. Unidades de almacenamiento de residuos. Los desarrollos multifamiliares y conjuntos residenciales, de comercio, servicios, industriales y dotacionales deberán contar con Unidades de Almacenamiento de Residuos (UAR), que tengan como mínimo dos (2) áreas, con sus correspondientes cajas internas dentro de la UAR, señalándose para cada área el tipo de residuos a disponer, así: residuos aprovechables y residuos no aprovechables.

Los conjuntos residenciales, edificaciones de comercio, servicios, industria y dotacionales existentes deberán ajustarse a este requerimiento, para lo cual tendrán un plazo máximo de un (1) año a partir de la entrada en vigencia del presente Acto. De conformidad con lo estipulado en las normas, las unidades residenciales o conjuntos habitacionales, industria, comercio, servicios y usos dotacionales deberán implementar el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), el cual incluye la construcción de las UAR, según su aforo previo, de conformidad con lo estipulado en el Decreto Municipal 0059 de 2009.

Las características técnicas que definen las condiciones estructurales, sanitarias y físicas de las UAR deberán estar acorde con lo establecido por el Decreto Nacional 2981 de 2013, compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Para su dimensionamiento en multifamiliares y conjuntos residenciales, deberá aplicarse lo establecido en la siguiente tabla:

Número de unidades habitacionales	Dimensión de la UAR (m²)
5 - 10	≥ 12
11 - 20	≥ 15
21 - 60	≥ 24
61 - 100	≥ 40
101 - 150	≥ 52
> 151	≥ 60

*Tabla precisada por el Decreto 1147 de diciembre 17 de 2015.

Los usos diferentes a la vivienda y los conjuntos residenciales con más de 250 unidades habitacionales deberán acoger lo establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) municipal y en el Decreto 0059 de 2009.

- 13. Vías internas de los conjuntos habitacionales.** La sección de la calzada de las vías vehiculares internas, de uso privado, deberá tener un ancho mínimo de seis (6 m) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento respecto al paramento de acceso de las edificaciones será de dos (2 m) metros. Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de seis (6 m) metros.

Sección II Tratamientos Urbanísticos

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.

Los tratamientos urbanísticos son:

1. Tratamiento urbanístico de conservación.
2. Tratamiento urbanístico de consolidación.
3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana.
4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.

Parágrafo. Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa N° 43 “Tratamientos Urbanísticos”.

Artículo 314. Tratamiento de Renovación Urbana. Regula la intervención en territorios donde se busca un cambio radical del patrón de ocupación, con el fin de detener y revertir el proceso de deterioro físico y ambiental del área, que propenda por la permanencia de los actuales habitantes y participación de los propietarios, buscando su mejoramiento y un aprovechamiento intensivo de la infraestructura existente o generar nuevos polos de desarrollo a través de la inversión pública y el incentivo a la inversión privada, propendiendo por la permanencia de los habitantes y la participación de los propietarios.

Artículo 315. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana. Son modalidades del tratamiento urbanístico de renovación urbana las siguientes:

1. Renovación Urbana 1 – Redesarrollo (R1).
2. Renovación Urbana 2 – Reactivación (R2).
3. Renovación Urbana 3 – Cambio de patrón (3).

Artículo 316. Renovación Urbana - Redesarrollo (R1). Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de la normatividad urbanísticas de aprovechamientos. En ésta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial define las directrices generales y mediante los Planes Parciales se desarrollan y complementan las determinantes previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 317. Renovación Urbana - Reactivación (R2). Sectores de la ciudad con capacidad urbanística (infraestructura vial, de equipamientos, de espacio público, tamaño medio de predios, estratos medios) para soportar mayores edificabilidades, en los cuales se busca densificar y aprovechar dicha capacidad urbanística.

Artículo 318. Renovación Urbana - Cambio de Patrón (R3). Sectores de la ciudad de usos mixtos con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente.

Artículo 319. Normas generales para el tratamiento de Renovación Urbana en sus diferentes modalidades. La presentación de planes parciales y proyectos en áreas de Renovación Urbana en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO				
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana (PP)	Proyecto de R. Urbana (PU)	Densidades de vivienda para Proyectos	Otras normas
R 1	Obligatorio, área mínima 20.000 m ²	No permitido	N.A	En P.P. Mínimo 15 % de suelo de A U para VIS
R 2	No permitido	Permitido, área mínima 2 manzanas	Mínimo 120 viv/ha neta	Como mínimo el 40 % del área útil deberá destinarse al uso residencial Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares
R 3	Permitido, área mínima 20.000 m ²	Permitido, área mínima 2 manzanas	N.A	Como mínimo el 30 % del área útil deberá destinarse a usos comerciales y de servicios En P.P. Mínimo 15 % de suelo de A U para VIS

Artículo 320. Normas Generales para Planes Parciales de Renovación Urbana. Los planes parciales de Renovación Urbana deben cumplir con las siguientes condiciones:

1. El área de renovación urbana por redesarrollo sólo se podrá desarrollar mediante planes parciales.
2. Los planes parciales se permiten en los siguientes tratamientos: R1 y R3.

3. Deberán destinar como mínimo el quince por ciento (15 %) del área útil al desarrollo de vivienda de interés social (VIS).
4. El desarrollo por planes parciales no deberá efectuar aporte por mayor edificabilidad.
5. Podrán otorgar mayores aprovechamientos de los permitidos en la edificabilidad del sector donde se localice.
6. El área de cesión de espacio público corresponderá con el diez por ciento (10 %) del área neta urbanizable del globo de terreno a urbanizar y un cinco por ciento adicional (5 %) de áreas privadas de vocación pública.
7. Cuando un Plan Parcial supere el índice de construcción tope establecido para el área donde se ubique, deberá efectuar una cesión de espacio público adicional, equivalente al porcentaje adicional de índice de construcción asignado.
8. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para espacio público, desde una vía pública vehicular, con continuidad vial, tal como se establece en el Capítulo del Sistema de Espacio Público del presente Acto. Las cesiones de los planes parciales deben generar continuidad de los recorridos y contar con una estructura coherente dentro del plan parcial y con el espacio público adyacente.
9. Normas sobre Vías Cedidas. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser pavimentadas por el urbanizador o constructor, de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el Presente Acto.
10. Adecuación Área de ciclo-ruta. El urbanizador o constructor responsable de una obra, deberá incorporar el área de ciclo-ruta y pavimentarla cuando esta esté prevista en Plan Maestro de Ciclorutas (PLAMACIR), debiendo ser cedida en su totalidad gratuitamente al Municipio, mediante Escritura Pública, simultáneamente con la cesión de vías que le correspondan.

Parágrafo 1. Los planes parciales de renovación urbana no podrán modificar lo establecido en el presente Acto en lo relacionado con las áreas de actividad y la asignación de usos del suelo. Se exceptúan los Planes Parciales en área de actividad industrial, los cuales podrán desarrollar proyectos de usos mixtos.

Se consideran proyectos mixtos aquellos que cuentan con una mezcla de usos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados, así como industria de bajo impacto. El desarrollo de éste tipo de proyectos deberá destinar como mínimo el treinta por ciento (30 %) de su área construida a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el cincuenta por ciento (50 %) de la misma.

Parágrafo 2. Para todos los efectos legales, las cesiones definidas en los planes parciales aprobados por las autoridades competentes, y respaldados

por la correspondiente licencia de urbanización, quedarán afectadas a este fin específico y deberán entregarse al municipio mediante escritura pública.

Parágrafo 3. Toda variación de destino de bienes de uso público con el fin de adelantar procesos de integración de inmuebles al interior de planes de renovación urbana se hará de acuerdo con las directrices establecidas por el Artículo 4 del Decreto Nacional 1504 de 1998 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, a través de Acuerdo expedido por el Concejo Municipal.

Parágrafo 4. En todo caso, todos los proyectos que se desarrollen en el marco de los planes de Renovación Urbana, deberán acogerse a los máximos requerimientos establecidos en el Manual de Construcción Sostenible, el cual será adoptado en el corto plazo mediante Acuerdo Municipal.

Artículo 321. Normas Generales para Proyectos de Renovación Urbana. La presentación de los proyectos de renovación urbana sin plan parcial debe partir de las siguientes condiciones:

1. Los proyectos urbanos se permiten en los siguientes tratamientos: C2, C3, R2, R3.
2. En los proyectos de renovación urbana no se exige el aporte por mayor edificabilidad.
3. El índice máximo de construcción es el permitido en el tratamiento donde se localiza el proyecto de renovación urbana, y los índices de ocupación son los establecidos en la Sección 3 “Edificabilidad” del presente capítulo.
4. Se prohíbe la renovación urbana en las áreas con tratamiento urbanístico de conservación, y en las áreas con tratamiento urbanístico de consolidación urbanística (C1).
5. El área de cesión para espacio público corresponderá a lo expresado en el siguiente cuadro, en todo caso el área de cesión se calcula sobre el área del predio a desarrollar.

Tratamiento	Cesión para EP sobre AU	Áreas privadas de vocación pública
C 2	11 %	4 %
C 3	8 %	4 %
R 2	4 %	6 %
R 3	5 %	5 %

Artículo 322. Cesiones de Espacio Público y Áreas Privadas de Vocación Pública. Son condiciones para la entrega de las cesiones de espacio público y la localización de las áreas privadas de vocación pública, las siguientes:

1. Deberán articularse con los elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el área de planificación.
2. Deben generar continuidad entre las áreas de cesión de espacio público y las áreas privadas de vocación pública definidas en el proyecto de renovación urbana.
3. Debe generar recorridos y contar con una estructura coherente dentro del proyecto urbano y con los espacios públicos adyacentes.
4. Distribución espacial. Como mínimo el cincuenta por ciento (50 %) del área de cesión de espacio público deberá entregarse en un solo globo, con un ancho mínimo de quince (15) metros que genere continuidad en el espacio público aferente.
5. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse acceso desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.
6. Deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción del libre tránsito.
7. Es posible construir encima y debajo del área privada de vocación pública siempre y cuando se garantice la continuidad con la cesión de espacio público definida en el proyecto de renovación urbana y el libre tránsito y aprovechamiento de esta área.
8. Deberán contar con las condiciones exigidas en el numeral 7 del Artículo 253 del presente acto.



LG | LONJA
GREMIAL

CORPORACION LONJA GREMIAL
NACIONAL DE AVALUADORES

**CORPORACION LONJA GREMIAL NACIONAL DE
AVALUADORES**

NIT 901428971-3

Corporación Legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por el Decreto 2150 de 1995 ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO LEGALMENTE REGISTRADA EN LA CAMARA DE COMERCIO MATRÍCULA NO.: 21-019552-21

CERTIFICA

Que AVALÚOS CAPITAL S.A.S identificado con NIT 901125054-3, se encuentra afiliado a esta Corporación en calidad de CORPORADO AGREMIADO, con especialidad en EMPRESA ESPECIALIZADA EN VALORACIÓN Y AVALÚOS desde el mes de diciembre de 2020 donde se establecen avalúos corporativos compuestos por el comité evaluador encabezado por la **CORPORACION LONJA GREMIAL NACIONAL DE AVALUADORES**.

se expide a los 11 días del mes de noviembre de 2022.

LAURA MARCELA ARISTIZABAL ARCILA
CEO – REPRESENTANTE LEGAL

 CALLE 54 - 86 A 60
 TEL: 312 238 53 36

**Cra 8 # 9 – 68 Edificio San Francisco Oficina 401 –
contacto@avaluoscapital.com – Cel: 3006170108 – Fijo: 6025228525**



PN de Validación: b1cfDa3b



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **DANNY TAVERA TORO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1128441805, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Junio de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1128441805.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción:
07 Jun 2022

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
07 Jun 2022

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables.

Fecha de inscripción:
21 Dic 2022

Regimen:
Régimen Académico



PSN de Validación: b1cd0a3b



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTOREGULADORA DE AVALUADORES

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos.

Fecha de inscripción
21 Dic 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares



PIN de Validación: b1cf8a3b



Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico.

Fecha de inscripción:
21 Dic 2022

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
21 Dic 2022

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción:
21 Dic 2022

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, fondo de comercio, otros similares.

Fecha de inscripción:
21 Dic 2022

Regimen:
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción:
21 Dic 2022

Regimen:
Régimen Académico



PIN de Validación: b1cf0a3b



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CALLE 72 H 1 N° 24 A - 40
Teléfono: 3006170108
Correo Electrónico: danntavera70@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúo urbano y en Avalúo rural - INTE
Técnico laboral por competencias en Auxiliar de avalúos y liquidación - Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **DANNY TAVERA TORO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1128441805

El(la) señor(a) **DANNY TAVERA TORO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b1cf0a3b

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 Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 4 de 4



MIEMBROS DE:

*El suscrito Presidente Ejecutivo
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá*



CERTIFICA



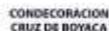
Que la firma **AVALÚOS CAPITAL S.A.S.**, cuyo Representante legal es el doctor **DANNY TAVERA TORO**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ**, desde el once (11) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) y se encuentra registrada con el código de afiliación N° 629.



Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios de actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el Capítulo de Avalúos, de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.



Se expide el presente certificado a trece (13) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).



Atentamente,




ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo.



Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

Elaboró: A.D.T.



La *Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"*, representada legalmente por DIANA PATRICIA MARROQUÍN BOJACA con identificada con cédula de ciudadanía No. 52.381.847 expedida en Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 901353934-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0057067 del libro II de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES

CERTIFICA

Que el señor **DANNY TAVERA TORO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 1.128.441.805 expedida en MEDELLÍN – ANTIOQUIA, es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX". Además, cuenta con el **REGISTRO NACIONAL DE ESPECIALISTA EN AVALUOS (R.N.E.A.) 2001-1316**.

Se informa que, la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" revisa y certifica con su sello de calidad los informes valuatorios, previos a la entrega final al destinatario.

Dado en Bogotá a los 03 días del mes de enero de 2023

DAYANNE JULIETH RIVAS
GERENTE GENERAL
PBX: 4803349 (601)

DIANA MARROQUÍN
REPRESENTANTE LEGAL



**CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES EXPERTOS EN BIENES RAÍCES**

NIT: 901.353.934-7

CERTIFICA QUE

DANNY TAVERA TORO

Identificado(a) con cédula de ciudadanía No.1.128.441.805 de
Medellín

ADQUIRIÓ EL REGISTRO DE:

**REGISTRO NACIONAL DE
CORREDOR INMOBILIARIO**

Culminó satisfactoriamente

“EL PROGRAMA ESPECIALIZADO EN NEGOCIOS INMOBILIARIOS”

Del 11 de julio del 2023 al 04 de agosto del 2023 con una intensidad horaria de 120 horas

La información ha sido registrada en el Libro de Control interno de Diplomas
N° 2002 -1085 Folio N° 03

Dado en Bogotá a los 11 días del mes de agosto del 2023


DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA
REPRESENTANTE LEGAL


DAYANNE JULIETH RIVAS
GERENTE GENERAL



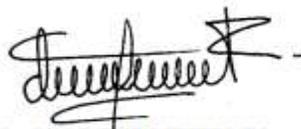
La *Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes Raíces "CORPOANEX"*, representada legalmente por DIANA PATRICIA MARROQUIN BOJACA con identificada con cédula de ciudadanía No. 52.381.847 expedida en Bogotá; entidad sin ánimo de lucro, con N.I.T. 901353934-7, inscrita en la Cámara de Comercio bajo el No. S0057067 del libro II de las entidades sin ánimo de lucro, la cual es inspeccionada y vigilada por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE AVALUADORES EXPERTO EN BIENES RAÍCES

CERTIFICA

Que **DANNY TAVERA TORO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No.1.128.441.805 expedida en Medellín, culminó con éxito el programa de formación especializado en negocios inmobiliarios en finca raíz, adquiriendo el conocimiento necesario para compraventa, arriendos y remates judiciales; su estado actual es agremiado(a) activo(a) de la Corporación Lonja Nacional De Avaluadores Expertos En Bienes Raíces "CORPOANEX" y cuenta con el **REGISTRO NACIONAL DE CORREDOR INMOBILIARIO (R.N.C.I) 2002-1085**.

Dado en Bogotá a los 11 días de agosto del 2023.



DAYANNE JULIETH RIVAS
GERENTE GENERAL

www.lonjanacionaldeavaluadores.co
Bogotá, Colombia
Cel: 312 426 9082- 314 434 8746