AVALUO 2021-946

Manizales, Diciembre 10 de 2021

Señores
ALCALDIA DE QUIMBAYA
Quimbaya

Apreciados Señores:

De acuerdo con el Contrato No. 606 de 2021, les remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL CORPORADO URBANO** del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 280-77195 y Código Catastral No. 010000000333002500000000, ubicado en zona Urbana del Municipio de Quimbaya, Departamento del Quindío.

Cordial saludo,

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
Gerente

CONTENIDO

		Página
1.	INTRODUCCION	3
2.	OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN	3
3.	REFERENCIAS NORMATIVAS	3
4.	SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS	4
5.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	4
6.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	4
7.	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	4
8.	IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	5
9.	BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	5
10.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	6
11.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	6-11
12.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	11
13.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	11
14.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	14
15.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	14
16.	CONSIDERACIONES GENERALES PARA DEFINIR EL VALUO	14
17.	CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS	14
18.	RESULTADO DEL AVALÚO	15
	RESUMEN VALOR COMERCIAL RAZONABLE	15
19.	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	15
20.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	15
21.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL AVALUADOR	16
	FIRMA DEL VALUADOR	16
22.	ANEXOS	17

AVALUO COMERCIAL CORÓRADO URBANO

1. INTRODUCCIÓN

El valor que **VALORA METRO CUADRADO S.A.S.** asigna a los bienes avaluados, es el que corresponde siempre a una transacción de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor del bien al momento de realizar la visita, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del predio identificado con la Matricula inmobiliaria N° 280-77195 en el Municipio de Quimbaya.

La valoración practicada es el valor comercial del respectivo bien expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo con sus características generales.

Para efectos de la determinación del valor del bien avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta el mercado inmobiliario en el sector, los avalúos recientes y las transacciones a las que homogéneamente pertenece este predio.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

Los siguientes documentos normativos se tuvieron en cuenta para la elaboración del presente informe:

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos a las áreas suministradas por el solicitante, las cuales sustenta el folio de matrícula inmobiliaria N° 280-77195.

- Escritura Publica N° 189 del 05 de Febrero de 2010, otorgada en la Notaria Única del Circulo de Quimbaya.

- Cédula Catastral No. 010000000333300250000000000.

- Plan de Básico Ordenamiento Territorial - PBOT Acuerdo No. 013 de 2000, modificado por el Acuerdo 05 del 30 de Mayo de 2020 Concejo Municipal de Quimbaya, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quimbaya.

- Para la realización del presente avalúo Valora Metro Cuadrado S.A.S. utilizó el Método Residual, busca establecer el valor razonable del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, al

mercado inmobiliario del sector, considerando el potencial de desarrollo (mayor y mejor uso), acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto del avalúo

- Base de datos.

- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).

4. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS

Para los propósitos de este documento normativo se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas:

R.A.A: Registro Abierto de Avaluador

P.B.O.T: Plan de Básico de Ordenamiento Territorial

5. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

5.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

MUNICIPIO DE QUIMBAYA.

5.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

Nit: 890.000.613-4.

5.3 NOMBRE DEL PROPIETARIO

MUNICIPIO DE QUIMBAYA.

5.4 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

Nit: 890.000.613-4.

6. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

6.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El uso que se pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial.

6.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

MUNICIPIO DE QUIMBAYA.

7. RESPONSABILIDADES DEL AVALUADOR

7.1 El avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

7.2. El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

8. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

8.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

Noviembre 29 de 2021.

8.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

Diciembre 07 de 2021.

9. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

9.1 BASES DE LA VALUACIÓN

Para la elaboración de la presente valoración, Valora Metro Cuadrado S.A.S. utilizó el Método Residual, apoyado en el Método de Comparación o de Mercado, los cuales se encuentran acorde a lo determinado por la Resolución 620 de 2008 – expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El ARTÍCULO 4o. Método (Técnica) Residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

10. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

Folio de matrícula: N° 280-77195.
Cedula Catastral: N° 010000000333002500000000.

Escritura Publica N° 189 del 05 de Febrero de 2010, otorgada en la Notaria Única del Circulo de Quimbaya.

Área:

ITEM	AREA m²
Matricula Inmobiliaria N° 280-77195	25.600.00

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

11.1 PAÍS DE UBICACIÓN
Colombia.

11.2 DEPARTAMENTO
Quindío.

11.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN
Quimbaya.

11.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE
Marsella, Calle 16 Carrera 13

11.5 NOMBRE DE LA COMUNA
No registra

11.6 ESTRATO
Estratificación socio-económica (dos). Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

11.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR

11.7.1 Localización
El inmueble se encuentra localizado en las siguientes coordenadas: 4°,37',40.97" Norte y 75°,45',49.22" Oeste, en zona urbana del Municipio de Quimbaya.

11.7.2 Servicios públicos
El sector cuenta con los servicios públicos básicos suministrados por las diferentes Empresas Publicas de Quimbaya.

11.7.3 Usos predominantes

En el sector se encuentran varios usos o actividades tales como comercio, servicios, vivienda familiar y bifamiliar.

11.7.4 Normatividad urbanística del sector

De acuerdo con el Plan de Básico Ordenamiento Territorial - PBOT Acuerdo No. 013 de 2000, modificado por acuerdo 05 del 30 de Mayo de 2020 Concejo Municipal de Quimbaya, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quimbaya., el predio identificado con la ficha catastral No. 010000000333002500000000, se encuentra clasificado como suelo urbano.

NORMA GENERAL DE USOS Y APROVECHAMIENTOS ZONA 3:

1. USO PRINCIPAL

Uso de vivienda: unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar

2. USO COMPLEMENTARIO

Uso comercial

Grupo 1: Compatibles con el uso residencial, dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios.

Venta de Bienes

 Alimentos al detal, para el consumo diario: tiendas y similares, comercio informal de alimentos.
 Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias, perfumerías.
 Artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas y boutiques.
 Artículos de librerías y papelerías al detal.

Venta de Servicios

1) Servicios personales: salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería
2) Servicios alimenticios al detal: Cafeterías y heladerías
3) Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías, reparación de electrodomésticos, marqueterías, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas.

Todos los establecimientos comerciales deberán proveerse de los sistemas de seguridad de incendios y evacuación en casos de accidentes o eventos de emergencia.

La construcción, ampliaciones, modificaciones, y reparaciones deberán ser presentadas ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura para su aprobación.

No se puede establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos.

3. USO INSTITUCIONAL

Grupo 1: Compatibles con el uso residencial, tales como: administrativos, de seguridad (Cai, bomberos, cruz roja, defensa civil) culturales (bibliotecas, salas de conferencias, casas de cultura) y de culto (iglesias y capillas) y similares a las actividades en las que se ubican.

4. USO DE SERVICIO COMUNITARIO

TIPO A. Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad, que debido a su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud, y según el caso, por su alto impacto urbanístico. Comprende los siguientes servicios: educación, salud, asistencia y protección social y Comunicaciones.

Grupo 1. De educación: Jardines y preescolares, escuelas, colegios.

5. USO RECREACIONAL

Los establecimientos recreacionales son aquellos destinados al esparcimiento público o privado, sin atentar contra la integridad del entorno natural.

GRUPO 1. Compatibles con el Uso Residencial Tales como: parques infantiles, parques deportivos y zonas verdes.

GRUPO 2. Compatibles con el uso residencial En razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos, parques de diversión mecánico y centros de recreación.

6. USO PROHIBIDO

 Está prohibido el uso comercial de los grupos 2, 3, 4 y 5
 Uso Industrial
 Industria extractiva (UI1). Es la industria dedicada a la explotación de minas, yacimientos, carreteras, vetas, aluviones, ríos, canteras y similares a la actividad en la que se ubica.
 Industria transformadora (UI2): Es la industria dedicada a la fabricación y transformación de productos. De acuerdo con el tamaño, al impacto ambiental y urbanístico que generan los establecimientos industriales, estos se dividen en dos (2) grupos así: Grupo uno (1) y Grupo dos (2).

11.7.5 Vías de acceso

Calle 16, vía en calzada sencilla que se encuentra en concreto y en regular estado de conservación.

11.7.6 Topografía

Con pendiente del 7 – 12%

11.7.7 Servicio de transporte público

Hay buen cubrimiento y periodicidad en el servicio de buses, así como el servicio de taxis.

11.7.8 Tipo de transporte

El tipo de transporte público del sector es de buses, motos y taxis.

11.7.9 Frecuencia

Hay buen cubrimiento y periodicidad en el servicio de bus en un trayecto en promedio de 20 minutos y es prestado por diferentes empresas privadas, así como el servicio urbano de taxis y motos.

11.7.10 Predios Importantes del Sector

Hospedaje Un Nuevo Descanso, Corresponsal Bancolombia, Donde Lucho, entre otros.

11.7.11 Servicios Comunales

Los existentes en el sector, tales como salud, educación, comercio en general, de asistencia técnica, religioso, institucional, de protección, recreacional, entre otros.

11.7.12 Orden Público

No presenta alteraciones al orden público, el sector presenta sana calma.

LOCALIZACIÓN GENERAL



11.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

11.8.1 Tipo de bien inmueble
Lote de terreno

11.8.2 Uso actual
Lote de terreno

11.8.3 Ubicación
Este predio se encuentra localizado en las siguientes coordenadas: 4°,37',40.97" Norte y 75°,45',49.22" Oeste, en zona urbana del Municipio de Quimbaya.

11.8.4 Terreno
El área del lote de Terreno de la propiedad es: 25.600.00 metros cuadrados. Área sujeta a verificación por parte del solicitante.

11.8.5 Linderos
Se hallan descritos en la Escritura Publica N° 189 del 05 de Febrero de 2010, otorgada en la Notaria Única del Circulo de Quimbaya.

11.8.6 Topografía
Con pendiente del 7 – 12%

11.8.7 Cerramientos
Estacones de madera con alambres de púas a tres hilos y cercas Naturales.

11.8.8 Forma
Área con forma irregular, que respecto a su explotación no dificulta su administración.

11.8.9 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Altura:	1308 msnm
Temperatura:	24.6º C promedio
Precipitación:	5523 m.m. anual
Piso Térmico:	Cálido
Humedad relativa:	73%
Vientos:	11 Kms/h.

11.8.10 Frente a Vías, Clasificación y Estado:
El predio no presenta frente a vías.

11.8.11 Vías Internas:
El predio no posee vías internas.

11.8.12 Cercas Perimetrales e Internas:
Estacones de madera con alambres de púas a tres hilos y cercas Naturales.

11.8.13 Servicios Comunales:

El predio goza de todos los servicios comunales existentes en el sector.

11.8.14 Otros:

El predio posee una servidumbre.
LIMITACION AL DOMINIO: 0334 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA en la anotación 11 del certificado de tradición

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

12.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA

N° 280-77195.

12.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Escritura Publica N° 189 del 05 de Febrero de 2010, otorgada en la Notaria Única del Circulo de Quimbaya.

12.3 CÉDULA CATASTRAL

01000000033300250000000000.

13. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de Octubre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las Premisas Básicas del presente informe, se utilizó el siguiente método:

Para la realización del presente avalúo se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera, – NIIF 13 o IFRS 13, tal como se relaciona a continuación y la Metodología establecida en la resolución No 620 del IGAC que establece similar metodología:

ENFOQUE DE MERCADO:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble objeto de estudio, a partir de la depuración y procesamiento de datos comparables observables del mercado inmobiliario.

ENFOQUE DE INGRESOS:

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble, a partir de las rentas o ingresos que se pueden obtener
del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

ENFOQUE DE COSTOS:

Es el que busca establecer el valor comercial de las edificaciones del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo de reposición de la edificación objeto del avalúo, utilizando materiales de construcción con similares características y calculando la depreciación acumulada a fecha del estudio. Por efectos de encargo valuatorio se estimará el importe depreciable atribuible a la entidad solicitante.

TECNICA RESIDUAL:

Es la que busca establecer el valor razonable del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, al mercado inmobiliario del sector, considerando el potencial de desarrollo (mayor y mejor uso), acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto del avalúo.

Por las características de los lotes que corresponden con la zonificación, por su tamaño localización, uso actual y estado se consideró que el método más apropiado para su valuación es **La Técnica Residual**.

Es la que busca establecer el valor razonable del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, al mercado inmobiliario del sector, considerando el potencial de desarrollo (mayor y mejor uso), acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto del avalúo.

METODO RESIDUAL		
FICHA NUEVA	10000000333002500000000	
SECTOR	MARSELLA	
DESCRIPCIÓN	ACUERDO 013 DEL 2000 MODIFICADO ACUERDO 05 DEL 30 DE MAYO DE2020	
AREA DE ACTIVIDAD	RESIDENCIAL DE FUTURO DESARROLLO PRIORITARIO,	
USO PRINCIPAL	VIVIENDA	
DESTINO	DESARROLLO VIVIENDA UNIFAMILIAR	
DESARROLLO POTENCIAL		
AREA DE TERRENO POLIGONO Hecho Generador (m²)		25.600,00
AFECTACIÓN POR SUELO PROTEGIDO		0,00
AREA NETA DEL PREDIO		25.600,00
CESION MINIMA (espacio público y equipamientos)	35%	8.960,00
EQUIPAMIENTOS	30%	2688,00
ESPACIO PUBLICO	70%	6272,00
VIAS LOCALES PROYECTADAS	0%	0,00
AREA UTIL		16.640,00
NUMERO DE VIVIENDAS POR DENSIDAD (ENTRE 80 Y 120 POR Ha)	120	
NUMERO DE VIVIENDAS PROPUESTAS (Lote tipo de 60 m²)	199	
INDICE DE OCUPACION	0,2	
INDICE DE CONSTRUCCION	0,3	
ALTURA MAXIMA (N° de Pisos)	2	2,00
OCUPACIÓN PROPUESTA (Planta Construccion m²)	60	4577,00
ÁREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA (Construccion Tipo de 46 m²)	46	9.154,00
AREA VENDIBLE VIVIENDA		**9.154,00**
AREA POR UNIDAD DE VIVIENDA		46,00
AREA CONSTRUIDA TOTAL		**9.154,00**

ANÁLISIS DE VENTAS			
VENTAS			
VALOR VENTA m² (Producto Inmobiliario: VIVIENDA)			$ 1.860.651
VALOR VENTA TOTAL (Incluye lote, Producto Inmobiliario: VIVIENDA)			$ 85.589.938
VALOR VENTA UNIDAD DE PARQUEADERO (Privado)			$ 0
TOTAL VENTAS			$ 17.032.397.588
ANALISIS DE COSTOS			
COSTOS DIRECTOS			
COSTO m² CONSTRUCCIÓN (Producto Inmobiliario: VIVIENDA)			$ 1.860.651
COSTO m² CONSTRUCCIÓN SÓTANO			$ 0
TOTAL COSTO DIRECTOS			**$ 9.299.689.083**
COSTOS INDIRECTOS			
GENERALES			
LICENCIA	3,96%	CD.	$ 368.267.688
SEGUROS	0,15%	C.D.	$ 13.949.534
IMPUESTOS	0,10%	QD.	$ 9.299.689
SERVICIOS	**0,30%**	C.D.	$ 27.899.067
HONORARIOS			
TOPOGRAFÍA	0,04%	C.D.	$ 3.719.876
ESTUDIO DE SUELOS	0,25%	C.D.	$ 23.249.223
DISEÑO	1,00%	VTAS	$ 170.323.976
DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25%	C.D.	$ 23.249.223
DISEÑO HIDROSANITARIO	0,15%	C.D.	$ 13.949.534
DISEÑO ELÉCTRICO	0,15%	C.D.	$ 13.949.534
PRESUPUESTO PROGRAMACIÓN	0,40%	C.D.	$ 37.198.756
HONORARIOS CONSTRUCCIÖN DELEGADA	5,00%	C.D.	$ 464.984.454
GERENCIA DE OBRA	1,50%	VTAS	$ 255.485.964
COSTOS VENTAS, COMISIONES Y PUBLICIDAD	3,00%	VTAS	$ 510.971.928
NOTARIALES	0,50%	VTAS	$ 85.161.988
TOTAL INDIRECTOS			**$ 2.021.660.432**
COSTOS FINANCIEROS	3,30%	VTAS	$ 561.898.796
COSTOS DE URBANISMO		$ 42.816,01	$ 1.096.089.856
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN			**$ 12.979.338.167**
ANÁLISIS RESIDUAL			
VENTAS TOTALES DEL PROYECTO			$ 17.032.397.588
COSTOS TOTALES DE LA CONSTRUCCIÓN			$ 12.979.338.167
UTILIDAD Y LOTE			$ 4.053.059.421
UTILIDAD SOBRE VENTAS	15,00%		$ 2.554.859.638
VALOR DEL LOTE			**$ 1.498.199.783**
VALOR m² DE TERRENO BRUTO			**$58.523**
VALOR m² DE TERRENO NETO			**$58.523**
VALOR m² DE TERRENO UTIL			**$90.036**

13.1. CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad en general son compatibles, incluso conceptos idénticos.

El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable. El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

14. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

El comportamiento de oferta y demanda de inmuebles en el sector no es activa.

15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

El predio presenta una valorización media por su característica, no se presentan proyectos urbanísticos activos en el sector.

16. CONSIDERACIONES GENERALES PARA DEFINIR EL AVALUO

De acuerdo con el Plan de Básico Ordenamiento Territorial - PBOT Acuerdo No. 013 de 2000, modificado por acuerdo 05 del 30 de Mayo de 2020 Concejo Municipal de Quimbaya, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quimbaya, el predio identificado con ficha catastral No. 010000000333002500000000, se encuentra clasificado como suelo urbano.

Se trata de un lote de terreno de propiedad de la ALCALDIA DE QUIMBAYA.

Para la tasación del valor por metro cuadrado se tuvo en cuenta la TÉCNICA RESIDUAL.

PARA EL TERRENO: Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, entre otros.

PARA TODA LA PROPIEDAD: Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos.

17. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

Elementos inherentes al inmueble considerados como determinantes al efectuar la valuación:

- Identificación del predio
- El inmueble, ubicación y tipo
- El sector, clase y desarrollo, nivel socioeconómico, servicios públicos, vías
- Normas municipales que rigen el sector
- Seguridad
- Títulos de propiedad, Escritura Pública, Ficha y Carta Catastral
- El terreno, su aspecto físico
- Linderos y dimensiones
- Oferta y demanda de este tipo de inmuebles
- Situación del mercado inmobiliario, del sector de la construcción y la economía del país en el momento actual.

18. RESULTADO DEL AVALÚO

Los valores asignados al presente estudio fueron aceptados por los miembros de Valora Metro Cuadrado S.A.S. en pleno en su reunión realizada el día 07 de Diciembre de 2.021.

RESUMEN VALOR COMERCIAL RAZONABLE

ÍTEM	ÁREA m²	VALOR UNITARIO m²	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO EN BRUTO 280-77195	25.600,00	$ 58.523,43	$ 1.498.199.782,61
VALOR PARCIAL			**$ 1.498.199.782,61**
VALOR TOTAL			**$ 1.498.199.782,61**

ÍTEM	ÁREA m²	VALOR UNITARIO m²	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO UTIL 280-77195	16.640,00	$ 90.036,04	$ 1.498.199.782,61
VALOR PARCIAL			**$ 1.498.199.782,61**
VALOR TOTAL			**$ 1.498.199.782,61**

TOTAL, VALOR COMERCIAL:

$ 1.498.199.782,61

SON: MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS CON 61/100 MONEDA CORRIENTE

19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

El valuador no revelará información (siendo esta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

20. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- 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 avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;

- La valuación ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación,
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe; ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

21. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL AVALUADOR

21.1 NOMBRE DEL VALUADOR

Este informe fue elaborado por:

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE R.A.A. AVAL- 10.265.760

21.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE R.A.A. AVAL- 10.265.760

21.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Declaramos así mismo, que de conformidad con lo dispuesto en el Código de Ética no nos encontramos incursos en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades que nos confieren para adelantar la realización del presente avalúo.

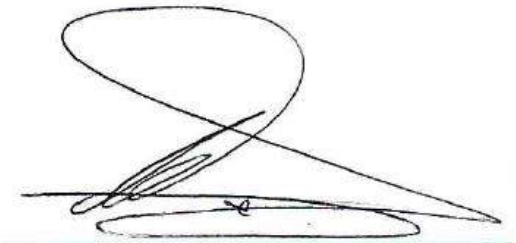
FIRMA DEL AVALUADOR



HUGO CANDAMIL CALLE
Presidente Prolonjas



JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.A.A. AVAL- 10.265.76



CARLOS SILVIO MAYA
R.A.A. AVAL-447601

22. ANEXOS























OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 280-77195

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 2 de Diciembre de 2021 a las 10:09:14 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 280 ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: QUIMBAYA VEREDA: QUIMBAYA
FECHA APERTURA: 8/5/1991 RADICACION: 91-005199 CON: ESCRITURA DE 25/4/1991
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 63594010003330025000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**
COD CATASTRAL ANT: 01-00-0333-0025-000

==========

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:
LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE DOS HECTAREAS CINCO MIL SEISCIENTOS METROS CUADRADOS (2 HAS .5,600M2) APROXIMADAMENTE .- CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN RELACIONADOS EN LA ESCRITURA # 118 DE 25 DE ABRIL DE 1991 DE LA NOTARIA DE MONTENEGRO (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984)
LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:
AREA Y COEFICIENTE
AREA:
AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:
COEFICIENTE:
COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:
TIPO DE PREDIO: URBANO
DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR
DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR
1) MARSELLA

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

ANOTACIÓN: Nro: 001 Fecha 9/6/1994 Radicación
DOC: ESCRITURA 90 DEL: 23/3/1964 NOTARIA DE QUIMBAYA VALOR ACTO: $ 25,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SALAZAR DE PEREZ MARINA
A: SALAZAR MEJIA MABEL X

ANOTACIÓN: Nro: 002 Fecha 22/4/1991 Radicación 91-00-5199
DOC: ESCRITURA 118 DEL: 25/4/1991 NOTARIA DE MONTENEGRO VALOR ACTO: $ 7,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA ESTE Y DOS LOTES MAS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SALAZAR MEJIA MABEL
A: SALAZAR ARCILA YOLANDA X
A: SALAZAR ARCILA CLARA INES X
A: SALAZAR ARCILA MARTHA CECILIA X
A: SALAZAR DE MEJIA LUZ ELENA X
A: SALAZAR ARCILA MELVA X

ANOTACIÓN: Nro: 003 Fecha 8/8/1991 Radicación 91-0010611

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 280-77195

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 2 de Diciembre de 2021 a las 10:09:14 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 última página

DOC: OFICIO 599 DEL: 1/8/1991 JUZGADO 2 C. CTO DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 401 EMBARGO CON ACCION PERSONAL CUOTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSTRUCCIONES CIVILES LTDA
A: SALAZAR ARCILA YOLANDA X

ANOTACIÓN: Nro: 004 Fecha 10/10/1991 Radicación 91-0013687
DOC: OFICIO 775 DEL: 10/10/1991 JUZGADO 2 C. CTO DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 0
Se cancela la anotación No, 003
ESPECIFICACION: CANCELACION : 790 CANCELACION EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSTRUCCIONES CIVILES LTDA
A: SALAZAR ARCILA YOLANDA X

ANOTACIÓN: Nro: 005 Fecha 10/10/1991 Radicación 91-0013688
DOC: ESCRITURA 344 DEL: 24/8/1991 NOTARIA DE MONTENEGRO VALOR ACTO: $ 3,310,000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 351 COMPRAVENTA 1/5 PARTE ESTE Y 5 INMUEBLES MAS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SALAZAR ARCILA YOLANDA
A: SALAZAR ARCILA CLARA INES X

ANOTACIÓN: Nro: 006 Fecha 28/6/1995 Radicación 95-0-10801
DOC: ESCRITURA 403 DEL: 15/5/1995 NOTARIA DE QUIMBAYA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ESTE Y OTRO INMUEBLE CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SALAZAR DE MEJIA LUZ HELENA X
DE: SALAZAR ARCILA MELVA X
DE: SALAZAR ARCILA MARTHA CECILIA X
DE: SALAZAR ARCILA CLARA INES X
A: BANCO CAFETERO

ANOTACIÓN: Nro: 007 Fecha 28/6/1995 Radicación 95-10802
DOC: ESCRITURA 404 DEL: 15/5/1995 NOTARIA DE QUIMBAYA VALOR ACTO: $ 13,812,750
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 351 COMPRAVENTA 1/5 PARTE ESTE Y CINCO INMUEBLES MAS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SALAZAR ARCILA CLARA INES
A: SALAZAR ARCILA YOLANDA X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 20/6/2000 Radicación 2000-11400
DOC: ESCRITURA 975 DEL: 10/6/2000 NOTARIA DE QUIMBAYA VALOR ACTO: $ 22,000,000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA - . EN ESTE Y 6 INMUEBLES MAS.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SALAZAR ARCILA MARTHA CECILIA CC# 25016496
A: SALAZAR ARCILA YOLANDA CC# 25018274 X
A: SALAZAR ARCILA CLARA INES CC# 25018011 X
A: SALAZAR DE MEJIA LUZ ELENA CC# 31190360 X

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 280-77195

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 2 de Diciembre de 2021 a las 10:09:14 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 última página

A: SALAZAR ARCILA MELVA CC# 25017228 X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 12/2/2010 Radicación 2010-280-6-2562
DOC: ESCRITURA 189 DEL: 5/2/2010 NOTARIA UNICA DE QUIMBAYA VALOR ACTO: $ 990,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - ESTE Y 4 INMUEBLES MAS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SALAZAR DE MEJIA LUZ ELENA CC# 31190360
DE: SALAZAR ARCILA YOLANDA CC# 25018274
DE: SALAZAR ARCILA MELVA CC# 25017228
DE: SALAZAR ARCILA CLARA INES CC# 25018011
A: MUNICIPIO DE QUIMBAYA NIT. 890.000.613-4 X

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 19/4/2010 Radicación 2010-280-6-6889
DOC: ESCRITURA 1212 DEL: 15/4/2010 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: $ 0
Se cancela la anotación No, 006
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTRO INMUEBLE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. CESIONARIO DEL BANCO CAFETERO NIT. 8600343137
A: SALAZAR DE MEJIA LUZ HELENA
A: SALAZAR ARCILA MELVA
A: SALAZAR ARCILA CLARA INES
A: SALAZAR ARCILA MARTHA CECILIA

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 29/12/2014 Radicación 2014-280-6-22266
DOC: DECRETO 096 DEL: 12/11/2014 ALCALDIA MUNICIPAL DE QUIMBAYA VALOR ACTO: $ 100,000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0334 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO NIT 8900006134 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2011-280-3-1724 Fecha: 16/7/2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2012-280-3-247 Fecha: 24/4/2012
SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 189 DEL 5/2/2010 DE LA NOTARIA DE QUIMBAYA Y EL OFICIO 1500 DEL 29/3/2012 EXPEDIDO POR EL IGAC., ESTE PREDIO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL AREA URBANA. VALE. ART. 35 DECRETO LEY 1250/70.

****

****

****

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 280-77195

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 2 de Diciembre de 2021 a las 10:09:14 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 última página

==========

F I N D E E S T E D O C U M E N T O

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

USUARIO: 3734 impreso por: 3734

TURNO: 2021-280-1-110757 FECHA:2/12/2021

NIS: 2XIZSRsa5NF5wbFxA5X2H0d1DHHW59uTwjTqbNek7olaLhQZuGpcgg==

Verificar en: http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/

EXPEDIDO EN: ARMENIA

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL LUZ JANETH QUINTERO ROJAS

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
la guarda de la fe pública

EL SUBSECRETARIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y RURAL CERTIFICA QUE

El predio identificado con matricula inmobiliaria N° **280-77195** y ficha catastral **N° 010003330025000** lote marcella**,** Según el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Quimbaya. (ACUERDO No. O13 DEL 2000), modificado por el acuerdo 05 del 30 de mayo de 2020, el predio se encuentra en la zona 3 **–** Nuevas Barrialidades.

NORMA GENERAL DE USOS Y APROVECHAMIENTOS ZONA 3:

1. **USO PRINCIPAL**

   Uso de vivienda: unifamiliar, Bifamiliar y multifamiliar

2. **USO COMPLEMENTARIO**

Uso comercial

Grupo 1: Compatibles con el uso residencial, dedicados a la venta y prestación de los siguientes bienes y servicios.

Venta de Bienes

- Alimentos al detal, para el consumo diario: tiendas y similares, comercio informal de alimentos.
- Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, farmacias, perfumerías.
- Artículos de línea múltiple y al detal: misceláneas y boutiques.
- Artículos de librerías y papelerías al detal.

Venta de Servicios

1) Servicios personales: salón de belleza y peluquerías, agencia de lavandería
2) Servicios alimenticios al detal: Cafeterías y heladerías
3) Varios: Modistería, sastrería, estudios fotográficos, floristerías, reparación de electrodomésticos, marqueterías, fotocopias, remontadoras de calzado, alquiler de películas.

Todos los establecimientos comerciales deberán proveerse de los sistemas de seguridad de incendios y evacuación en casos de accidentes o eventos de emergencia.

La construcción, ampliaciones, modificaciones, y reparaciones deberán ser presentadas ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura para su aprobación.

No se puede establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos.

3. **USO INSTITUCIONAL**

Grupo 1: Compatibles con el uso residencial, tales como: administrativos, de seguridad (Cai, bomberos, cruz roja, defensa civil) culturales (bibliotecas, salas de conferencias, casas de cultura) y de culto (iglesias y capillas) y similares a las actividades en las que se ubican.

4. **USO DE SERVICIO COMUNITARIO**

TIPO A. Equipamientos urbanos requeridos por la comunidad al nivel de uno o más barrios o de la ciudad, que debido a su bajo impacto ambiental son considerados compatibles con otros usos, pero con restricciones de localización por su magnitud, y según el caso, por su alto impacto urbanístico. Comprende los siguientes servicios: educación, salud, asistencia y protección social y

Comunicaciones.

Grupo 1. De educación: Jardines y preescolares, escuelas, colegios.

5. USO RECREACIONAL

Los establecimientos recreacionales son aquellos destinados al esparcimiento público o privado, sin atentar contra la integridad del entorno natural.

GRUPO 1. Compatibles con el Uso Residencial Tales como: parques infantiles, parques deportivos y zonas verdes.

GRUPO 2. Compatibles con el uso residencial En razón de su bajo impacto ambiental y social, pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico, tales como: centros deportivos y de espectáculos, parques de diversión mecánico y centros de recreación.

6. USO PROHIBIDO

- Está prohibido el uso comercial de los grupos 2, 3, 4 y 5

- Uso Industrial
  - Industria extractiva (UI1). Es la industria dedicada a la explotación de minas, yacimientos, carreteras, vetas, aluviones, ríos, canteras y similares a la actividad en la que se ubica.
  - Industria transformadora (UI2): Es la industria dedicada a la fabricación y transformación de productos. De acuerdo con el tamaño, al impacto ambiental y urbanístico que generan los establecimientos industriales, estos se dividen en dos (2) grupos así: Grupo uno (1) y Grupo dos (2).

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD ZONA 3-NUEVAS BARRIALIDADES

Lote Mínimo Permitido	
Vivienda Unifamiliar	Para VIS el área minina de Vivienda será de 35 m2, frente mínimo 3,50 m y para el resto de las categorías de Vivienda el Área mínima es de 60m², frente 6m
Vivienda Bifamiliar	Área mínima: 60m² Frente mínimo de cada unidad de vivienda: 6,00 m.
Vivienda Multifamiliar	Área mínima: 60m²
Local comercial	Área mínima: 30m²

Se expide a los 09 días del mes de diciembre del año 2021.

JULIAN ALBERTO PELAEZ ROMAN
Subsecretario de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y rural