



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso**

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**

## AVALUO: visita 2\_LRCAJA-94276680\_V2

| Fecha del avalúo | Fecha de visita   | 12/01/2023 |
|------------------|---|------------|
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía                     |            |
| Dirección        | CALLE 18D #11B-11 MANZANA G CASA 5 URBANIZACIÓN PORTAL DE LA ANDINA |            |
| Barrio           | Popular   |            |
| Ciudad           | La unión  |            |
| Departamento     | Valle del Cauca   |            |
| Propietario      | Gabriel Osorio Villa  |            |

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: EDILSON ORLANDO CASTRILLON BOLIVAR  
Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **Gabriel Osorio Villa** ubicado en la CALLE 18D #11B-11 MANZANA G CASA 5 URBANIZACIÓN PORTAL DE LA ANDINA Popular, de la ciudad de La unión.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$93,550,000.00 pesos m/cte (Noventa y tres millones quinientos cincuenta mil).

Atentamente,

**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

| Tipo de Área    | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total            |
|-----------------|-------------|------|--------|----------------|-------------|------------------------|
| Area de Terreno | Lote        | 72   | M2     | \$325,000.00   | 25.01%      | \$23,400,000.00        |
| Area Construida | Casa        | 61   | M2     | \$1,150,000.00 | 74.99%      | \$70,150,000.00        |
| <b>TOTALES</b>  |             |      |        |                | <b>100%</b> | <b>\$93,550,000.00</b> |

Valor en letras  
Noventa y tres millones quinientos cincuenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO  
RAA Nro: AVAL-1113304560  
C.C: 1113304560

| VALORES/TIPO DE AREA.           |  | INFORMACIÓN UVR     |                                  |               |
|---------------------------------|--|---------------------|----------------------------------|---------------|
|                                 | <b>Terreno</b>   | <b>Construcción</b> | Valor UVR                        | 1             |
| Integral                        | 1,172,222  | 1,383,607           | Valor del avalúo en UVR          | 93,550,000.00 |
| Proporcional                    | 23,404,120   | 60,995,880          | Valor asegurable                 | 60,995,880    |
| % valor proporcional            | 27.73  | 72.27               | Tiempo esperado comercialización | 12            |
| <b>Calificación garantía</b>    | <b>No Favorable</b>  |                     |                                  |               |
| <b>Observación calificación</b> | El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Nota 1: no cuenta con nomenclatura física instalada, debe instalarla metálica, o en un material no perecedero. Nota 2: no cuenta con condiciones de habitabilidad, está en construcción, se debe avanzar y ser habitable, posteriormente programar una segunda visita.   |                     |                                  |               |
| <b>Observación</b>              | <p>Predio ubicado en el municipio de La Union en el valle del Cauca, la casa se encuentra en la urbanización Portal de La Andina del barrio Popular y se identifica con la nomenclatura Calle 18D # 11B-11. <b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p> <p>En documentos aportados, el inmueble no presenta incoherencias ni afectaciones jurídicas.</p> <p>El presente informe no representa un estudio de títulos.</p> <p>El inmueble no contempla garajes construidos.</p> <p>Se trata de un sector residencial, dotado de todos los servicios públicos, (energía, agua, alcantarillado, gas domiciliario), cuyo acceso se da por la Calle 18E del municipio de la Unión, Valle del Cauca; Cercanos tiene lugares de interés como La casa de la Cultura, Hospital Gonzalo Contreras, Iglesia La Ermita y el Parque San Pedro; Siendo el producto</p> |                     |                                  |               |

inmobiliario predominante en el sector, la vivienda unifamiliar.

La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, no se observaron fisuras ni ningún otra avería que afecte su habitabilidad.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Inmueble cuenta con acabados sencillos en buen estado de conservación. La mayoría de dependencias aún no están terminadas, es decir, estás sin acabados.

## GENERAL

|   |   |                      |                 |                       |                        |
|---|---|----------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Código</b>                               | visita 2_LRCAJA-9<br>4276680_V2   | <b>Propósito</b>     | Modelo 8-14     | <b>Tipo avalúo</b>    | valor comercial        |
| <b>Datos del dirigido a:</b>                |   |                      |                 |                       |                        |
| <b>Dirigido A</b>                           | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía   |                      |                 |                       |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | NIT.  | <b>Documento</b>     | NIT 860021967-7 | <b>Email</b>          |                        |
| <b>Datos del solicitante:</b>               |   |                      |                 |                       |                        |
| <b>Solicitante</b>                          | EDILSON ORLANDO CASTRILLON BOLIVAR  |                      |                 |                       |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.  | <b>Documento</b>     | 94276680        | <b>Teléfono</b>       | 3234822530             |
| <b>Email</b>                                | edilson.castrillon@correo.policia.gov.co  |                      |                 |                       |                        |
| <b>Datos del propietario:</b>               |   |                      |                 |                       |                        |
| <b>Propietario</b>                          | Gabriel Osorio Villa  |                      |                 |                       |                        |
| <b>Tipo identificación</b>                  | C.C.  | <b>Documento</b>     | 94274330        | <b>Ocupante</b>       | Desocupado             |
| <b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b> |   |                      |                 |                       |                        |
| <b>Dirección</b>                            | CALLE 18D #11B-11 MANZANA G CASA 5 URBANIZACIÓN PORTAL DE LA ANDINA   |                      |                 |                       |                        |
| <b>Conjunto</b>                             | N/A   |                      |                 |                       |                        |
| <b>Ciudad</b>                               | La unión  | <b>Departamento</b>  | Valle del Cauca | <b>Estrato</b>        | 2                      |
| <b>Sector</b>                               | Urbano  | <b>Barrio</b>        | Popular         | <b>Condiciones PH</b> | Terreno – Construcción |
| <b>Tipo Inmueble</b>                        | Casa  | <b>Tipo subsidio</b> | N/A             | <b>Sometido a PH</b>  | No                     |
| <b>Observación</b>                          | <p>Predio ubicado en el municipio de La Union en el valle del Cauca, la casa se encuentra en la urbanización Portal de La Andina del barrio Popular y se identifica con la nomenclatura Calle 18D # 11B-11.</p> <p><b>Salvedades:</b> El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p> |                      |                 |                       |                        |

## CARACTERISTICAS GENERALES

|  |   |                              |                        |                          |              |
|--|---|------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
| <b>Uso actual</b>                      | Vivienda  | <b>Piso inmueble</b>         | 1                      |                          |              |
| <b>Clase inmueble</b>                  | Unifamiliar   | <b>Otro</b>                  |                        | <b>Método evaluación</b> | MERCADO      |
| <b>Justificación de Metodología</b>    | <p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuaria 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.</p> |                              |                        |                          |              |
| <b>ÁREAS JURÍDICAS</b>                 | <b>UND</b>  | <b>VALOR</b>                 | <b>ÁREAS CATASTRAL</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA DE TERRENO                        | M2  | 72                           | AREA DE TERRENO        | M2                       | 72           |
| AREA CONSTRUIDA licencia               | M2  | 72                           | AREA CONSTRUIDA        | M2                       | 0            |
| <b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>         | <b>UND</b>  | <b>VALOR</b>                 | <b>ÁREAS VALORADAS</b> | <b>UND</b>               | <b>VALOR</b> |
| AREA DE TERRENO                        | M2  | 72                           | AREA DE TERRENO        | M2                       | 72           |
| AREA CONSTRUIDA                        | M2  | 61                           | AREA CONSTRUIDA        | M2                       | 61           |
| <b>ÁREAS POR NORMA</b>                 |   | <b>VALOR</b>                 |                        |                          |              |
| Indice ocupación                       | -   | 0                            |                        |                          |              |
| Indice construcción                    | -   | 0                            |                        |                          |              |
| <b>Forma Geometrica</b>                | Rectangular   | <b>Frente</b>                | 6                      |                          |              |
| <b>Fondo</b>                           | 12  | <b>Relación frente fondo</b> | 1:2                    |                          |              |
| <b>Perspectivas de valoración</b>      | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias   |                              |                        |                          |              |
| <b>Actualidad edificadora</b>          | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.  |                              |                        |                          |              |
| <b>Comportamiento Oferta y Demanda</b> | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.  |                              |                        |                          |              |

## REGLAMENTACION URBANISTICA

|   |  |
|---|--|
| <b>Acuerdo Decreto</b>                                      | Acuerdo 013 de 2015  |
| <b>Area Del Lote</b>  | 72   |
| <b>Forma Del Lote</b>                                       | Rectangular  |
| <b>Topografia</b>   | Plano  |
| <b># Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)</b> | 1  |
| <b>Clasificacion Del Suelo</b>                              | Urbano   |
| <b>Uso Principal Norma</b>                                  | Residencial  |
| <b>Uso Compatible Norma</b>                                 | No especifica  |
| <b>Uso Condicionado Norma</b>                               | No especifica  |
| <b>Uso Prohibido Norma</b>                                  | No especifica  |
| <b>Tratamiento</b>  | Consolidación  |
| <b>Indice DeOcupacion</b>                                   | Según licencia   |
| <b>Indice DeContrucción</b>                                 | Según licencia   |
| <b>Antejardin</b>   | Según licencia   |
| <b>AislamientoPosterior</b>                                 | Según licencia   |
| <b>Aislamiento Lateral</b>                                  | No Aplica  |
| <b>Altura Permitida</b>                                     | 2 pisos  |
| <b>Densidad</b>   | No especifica  |
| <b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>                            | No   |
| <b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>                    | No   |
| <b>Suelos De Proteccion</b>                                 | No   |
| <b>Patrimonio</b>   | No   |
| <b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>            | <p>Las áreas a valorar corresponden al área de terreno registrada en los documentos suministrados y el área construida que cumple con la normatividad vigente. El inmueble cuenta con el área permitida por norma de 72m2. Las mediciones tomadas en campo deben considerarse aproximadas ya que no se realiza un levantamiento.</p> <p>Nota: Se liquida el área construida medida en visita técnica, debido a que en licencia (Res. N° 76-400-109 del 23/11/2022) tiene un área a construir de 72m2 lo cual no coincide con lo encontrado en sitio.</p> |

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad   |
|----------------|----------------------|------------|---------|----------|
| 343            | EscrituraDePropiedad | 21/09/2021 | Única   | La unión |

### MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral    | Detalle            |
|----------------|------------|---------------------|--------------------|
| 380-56249      | 16/12/2022 | 7640001000000038020 | Casa<br>7000000000 |

#### Observación

En documentos aportados, el inmueble no presenta incoherencias ni afectaciones jurídicas. El presente informe no representa un estudio de títulos.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble no contempla garajes construidos.

## DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |        |          | AMOBLAMIENTO URBANO |        |
|--------------------|--------|----------|---------------------|--------|
|                    | Sector | Inmueble |                     | Sector |
| Energía            | SI     | SI       | Alumbrado           | SI     |
| Acueducto          | SI     | SI       | Arborizacion        | SI     |
| Alcantarillado     | SI     | SI       | Alamedas            | NO     |
| Gas                | SI     | NO       | Ciclo rutas         | NO     |

### CARACTERISTICAS

|                  |             |                           |              |                   |       |
|------------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad         | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato          | 2           | Barrio legal              | Si           | Topografia        | Plana |
| Transporte       | Bueno       | Condiciones de salubridad | Bueno        |                   |       |

| EQUIPAMIENTO      |       |                 | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |            |              |
|-------------------|-------|-----------------|----------------------------|------------|--------------|
|                   | Nivel | Nivel Distancia |                            | Sector     | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno | 100-200         | Andenes                    | SI         | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno | 100-200         | Sardineles                 | SI         | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno | 300-400         | Vías pavimentadas          | NO         | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno | 400-500         | Tipo de vía                | Vehicular. |              |
| Escolar           | Bueno | 300-400         |                            |            |              |
| Comercial         | Bueno | 0-100           |                            |            |              |

| IMPACTO AMBIENTAL   |   |        |    |             |    |
|---------------------|---|--------|----|-------------|----|
| Aire                | NO  | Basura | NO | Inseguridad | NO |
| Ruido               | NO  | Aguas  | NO | Otro        | NO |
| <b>Observación:</b> | Se trata de un sector residencial, dotado de todos los servicios públicos, (energía, agua, alcantarillado, gas domiciliario), cuyo acceso se da por la Calle 18E del municipio de la Unión, Valle del Cauca; Cercanos tiene lugares de interés como La casa de la Cultura, Hospital Gonzalo Contreras, Iglesia La Ermita y el Parque San Pedro; Siendo el producto inmobiliario predominante en el sector, la vivienda unifamiliar. |        |    |             |    |

## ESTRUCTURA

|                                  |  |                                   |                       |                                |                   |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno  | <b>Estructura</b>                 | Tradicional           | <b>Estructura reforzada</b>    | NO DISPONIBLE     |
| <b>Material construcción</b>     | mixtas   | <b>Tipo estructura</b>            | Mampostería Confinada |                                |                   |
| <b>Daños por Sismos</b>          | No disponibles   | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | SI                    | <b>Cubierta</b>                | Placa de concreto |
| <b>Fachada</b>                   | concreto texturizado   | <b>Ancho fachada</b>              | 3-6 metros            | <b>Irregularidad planta</b>    | No                |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No   | <b>Tipología vivienda</b>         | Casa Continua         | <b>Otro tipología vivienda</b> |                   |
| <b>Año construcción</b>          | 2023   | <b>Edad Inmueble</b>              | 0 años                | <b>Vida útil</b>               | 100               |
| <b>Estado construcción</b>       | Nueva  | <b>%Avance</b>                    | 90                    |                                |                   |
| <b>Licencia construcción</b>     | Resolución N° 76-400-109 del 23/11/2022  |                                   |                       |                                |                   |
| <b>Observación</b>               | La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, no se observaron fisuras ni ningún otra avería que afecte su habitabilidad. |                                   |                       |                                |                   |

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

|                       |   |                       |    |                        |          |
|-----------------------|---|-----------------------|----|------------------------|----------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1  | <b>Cocina</b>          | Sencilla |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 1  | <b>Habitaciones</b>    | 3        |
| <b>Closet</b>         | 0 | <b>Baños privados</b> | 0  | <b>Estar</b>           | 0        |
| <b>Bodega</b>         | 0 | <b>Estudio</b>        | 0  | <b>Cuarto servicio</b> | 0        |
| <b>Baños servicio</b> | 0 | <b>Zona ropa</b>      | 1  | <b>Local</b>           | 0        |
| <b>Balcón</b>         | 0 | <b>Jardín</b>         | No | <b>Zona verde</b>      | No       |

|             |   |             |       |             |       |
|-------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Oficina     | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación | Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno |             |       |             |       |

**OTRAS DEPENDENCIAS**

| Nombre | Tipo | Área |
|--------|------|------|
|        |      |      |

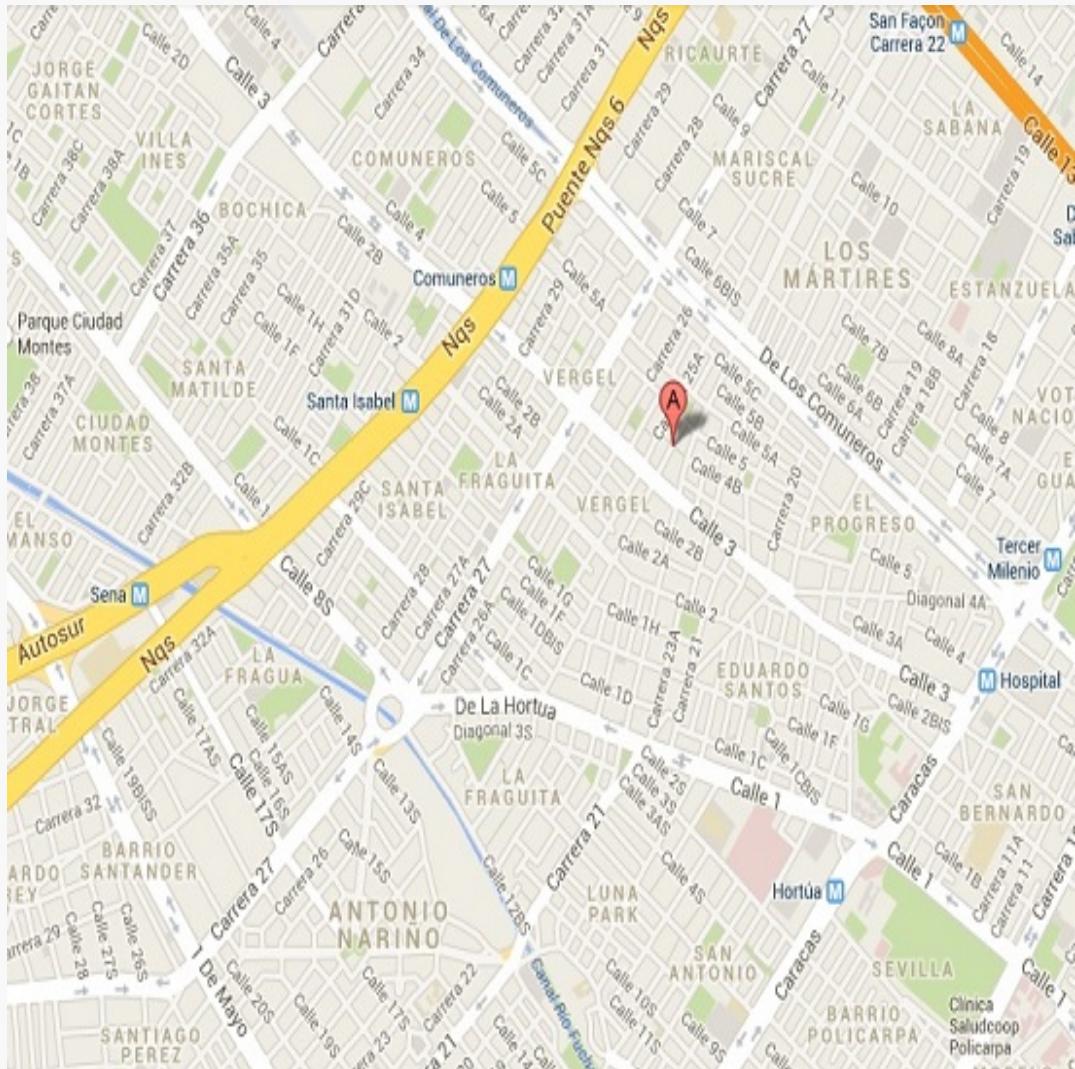
**ACABADOS**

|         | Sala     | Comedor  | Cocina   | Baño     | Piso     | Techo    | Muro     | Carpintería |
|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------|
| Calidad | Sencillo    |
| Estado  | Bueno.      |

|             |  |
|-------------|--|
| Observación | Inmueble cuenta con acabados sencillos en buen estado de conservación. La mayoría de dependencias aún no están terminadas, es decir, están sin acabados. |
|-------------|--|

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 18D #11B-11 MANZANA G CASA 5 URBANIZACIÓN PORTAL DE LA ANDINA | Popular | La Unión | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.534689  
GEOGRAFICAS : 4° 32' 4.8804''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.099736  
GEOGRAFICAS : 76° 5' 59.049''

## MERCADO

| #                   | DIRECCION                        | VALOR VENTA  | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO   | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|---------------------|----------------------------------|--------------|-----|----------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| 1                   | Urb. Altos de Laureles           | \$70,000,000 | 1   | \$70,000,000   | 3222297412 | 60.50      | 42.02                  | \$1,200,000           | \$50,424,000       |
| 2                   | Roldanillo - Urb. Los Almendros  | \$98,300,000 | 1   | \$98,300,000   | 3126632492 | 84         | 54                     | \$1,300,000           | \$70,200,000       |
| 3                   | La Victoria - Urb. Villa Mariana | \$75,000,000 | 1   | \$75,000,000   | 3166052212 | 60.50      | 55.67                  | \$1,000,000           | \$55,670,000       |
| <b>Del inmueble</b> |                                  |              |     |                | <b>72</b>  | <b>61</b>  |                        |                       |                    |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMAÑO          | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|------------------------|------------|------------------------|------------------|-------------------|------------|
| 1 | \$19,576,000           | \$323,570  | 1.0                    | 1.0              | 1.00              | \$323,570  |
| 2 | \$28,100,000           | \$334,524  | 1.0                    | 1.0              | 1.00              | \$334,524  |
| 3 | \$19,330,000           | \$319,504  | 1.0                    | 1.0              | 1.00              | \$319,504  |
|   |                        |            | <b>PROMEDIO</b>        |                  | \$325,866.06      |            |
|   |                        |            | <b>DESV. STANDAR</b>   |                  | \$7,768.58        |            |
|   |                        |            | <b>COEF. VARIACION</b> |                  | 2.38%             |            |

|              |            |                 |      |    |       |                 |
|--------------|------------|-----------------|------|----|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2 | \$325,000.00    | AREA | 72 | TOTAL | \$23,400,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,150,000.00  | AREA | 61 | TOTAL | \$70,150,000.00 |
| VALOR TOTAL  |            | \$93,550,000.00 |      |    |       |                 |

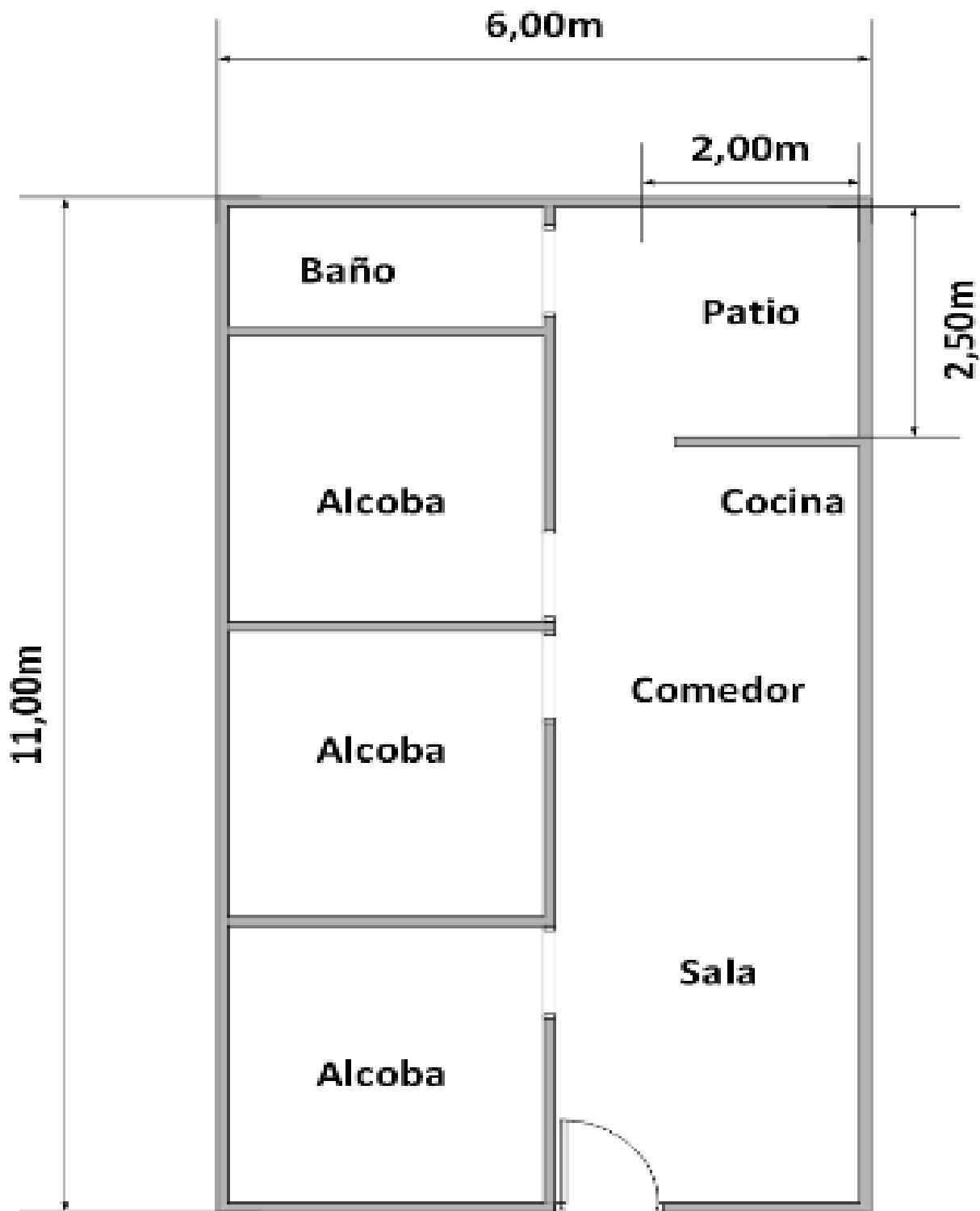
**Observaciones:**

Dada la baja oferta en el municipio, se adjuntan 3 ofertas de proyectos cercanos en municipios aledaños con características semejantes al del inmueble tasado. Valores suministrados por salas de ventas, sin aplicar factor de negociación, el inmueble objeto de avalúo se comporta de manera similar a las muestras relacionadas.

**Enlaces:**1.-[Sala de ventas](#)2.-[Sala de ventas](#)3.-[Sala de ventas](#)

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



## FOTOS

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior



Habitación 1



## FOTOS

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos

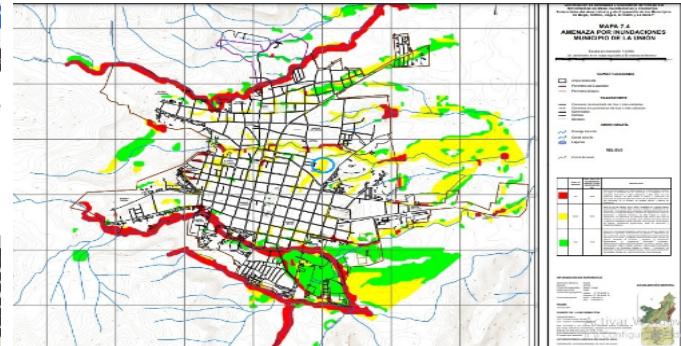


## FOTOS

### Consulta Catastral



### Plano Inundación



### Licencia y Áreas

**República de Colombia**  
Bogotá D.C. - Oficina de Planeación y Desarrollo Territorial - 24 NOV 2022

El Otorgante, presenta para su protocolización con esta escritura pública Resolución Licencia de Construcción No. 75-400-109 de fecha 23 de Noviembre de 2022 y su debida Constancia Ejecutoria de fecha 24 de Noviembre de 2022 expedidas por el Director Departamento Administrativo de Planeación de La Unión, Valle.

**SEXTO:** Que solicita a la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Roldanillo, Valle, hacer las anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria No. 380-56249 respecto a lo que trata esta escritura.

Presente el otorgante, el señor **GABRIEL OSORIO VILLA**, de las condiciones civiles antes anotadas manifestó: Que acepta esta escritura, la actualización de nomenclatura y la Declaración de Construcción que por medio de ella hace, y que recibe a entera satisfacción.

Se presentó y se protocoliza Paz y Salvo Municipal No. 201811482 de fecha 24 de Octubre de 2.022, válido hasta el 31 de Diciembre de 2.022. La Suscrita tesorera municipal certifica que: Asociación Popular de Vivienda, anterior propietario), se encuentra a paz y salvo con el Tesoro de este Municipio por concepto de impuesto predial, por el predio número 01-00-0038-0207-000. Avalúo \$4.250.000. Área 72M<sup>2</sup>. Área Construida 0. Dirección Mz G Lote 5. El tesorero municipal (firmando ilegible y hay sello).

### Cuadro de Áreas licencia

#### 1. De las áreas del proyecto de construcción: CUADRO DE ÁREAS

| ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO |       | ÁREAS GENERADAS POR USO |                   |
|-------------------------------|-------|-------------------------|-------------------|
| ÁREA DEL LOTE                 | 72.00 | M <sup>2</sup>          | VIVIENDA 72.00    |
| AREA A CONSTRUIR              | 72.00 | M <sup>2</sup>          | COMERCIO          |
| AREA TOTAL A CONSTRUIR        | 72.00 | M <sup>2</sup>          | SERVICIOS         |
|                               |       |                         | DOT INSTITUCIONAL |

#### 2. De las especificaciones técnicas del proyecto de construcción

### Ubicación predio



### Cabida y linderos lote

**DE TERRENO**, identificado con el número Cinco (5) de la manzana G de la Urbanización Portal de la Andina, ubicado en el área urbana del Municipio de La Unión, Departamento del Valle del Cauca, con una cabida superficialia de SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72,00 M<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** con vía peatonal número 2, en extensión de 6,00 metros; **SUR:** con el lote número 3, en extensión de 6,00 metros; **ORIENTE:** con el lote número 4, en extensión de 12,00 metros y **OCCIDENTE:** con el lote número 6, en extensión de 12,00 metros. Predio distinguido en catastro con la ficha catastral 01-00-0038-0207-000.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

09-01-22 POCA1935

09-01-22 POCA1935

09-01-22 POCA1935

09-01-22 POCA1935

## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. **Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
2. **Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, 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.
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. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-) **Método o 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. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación 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 valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación 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. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. 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.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO visita 2\_LRCAJA-94276680\_V2**



PIN de Validación: ac440a4a



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



### 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) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113304560, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1113304560.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**29 Mayo 2018**

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  
**12 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción  
**12 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ac440a4a



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



## 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  
**12 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: ac440a4a



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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO

Teléfono: 3178069352

Correo Electrónico: josmi0310@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES expedido por el Instituto Técnico de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI-INCAS.

**TRASLADOS DE ERA**

| ERA Origen   | ERA Destino  | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 15 Mayo 2020   |

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113304560.

El(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO 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: ac440a4a



#### PIN DE VALIDACIÓN

ac440a4a

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 seis (06) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  | MUNICIPIO DE LA UNIÓN<br>VALLE DEL CAUCA<br>Nit: 891.901.109-3 | PÁGINA [1 DE 1]   |  |
|  | CERTIFICADO DE ESTRATIFICACIÓN<br>Y NOMENCLATURA               | CÓDIGO:<br>ESPL 313.19.10<br><br>VERSIÓN: 2<br><br>Fecha de aprobación:<br>24/07/2017 |  |

**CERTIFICADO DE NOMENCLATURA No 493 - 21 DE NOVIEMBRE DE 2022**

**EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DEL  
MUNICIPIO DE LA UNION, VALLE**

CERTIFICA QUE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON:

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| Ficha Catastral  | <b>76-400-01-00-0038-0207-000</b> |
| Matricula Inmobiliaria                                   | <b>380-56249</b>                  |
| Propietario:   | <b>GABRIEL OSORIO VILLA</b>       |
| Identificación :   | <b>94274330</b>                   |
| Clasificación Del Suelo (Urbano, Centro Poblado o Rural) | <b>URBANA</b>                     |
| Uso de Suelo autorizado según PBOT (Acuerdo 013 de 2015) | <b>RESIDENCIAL</b>                |

Una vez realizada la respectiva verificación del predio en el Mapa Nro. 19 DIVISION POLITICA URBANA, y realizada la verificación ocular del mismo; y de conformidad con la Ley 1551/2012, Ley 142/94, Ley 388/1997 y el Acuerdo 013 de 2015 del Honorable Concejo Municipal, que aprobó la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Unión - Valle del Cauca, el cual fue ajustado mediante Acuerdo 004 del 20 de Marzo de 2.019 para incorporar áreas del perímetro urbano de conformidad con lo establecido en la Ley 1753 de 2.015. , se obtiene como;

**RESULTADO:**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Uso De Suelo             | <b>RESIDENCIAL</b>  |
| Dirección Actual Predial | <b>MZ G LO 5</b>  |
| Barrio                   | <b>POPULAR</b>  |
| Vereda                   |   |
| Dirección Corregida:     | <b>Calle 18D Nro 11 B - 11 Mz G Cs 5 Urbanizacion Portal de la Andina</b> |

Dado en La Unión Valle, a los **21 DE NOVIEMBRE DE 2022**.



**Arq. ELKIN MAURICIO CANO CARDONA**

Director Departamento Administrativo de Planeación

Proyectó: Técnico Adm. Weimar Romero - Estratificación

Honestidad, Respeto, Compromiso, Diligencia y Justicia

**jME LA JUEGO POR LA UNIÓN!**

Calle 15 No. 14-34 Código Postal 761540 Teléfonos (2) 2293118 – 2293141 Fax: (2) 2293049

E. Mail: alcaldia@launion-valle.gov.co

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | MUNICIPIO DE LA UNIÓN<br>VALLE DEL CAUCA<br>Nit: 891.901.109-3 | PÁGINA [1 DE 1]<br>CÓDIGO:<br>ESPL 313.19.10     |
|  | CERTIFICADO DE ESTRATIFICACIÓN<br>Y NOMENCLATURA               | VERSIÓN: 2<br>Fecha de aprobación:<br>24/07/2017 |



## CERTIFICADO DE ESTRATIFICACION No 207 - 21 DE NOVIEMBRE DE 2022

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN DEL  
MUNICIPIO DE LA UNIÓN, VALLE

CERTIFICA QUE EL PREDIO IDENTIFICADO CON

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Ficha Catastral                             | 76-400-01-00-0038-0207-000 |
| Matricula Inmobiliaria                      | 380-56249                  |
| Propietario                                 | GABRIEL OSORIO VILLA       |
| Identificación                              | 94274330                   |
| Dirección actual catastral                  | MZ G LO 5                  |
| Clasificación Del Suelo<br>(Urbano O Rural) | URBANA                     |

Se verificó la ubicación del predio en el MAPA DE ESTRATIFICACIÓN aprobado por el DANE, IGAC y DNP en el año 2.007, obteniendo como;

### RESULTADO:

|                      |  |
|----------------------|--|
| Uso De Suelo         | RESIDENCIAL  |
| Estrato              | DOS (2)  |
| Dirección Corregida: | Calle 18D Nro 11 B - 11 Mz G Cs 5 Urbanizacion Portal de la Andina |
| Barrio               | POPULAR  |

Dicha Estratificación corresponde a lo establecido en el Decreto Municipal Nro. 011 del Diez (10) de Julio de 1996, por el cual se adopta la Estratificación Urbana del Municipio.

Dado en La Unión Valle, a los 21 DE NOVIEMBRE DE 2022.

Arq. ELKIN MAURICIO CANO CARDONA  
Director  
Departamento Administrativo de Planeación

Proyectó: Weimar Romero, Técnico Administrativo, Estratificación



Honestidad, Respeto, Compromiso, Diligencia y Justicia  
**jME LA JUEGO POR LA UNIÓN!**

Calle 15 No. 14-34 Código Postal 761540 Teléfonos (2) 2293118 – 2293141 Fax: (2) 2293049  
E. Mail: alcaldia@launion-valle.gov.co

**852071**

ROLDANILLO LIQUID11

SOLICITUD CERTIFICADO DE LIBERTAD  
NIT 899.999.007-0

Impreso el 16 de Diciembre de 2022 a las 10:47:30 a.m.

No. RADICACION: **2022-24262****MATRICULA: 380-56249**

CERTIFICADO SE EXPIDE DE INMEDIATO

NOMBRE SOLICITANTE: GABRIEL OSORIO

CERTIFICADOS: 1 VALOR TOTAL: **\$18000**

DISCRIMINACION DEL PAGO:

CANAL REC.: CONVENIO 101 OFICINAS FORMA PAGO: CONSIGNACION

BCO: 07, DCTO.PAGO: 380-556249 PIN: 757423 VLR:18000

CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LA MATRICULA CITADA

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

Nro Matricula: 380-56249

Página 1

Impreso el 16 de Diciembre de 2022 a las 10:47:32 a.m

**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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 380 ROLDANILLO DEPTO:VALLE MUNICIPIO:LA UNION VEREDA:LA UNION

FECHA APERTURA: 17-08-2017 RADICACION: 2017-2996 CON: ESCRITURA DE: 02-08-2017

CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:.

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE # 5 MANZ. G URBANIZACION PORTAL DE LA ANDINA CON AREA DE 72 METROS CUADRADOS, UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE LA UNION V. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.680 DE FECHA 31-07-2017 EN NOTARIA UNICA DE LA UNION (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) EN EL LOTE 5 SE CONSTRUYO UNA CASA DE HABITACION URBANIZACION PORTAL DE LA ANDINA EN LA UNION V, SEGUN CERTIFICADO RESOLUCION DE CONSTRUCCION QUE SE PROTOCOLIZA EN ESTA ESCRITURA

**COMPLEMENTACION:**

LA ASOCIACION POPULAR DE VIVIENDA PORTAL DE LA ANDINA, ADQUIRIO EL PREDIO OBJETO DE RELOTEO EN MAYOR EXTENSION ASI: 2011 ESCRITURA 050 DEL 27-01-2011 NOTARIA DE LA UNION ENGLOBE A: ASOCIACION DE VIVIENDA PORTAL DE LA ANDINA (ASOPV PORAN). , REGISTRADA EL 01-02-2011 EN LA MATRICULA 51192.--04.- 2009 ESCRITURA 648 DEL 28-09-2009

NOTARIA DE LA UNION COMPROVENTA, DE: ROJAS BEJARANO JOSE HUGO, A: ASOCIACION DE VIVIENDA PORTAL DE LA ANDINA (ASOPV PORAN). , REGISTRADA EL 19-11-2009 EN LA MATRICULA 34806.-- 1997 SENTENCIA 028 DEL 05-09-1996

JDO. C. CTO. DE ROLDANILLO PROCESO DIVISORIO, DE: GERALDO ROJAS YAZMIN, GERALDO ROJAS EDUARDO HORMAN, GERALDO ROJAS DIEGO FERNANDO, GERALDO ROJAS JORGE EDUARDO, ROJAS BEJARANO NERY, A: ROJAS BEJARANO JOSE HUGO, REGISTRADA EL 19-06-1997 EN LA MATRICULA 34806.-- LOS COMUNEROS JOSE HUGO ROJAS BEJARANO Y NERY ROJAS BEJARANO, ADQUIRIERON EL PREDIO OBJETO DE DIVISION ASI: JOSE HUGO ROJAS BEJARANO UNA PARTE: POR COMPRA A YANETH ROJAS MEJIA POR ESCRITURA 987 DE 20 DE DICIEMBRE DE 1.988 DE LA NOTARIA DE LA UNION, REGISTRADA EL 20 DE ENERO DE 1.989, EN EL FOLIO

380-0016.742.= OTRA PARTE: LA ADQUIRIO JOSE HUGO ROJAS BEJARANO POR COMPRA A JOSE ALIRIO, WILLIAM Y MARIA STELLA ROJAS MEJIA, ENRIQUE ORLANDO ROJAS BEJARANO, LUIS HERNANDO ROJAS BEJARANO, POR MEDIO DE LA ESCRITURA N.. 731 DE 16 DE OCTUBRE DE 1.987 OTORGADA EN LA NOTARIA DE LA UNION, REGISTRADA EL 6 DE ENERO DE 1.988 EN EL FOLIO

380-0016.742.= Y UNA ULTIMA PARTE: LA ADQUIRIO JOSE HUGO ROJAS BEJARANO EN ASOCIO DE LA COMUNERA NERY ROJAS BEJARANO, JANETH ROJAS MEJIA, JOSE ALIRIO, WILLIAM, MARIA STELLA, ENRIQUE ORLANDO Y LUIS HERNANDO ROJAS BEJARANO POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE ROSENDO ROJAS DELGADO TRAMITADA EN EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ROLDANILLO, APROBADA MEDIANTE LA SENTENCIA N.. 044 DE 11 DE MARZO DE 1.983, REGISTRADA EL 5 DE NOVIEMBRE DE 1.985, EN EL FOLIO 380-0016.742.= 05.- 14-08-2009 ESCRITURA 809 DEL 13-08-2009 NOTARIA DE LA VICTORIA

COMPROVENTA, POR VALOR DE \$ 9,325,000.00 DE: GERALDO ROJAS JORGE EDUARDO, GERALDO ROJAS EDWAR HORMAN, GERALDO ROJAS DIEGO FERNANDO, GERALDO ROJAS YAZMIN, A: ASOCIACION DE VIVIENDA PORTAL DE LA ANDINA (ASOPV PORAN). , REGISTRADA EN LA MATRICULA 34807.-- 02.- 04-08-2003 ESCRITURA 343 DEL 21-06-2003 NOTARIA DE LA VICTORIA

ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 5,500,000.00 DE: ROJAS BEJARANO NERY, A: GERALDO ROJAS EDUAR HORMAN, GERALDO ROJAS DIEGO FERNANDO, GERALDO ROJAS JAZMIN, GERALDO ROJAS JORGE EDUARDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 34807.-- 03.- 04-08-2003 ESCRITURA 446 DEL 01-08-2003 NOTARIA DE LA VICTORIA ACLARACION A LA

ESCRITURA 343 DE LA ANOTACION 02 EN CUANTO AL NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA, DE: ROJAS BEJARANO NERY, A: GERALDO ROJAS EDUAR HORMAN, GERALDO ROJAS DIEGO FERNANDO, GERALDO ROJAS JAZMIN, GERALDO ROJAS JORGE EDUARDO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 34807.-- 04.- 14-08-2009 ESCRITURA 809 DEL 13-08-2009 NOTARIA DE LA VICTORIA ACLARACION

EN CUANTO AL NOMBRE DE UNO DE LOS PROPIETARIOS A: GERALDO ROJAS YAZMIN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 34807.--

01.- 19-06-1997 SENTENCIA 028 DEL 05-09-1996 JDO. C. CTO. DE ROLDANILLO PROCESO DIVISORIO, POR VALOR DE \$ 2,510,450.00 DE: ROJAS BEJARANO JOSE HUGO, A: GERALDO ROJAS YAZMIN, GERALDO ROJAS EDUAR HORMAN, GERALDO ROJAS DIEGO FERNANDO, GERALDO ROJAS JORGE EDUARDO, ROJAS BEJARANO NERY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 34807.-- LOS



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ROLDANILLO  
CERTIFICADO DE TRADICION DE  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matricula: 380-56249

Pagina 3

Impreso el 16 de Diciembre de 2022 a las 10:47:32 a.m.

**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 pagina

A: OSORIO VILLA GABRIEL

94274330 X

MBC TOTAL DE ANOTACIONES: #1\*

DARROGAR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ D.C. VALLEJOS, COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ D.C. VALLEJOS, COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ D.C. VALLEJOS, COLOMBIA.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: LIQUID11 Impreso por: LIQUID11

TURNO: 2022-24262

FECHA: 16-12-2022

La Registradora: GLORIA MILENA ARMERO VARGAS

