



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LACAJA-38796114

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	CLARA EMILCE LOTERO MERCCHÁN			FECHA VISITA	28/06/2023
NIT / C.C CLIENTE	38796114			FECHA INFORME	07/07/2023
DIRECCIÓN	CALLE 46A NO. 18H-55 CASA 31 MZ M-7 VILLA DE LAS PALMAS ET I			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	Urbanización Villa de las Palmas			REMODELADO	
CIUDAD	Tuluá			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO				
IDENTIFICACIÓN	1113304560				

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CLARA EMILCE LOTERO MERCCHAN			
NUM. ESCRITURA	3288 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	2	FECHA 21/12/2022
CIUDAD ESCRITURA	Tuluá		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	000100030817000 M.E.			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución URB-007 del 21/08/2020			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No Aplica			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
Casa	384-145977

### OBSERVACIONES GENERALES

Casa de dos pisos ubicada en el municipio de Tuluá, Valle del Cauca, en la Urbanización Villa de las Palmas, identificada con la nomenclatura física CALLE 46A NO. 18H-55. **Salvedades:** 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.

### ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

### DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAlta	NO				
Vivienda					

**VALOR COMERCIAL \$ COP 118,934,000.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 75,178,181.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

#### Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.

### NOMBRES Y FIRMAS

*Jose Miguel Aranzazu R.*

**JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO**

Perito Actuante

C.C: 1113304560

RAA: AVAL-1113304560

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

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 Of. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: evaluos@losrosales.com

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	No específica
Uso Condicionado Según Norma	Dotacional e industrial
Uso Prohibido Según Norma	No específica

Área Lote	62.50	Frente	5
Forma	Rectangular	Fondo	12.5
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:2.5

Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	017 del 18/12/2015
Antejardín	Empate con los vecinos
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	5 Pisos
Aislamiento posterior	3 metros mínimo.
Indice de ocupación	Resultante
Indice de construcción:	Resultante
No. De Unidades:	1

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	62.50	AREA DE TERRENO	M2	0
AREA CONSTRUIDA	M2	46.99	AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ÁREA DE TERRENO DE	M2	62.50	ÁREA DE TERRENO DE	M2	62.50
ÁREA CONSTRUIDA 1 PISO	M2	23.86	ÁREA CONSTRUIDA 1 PISO	M2	23.86
ÁREA CONSTRUIDA 2 PISO	M2	23.13	ÁREA CONSTRUIDA 2 PISO	M2	23.13

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

#### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

#### Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de sótanos	
Vida útil	100
Vida remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 46A NO. 18H-55 CASA 31 MZ M-7 VILLA DE LAS PALMAS ET I

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2022

#### Comentarios de estructura

Estructura aparentemente en buen estado, no se observaron daños a simple vista. Este avalúo no contempla cálculos estructurales, ni estudio de suelos, asumiendo que ambos se encuentran ceñidos a la técnica y exigencias oficiales. Cuenta con condiciones de habitabilidad.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	62.50	M2	\$700,000.00	36.79%	\$43,750,000.00
Area Construida	Piso 1	23.86	M2	\$1,600,000.00	32.10%	\$38,176,000.00
Area Construida	Piso 2	23.13	M2	\$1,600,000.00	31.12%	\$37,008,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$118,934,000.00</b>

Valor en letras Ciento dieciocho millones novecientos treinta y cuatro mil Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$118,934,000.00</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	15
<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>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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Casa de dos pisos ubicada en el municipio de TuluÁ, Valle del Cauca, en la Urbanización Villa de las Palmas, identificada con la nomenclatura física CALLE 46A NO. 18H-55. **Salvedades:** 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.

El inmueble no tiene garaje.

Sector residencial, dotado de todos los servicios públicos, con cercanía a sitios de interés presentes en la zona, como lo son: Piscina Olímpica, Universidad del Valle sede Nuevo Príncipe. Siendo el producto inmobiliario predominante en la zona la Casa unifamiliar. Las vías de acceso al inmueble son: Calle 48.

Estructura aparentemente en buen estado, no se observaron daños a simple vista. Este avalúo no contempla cálculos estructurales, ni estudio de suelos, asumiendo que ambos se encuentran ceñidos a la técnica y exigencias oficiales. Cuenta con condiciones de habitabilidad.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 1, 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

Inmueble con acabados sencillos en buen estado de conservación. Se entrega con baño enchapado y cocina con mesón en acero inoxidable y muro enchapado.

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urb. Villa de las Palmas	\$119,860,000	1	\$119,860,000	3147401051	62.50	46.99	\$1,620,000	\$76,123,800
2	Urb. Arboledas del Darien	\$155,000,000	1	\$155,000,000	3173663612	67	70	\$1,550,000	\$108,500,000
3	Ciudadela Parque Central	\$160,000,000	1	\$160,000,000	3146456522	66.60	70.41	\$1,600,000	\$112,656,000
<b>Del inmueble</b>						<b>62.50</b>	<b>46.99</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$43,736,200	\$699,779	1.0	1.0	1.00	\$699,779
2	\$46,500,000	\$694,030	1.0	1.0	1.00	\$694,030
3	\$47,344,000	\$710,871	1.0	1.0	1.00	\$710,871
					PROMEDIO	\$701,559.97
					DESV. STANDAR	\$8,560.57
					COEF. VARIACION	1.22%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$700,000.00	AREA	62.50	TOTAL	\$43,750,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,600,000.00	AREA	46.99	TOTAL	\$75,184,000.00
VALOR TOTAL		\$118,934,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

2-<https://casasbluenimmobiliaria.com/casa-venta-arboleda-el-darien-tulua/5678919#>

3-<https://fincariz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudadela-parque-central/tulua/7543926>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 46A NO. 18H-55 CASA 31 MZ M-7 VILLA DE LAS  
PALMAS ET I | Urbanización Villa de las Palmas | Tuluá | Valle del  
Cauca

### COORDENADAS (DD)

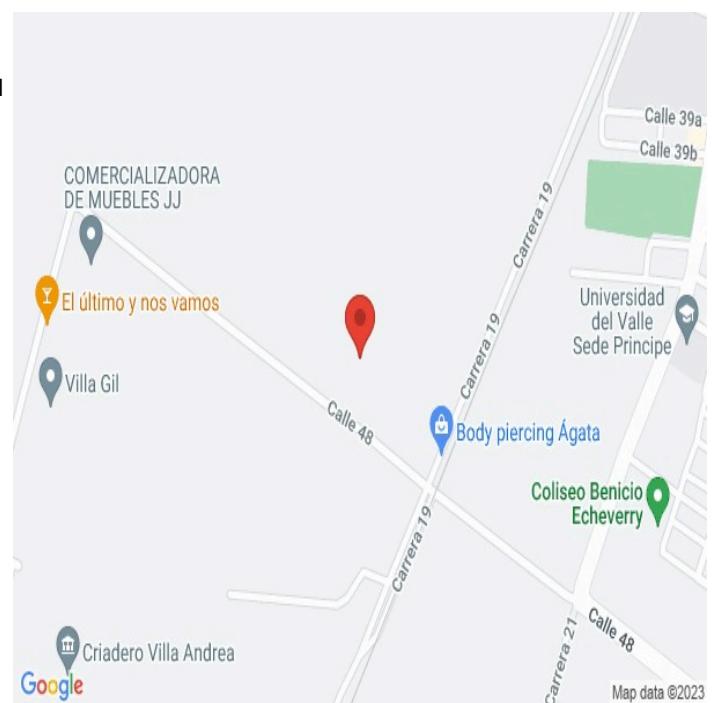
**Latitud:** 4.071650400

**Longitud:** -76.209375300

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 4' 17.9394''

**Longitud:** 76° 12' 33.7494''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Escalera



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



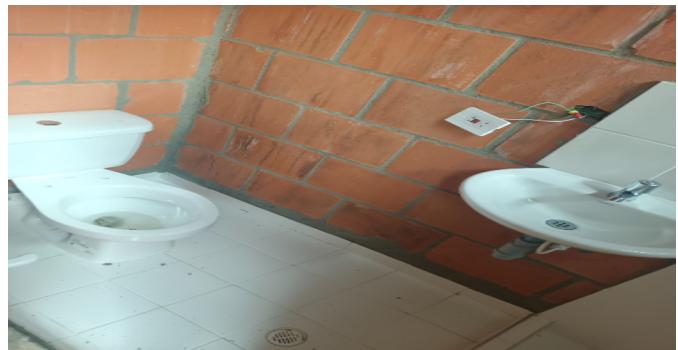
Habitación 2



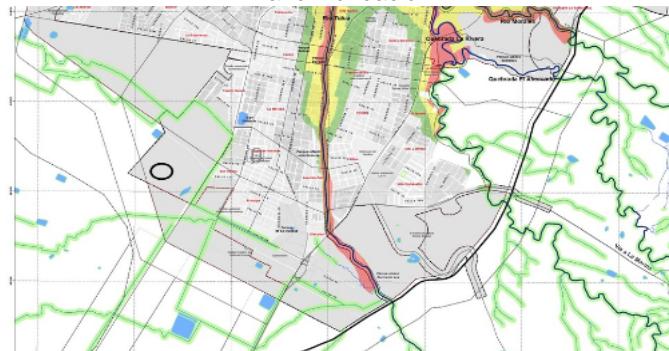
Baño Social 1



Baño Social 1



Plano Inundación



Cuadro de áreas Licencia C

Planta Arquitectónica - Piso 1 Básica		CUADRO DE ÁREAS
Sala:	1	Área del Lote: <b>62,50 M<sup>2</sup></b>
Comedor:	1	Área Construida Primer piso: <b>23,86 M<sup>2</sup></b>
Cocina:	1	Área Segundo Piso: <b>23,13 M<sup>2</sup></b>
Baños:	1	Área Total construida: <b>46,99 M<sup>2</sup></b>
Patio de Ropas:	1	
Planta Arquitectónica - Piso 2		
Alcobas:	2	

# 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 valuador 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 valorar 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 LACAJA-38796114**



PIN de Validación: a9870a00

### 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: a9870a00



## 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: a9870a00



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	20 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: a9870a00



#### PIN DE VALIDACIÓN

**a9870a00**

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 veintitres (23) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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



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

Certificado generado con el Pin No: 230623260678489757

Nro Matrícula: 384-145977

Página 1 TURNO: 2023-29538

Impreso el 23 de Junio de 2023 a las 10:00:35 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: 384 - TULUA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: TULUA VEREDA: CARACAS

FECHA APERTURA: 25-11-2021 RADICACIÓN: 2021-10681 CON: ESCRITURA DE: 06-10-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE NUMERO TREINTA Y UNO (31) MANZANA M-7 CON AREA DE 62.50 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2545 DE FECHA 25-08-2021 EN NOTARIA TERCERA DE CALI (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) ##SEGUN ESCRITURA 3288 DEL 21/12/2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TULUA SOBRE EL PREDIO SE CONSTRUYO UNA UNIDAD DE VIVIENDA BASICA DE DOS (2) NIVELES CON UN AREA DE 46.99 M2##

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

**COMPLEMENTACION:**

ADQUIRIO ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLA DE LAS PALMAS ETAPA 1 NIT.8300538122 MEDIANTE ESCRITURA 395 DE 23/02/2021 DE LA NOTARIA TERCERA DE CALI, POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAJONIA NIT. 8300538122, REGISTRADA EN LA MATRICULA 138824.-\*\*COMPLEMENTACION TRADICION MATRICULA 384-126667\*\*ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SAJONIA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: PEDROZA LOZANO LEON MARIA, LUIS EUGENIO Y RITA ESTHER SEGUN ESCRITURA 2943 DE 23-10-2014 NOTARIA 14 DE CALI, REGISTRADA EL 01-06-2015.--RITA ESTHER, LUIS EUGENIO Y LEON MARIA PEDROZA LOZANO ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN DISOLUCION SOCIEDAD DE: SOCIEDAD LEON MARIA PEDROZA VICTORIA Y COMPAIA SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE HACIENDA EZZEIZA Y CIA S.EN C. SEGUN ESCRITURA 3832 DE 29-12-1994 NOTARIA 1 TULUA, REGISTRADA EL 30-03-1995.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 46A #18H-55 CASA 31 MANZANA M-7, VILLA DE LAS PALMAS ETAPA I

1) LOTE . # LOTE NUMERO TREINTA Y UNO (31) MANZANA M-7

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

384 - 145767

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-03-2021 Radicación: 2021-2366**

Doc: ESCRITURA 395 del 23-02-2021 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230623260678489757**

**Nro Matrícula: 384-145977**

Página 2 TURNO: 2023-29538

Impreso el 23 de Junio de 2023 a las 10:00:35 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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLA DE LAS PALMAS ETAPA 1 NIT.8300538122

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 8600343137

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-10-2021 Radicación: 2021-10681**

Doc: ESCRITURA 2545 del 25-08-2021 NOTARIA TERCERA de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RELOTEO: 0924 RELOTEO

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLA DE LAS PALMAS ETAPA 1 NIT.8300538122

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-04-2023 Radicación: 2023-3876**

Doc: ESCRITURA 3288 del 21-12-2022 NOTARIA SEGUNDA de TULUA  
ESPECIFICACION: CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLA DE LAS PALMAS ETAPA 1 NIT.8300538122

X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-04-2023 Radicación: 2023-3876**

Doc: ESCRITURA 3288 del 21-12-2022 NOTARIA SEGUNDA de TULUA  
ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLA DE LAS PALMAS ETAPA 1 NIT.8300538122

X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 28-04-2023 Radicación: 2023-3876**

Doc: ESCRITURA 3288 del 21-12-2022 NOTARIA SEGUNDA de TULUA  
ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**  
A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLA DE LAS PALMAS ETAPA 1 NIT.8300538122

X

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-04-2023 Radicación: 2023-3876**

Doc: ESCRITURA 3288 del 21-12-2022 NOTARIA SEGUNDA de TULUA  
VALOR ACTO: \$1,000,000  
Se cancela anotación No: 1  
ESPECIFICACION: CANCELACION PARCIAL: 0855 CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 395 DEL 23/02/2021  
DE LA NOTARIA TERCERA DE CALI.



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230623260678489757

Nro Matrícula: 384-145977

Página 3 TURNO: 2023-29538

Impreso el 23 de Junio de 2023 a las 10:00:35 AM

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

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

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. (NIT: 8600343137)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLA DE LAS PALMAS ETAPA 1 NIT.8300538122

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-04-2023 Radicación: 2023-3876

Doc: ESCRITURA 3288 del 21-12-2022 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA.(EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE POR MEDIO DE ESTE INSTRUMENTO ADQUIERE, EN EL TERMINO DE DOS (2) AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE REGISTRO DE LA ESCRITURA PUBLICA).

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO VILLA DE LAS PALMAS ETAPA 1 NIT.8300538122

La guarda de la fe pública

CC# 38796114 X

A: LOTERO MERCHAN CLARA EMILCE

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-04-2023 Radicación: 2023-3876

Doc: ESCRITURA 3288 del 21-12-2022 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: LOTERO MERCHAN CLARA EMILCE

CC# 38796114 X

A: LLANOS LOTERO EMMANUEL

RC# 1117027640

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 230623260678489757

Nro Matrícula: 384-145977

Página 4 TURNO: 2023-29538

Impreso el 23 de Junio de 2023 a las 10:00:35 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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

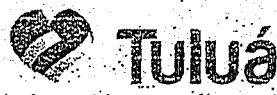
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-29538 FECHA: 23-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSCAR JOSE MORENO PRENS

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



de la gente para la gente

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

### RESOLUCIÓN N°URB-007

Tuluá Valle, agosto 21 de 2020

“POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE DESARROLLO, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN BAJO LA MODALIDAD DE (OBRA NUEVA) TRESCIENTAS SESENTA Y SEIS (366) VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERÉS SOCIAL Y DE INTERÉS PRIORITARIO DE DOS (2) PISOS - PROYECTO DENOMINADO VILLA DE LAS PALMAS (VIS - VIP)”

SEGÚN RADICACIÓN EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN N°76834-0-20-0205.

El Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Tuluá en ejercicio de sus facultades y conforme a lo dispuesto en el Parágrafo Único del artículo 2.2.6.6.5.4 del Decreto 1077 de 2015 y demás Normas Urbanísticas aplicables y:

### CONSIDERANDO

Que el señor **EDUARDO TAFURT TENORIO** identificado con Cédula de Ciudadanía N°**16.267.720**, actuando en calidad de Gerente del **CONSORCIO MORENO TAFURT S.A** con Nit: N°**805026500-4**, sociedad que, según certificación fechada de enero 30 de 2019 suscrita por el señor **DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA** identificado con la cédula de ciudadanía N°**16.696.173** expedida en Cali (Valle), quien actúa en calidad de Representante Legal de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** identificada con Nit N°**830053812-2**, ostenta la calidad de Beneficiario Condicionado y Fideicomitente Adquirente del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Sajonia, según Escritura Pública N°**2943** de **octubre 23 de 2014** de la **Notaria Catorce de Cali Valle**, del cual hace parte el predio objeto de este acto administrativo. En su condición de Fideicomitente, podrá suscribir entonces la solicitud de expedición de licencias y se encuentran legitimados para ser titulares de las mismas, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015.

Que el precio sobre el que se expide este Acto Administrativo es objeto del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Sajonia constituido mediante documento privado de fecha 26 de septiembre de 2014, el cual fue transferido a favor del Fideicomiso a título de Adición en Fiducia Mercantil, por medio de Escritura Pública N°**5913** de **Noviembre 24 de 2014** de la **Notaria Cuarta de Cali Valle**. El inmueble se encuentra registrado bajo la Matrícula Inmobiliaria N°**384-126667** en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá e identificado con la cedula catastral N°**00-01-0003-0817-000**.

Que según lo establece el Decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.2.6.1.2.1.2, se radicó bajo el N° **76834-0-19-0863** de **octubre 17 de 2019** solicitud de **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN BAJO LA MODALIDAD DE (OBRA NUEVA) TRESCIENTAS SESENTA Y SEIS (366) VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERÉS SOCIAL Y DE INTERÉS PRIORITARIO DE DOS (2) PISOS**, para el proyecto denominado **VILLA DE LAS PALMAS (VIS - VIP)**, el cual hace parte del Proyecto Urbanístico General PUG - Ciudadela Parque Central, ubicado entre las **Calle 39 y 48 con Carreras 18 y 19 Etapa 1 y 2 Plan Parcial Ciudadela Parque Central**.

Que se dio cumplimiento a lo determinado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 en los artículos 2.2.6.1.2.2.1 y 2.2.6.1.2.2.2 y los artículos 37 y 38 de la Ley 1437 de 2011. Por tratarse de un proyecto de interés general para la comunidad, se realizó notificación por publicación en el **Diario Occidente** el día **19 de mayo de 2020**. Así mismo, con el fin de advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, el solicitante instaló una valla en el predio en lugar visible desde la vía pública, para cuyo efecto aportó al expediente una (1) fotografía de la valla con la información requerida.

El señor Alexander Villareal Díaz como Director Técnico Operativa de **CENTROAGUAS S.A. E.S.P**, mediante Oficio **STO-0863-19** con fecha del **23 de julio de 2019**, manifestó en cuanto a la Red de Acueducto que: “Para el proyecto en mención existe viabilidad de conexión a la red 8 pulgadas de diámetro, en material PEAD, localizada en la carrera 19 con vía colectora H del proyecto...para lo cual el urbanizador deberá realizar la extensión de la red hasta el predio.”

(...)

(366) VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERÉS SOCIAL Y DE INTERÉS GENERAL  
PISOS - PROYECTO DENOMINADO VILLA DE LAS PALMAS (VIS - VIP)"

SEGÚN RADICACIÓN EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN N°76834-0-20-0205

Reglamento Técnico de Agua Potable y Saneamiento Básico, RAS 2017 – Resolución 0330 de 2017, la Norma Técnica Colombiana NTC-1500 del 2017 y la Norma Sismo Resistente NSR-10, además el urbanizador deberá tener en cuenta las consideraciones técnicas y recomendaciones que manifiesta en dicha viabilidad.

El solicitante de la licencia aportó la Línea de Parametro N°15780 de junio 05 de 2020 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, la cual se encuentra especificada de la siguiente manera:

ESPECIFICACIÓN KR 19	MTS	ESPECIFICACIÓN CLL 48 "A CAMPO ALEGRE"	MTS	ESPECIFICACIÓN VIA LOCAL	MTS	ESPECIFICACIÓN VIA COLECTORA	MTS
ANTEJARDIN	2.50	ANTEJARDIN	3.00	ANTEJARDIN	2.00	ANTEJARDIN	2.50
CICLORUTA	2.40	ANDEN	1.20	ANDEN	1.00	ANDEN	1.20
ANDEN	1.20	CICLORUTA	2.00	ZONA SERVICIOS	0.50	ZONA SERVICIOS	0.50
ZONA SERVICIOS	0.50	ZONA SERVICIOS	0.50	CALZADA	2.50	CALZADA	3.00
CALZADA	7.00	CALZADA	7.00				
SEPARADOR	2.00	SEPARADOR	0.50				
CALZADA	7.00						
ZONA SERVICIOS	0.50						
ANDEN	1.20						
ZONADEEXCLUSION	12.50						

Que los profesionales que intervienen en el proyecto son los siguientes:

PROFESION	NOMBRE DEL PROFESIONAL	Nº MATRÍCULA PROFESIONAL
Urbanizador Responsable de la Obra	Consorcio Moreno Tafurt	Nit.805026500-4
Arquitecto Proyectista de la Obra	Yesid Erazo Medina	76700-66442
Ingeniero Civil Diseñador Estructural y Diseñador de Elementos no Estructurales	Martha Winter Domínguez	25202-33222
Ingeniero Civil Geotecnista	Carlos Humberto Parra Serna	76202-65497
Otros Profesionales	Yerson Morales Rendón	01-13925
Revisor Independiente de los Diseños Estructurales	Hernán Acero	63202-30522

Que en el trámite de solicitud, aportaron oficio fechado del día 18 de noviembre de 2019, donde el Ingeniero Cesar Augusto Montoya – Profesional Universitario Desarrollo Territorial respecto al esquema vial, la escrituración de las zonas de cesión obligatoria del proyecto VILLA DE LAS PALMAS sector P.U.G. Ciudadela Parque Central informó:

"-Que revisada la planimetría base del P.U.G., las áreas concuerdan con la propuesta urbanística.

-Que las Vías Colectoras y locales concuerdan en perfil y diseño con la propuesta urbanística del P.U.G.

-Que estas áreas no pueden ser modificadas por ningún motivo, y se conservan como lo establecerá la licencia de urbanismo, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal SE DA CONCEPTO FAVORABLE para el licenciamiento del urbanismo." (Sic)

En concordancia con lo planteado en precedencia respecto al esquema vial las cesiones viales, siendo los mínimos requeridos para el desarrollo del proyecto, determinando que serían los siguientes:

CLASE DE VIA	PERFIL	ATJ	ZONA DURA O ANDEN	ZONA BLANDA	CLZ	ZONA BLANDA	ZONA DURA O ANDEN	ATJ
Arteria	17.00Mts	3.00mts	1.50mts	0.50mts	7.00mts	0.50mts	1.50mts.	3.00mts
Colectoras	14.40Mts	2.50mts	1.20mts	0.50mts	6.00mts	0.50mts	1.20mts	2.50mts



de la gente para la gente

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

**RESOLUCIÓN N°URB-007**

Tuluá Valle, agosto 21 de 2020

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE DESARROLLO, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN BAJO LA MODALIDAD DE (OBRA NUEVA) TRESCIENTAS SESENTA Y SEIS (366) VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERÉS SOCIAL Y DE INTERÉS PRIORITARIO DE DOS (2) PISOS - PROYECTO DENOMINADO VILLA DE LAS PALMAS (VIS - VIP)"**

**SEGÚN RADICACIÓN EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN N°76834-0-20-0205**

Locales	12.00Mts	2.00mts	1.00mt.	0.50mts	5.00mts	0.50mts	1.00mt	2.00mts
---------	----------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	---------

Cabe señalar, que en el parágrafo 1º del artículo 17º del Acuerdo Municipal N° 013 de 2014 se estableció que, si los predios lindan con vías de carácter nacional y/o departamental, estarán sujetas a las cesiones viales correspondientes a la normatividad para cada caso.

Así mismo, el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015, el espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el procedimiento del registro de la escritura de constitución, en la cual se determinarán las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste qué el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.

Que las áreas generales del proyecto urbanístico de Villa de las Palmas Etapa I y Etapa II son las siguientes:

CUADRO DE ÁREAS	
AREA LOTE	13.385,62 M2
(ABCDEFAHDI(D2D3D4D5D1)(Z1Z2Z3Z4Z1))	
AREA AFECTACION K 19	852,21 M2
AREA AFECTACION C 48	2.505,27 M2
AREA NETA	30.028,14 M2
VIVIENDA VIP	
NUMERO DE VIVIENDAS VIP	150,00 UND
NUMERO DE VIVIENDAS VIP PMR	2,00 UND
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS	152,00 UND
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO TIPO BASIC	23,86 M2
AREA CONSTRUIDA EN SEGUNDO PISO TIPO BAS	23,13 M2
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO CASA PMR	41,37 M2
AREA CONSTRUIDA EN SEGUNDO PISO CASA PM	13,41 M2
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO	3.681,74 M2
AREA CONSTRUIDA EN SEGUNDO PISO	3.496,32 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIP	7.158,06 M2
VIVIENDA VIS	
NUMERO DE VIVIENDAS VIS	51,00 UND
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO TIPO BASIC	23,86 M2
AREA CONSTRUIDA EN SEGUNDO PISO TIPO BAS	23,13 M2
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO	1.216,86 M2
AREA CONSTRUIDA EN SEGUNDO PISO	1.179,63 M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIS	2.396,49 M2
RESUMEN	
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS VIP	152,00 UND
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS VIS	51,00 UND
NUMERO TOTAL DE LOTES	1,00 UND
NUMERO DE MANZANAS	7,00 UND
NUMERO DE PARQUEADEROS VIVIENDA	40,00 UND
NUMERO DE PARQUEADEROS VIVIENDA VIP PMR	1,00 UND
NUMERO TOTAL DE PARQUEADEROS	41,00 UND
AREA LOTE VIVIENDAS	14.647,94 M2
AREA DOTACIONAL	2.335,97 M2
AREA ZONA VERDE	5.989,02 M2
AREA VASA CEDER	7.055,21 M2
TOTAL	100,00%

RESUMEN DE ÁREAS		
AREA LOTE ETAPA 1 (VIVIENDA) CON M.I. (384-138824)	25.660,83 M2	
AREA DOTACIONAL CON M.I. (384-138825)	2.335,97 M2	
AREA ZONA VERDE CON M.I. (384-138826)	5.989,02 M2	
AREA NETA ETAPA 1	33.385,62 M2	

**(366) VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERÉS PÚBLICO  
PISOS - PROYECTO DENOMINADO VILLA DE LAS PALMAS (VIS - VIP)  
SEGÚN RADICACIÓN EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN N°76834-0-20-0205**

CUADRO DE ÁREAS		
AREA LOTE	29.570,28 M <sup>2</sup>	
(A1-B2-C3-G1-H1-D2-D3-D4-D5-D2)(21-Z1-Z2-Z3-Z4)	M <sup>2</sup>	
AREA AFECTACION K.19	1.470,20 M <sup>2</sup>	
AREA AFECTACION C.48	1.470,20 M <sup>2</sup>	
AREA NETA	28.100,08 M <sup>2</sup>	
VIVIENDA VIP		
NUMERO DE VIVIENDAS VIP	121,00 UND	
NUMERO DE VIVIENDAS VIP PMR	1,00 UND	
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS	122,00 UND	
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO TIPO BÁSICA.	23,86 M <sup>2</sup>	
AREA CONSTRUIDA EN SEGUNDO PISO TIPO BÁSICA	23,13 M <sup>2</sup>	
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO CASA PMR	41,37 M <sup>2</sup>	
AREA CONSTRUIDA EN SEGUNDO PISO CASA PMR	13,41 M <sup>2</sup>	
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO	2.928,43 M <sup>2</sup>	
AREA CONSTRUIDA EN SEGUNDO PISO	2.812,14 M <sup>2</sup>	
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIP	5.740,57 M <sup>2</sup>	
VIVIENDA VIS		
NUMERO DE VIVIENDAS VIS	40,00 UND	
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO TIPO BÁSICA	23,86 M <sup>2</sup>	
AREA CONSTRUIDA EN SEGUNDO PISO TIPO BÁSICA	23,13 M <sup>2</sup>	
AREA CONSTRUIDA EN PRIMER PISO	954,40 M <sup>2</sup>	
AREA CONSTRUIDA EN SEGUNDO PISO	925,20 M <sup>2</sup>	
AREA TOTAL CONSTRUIDA VIS	1.879,60 M <sup>2</sup>	
RESUMEN		
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS VIP	122,00 UND	
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS VIS	40,00 UND	
NUMERO DE MANZANAS	6,00 UND	
NUMERO DE PARQUEADEROS VIVIENDA	32,00 UND	
NUMERO DE PARQUEADEROS VIVIENDA VIP PMR	1,00 UND	
NUMERO TOTAL DE PARQUEADEROS	33,00 UND	
AREA LOTE VMENDAS	11.520,23 M <sup>2</sup>	41,00%
AREA DOTACIONAL	2.448,81 M <sup>2</sup>	8,71%
AREA ZONA VERDE	7.542,96 M <sup>2</sup>	26,84%
AREA VÍAS A CEDER	6.588,10 M <sup>2</sup>	23,45%
TOTAL		100,00%

RESUMEN DE ÁREAS		
AREA LOTE ETAPA 2 (VIVIENDA) CON M.I. (384-138827)	19.578,51 M <sup>2</sup>	
AREA DOTACIONAL CON M.I. (384-138828)	2.448,81 M <sup>2</sup>	
AREA ZONA VERDE CON M.I. (384-138829)	7.542,96 M <sup>2</sup>	
AREA NETA ETAPA 2	29.570,28 M <sup>2</sup>	

ETAPA 2	
MATRICULA INMOBILIARIA	ESPECIFICACIÓN
384-138827	"Área de Vivienda Lote. 09"
384-138828	Área Dótacional
384-138829	Área Zona Verde



de la gente para la gente

## **DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

**RESOLUCIÓN N° URB-007**

Tuluá Valle, agosto 21 de 2020

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE DESARROLLO, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN BAJO LA MODALIDAD DE (OBRA NUEVA) TRESCIENTAS SESENTA Y SEIS (366) VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERÉS SOCIAL Y DE INTERÉS PRIORITARIO DE DOS (2) PISOS -**

**PROYECTO DENOMINADO VILLA DE LAS PALMAS (VIS - VIP)"  
SEGÚN RADICACIÓN EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN N°76834-0-20-0205**

A continuación se hace relación de las manzanas de las Etapas I y II:

MANZANA 3							MANZANA 4														
LOTE	1.00	5.00	12.50	1.93	75	M2	LOTE	1.00	5.00	12.50	1.93	75	M2	LOTE	1.00	5.00	12.50	1.60	100	91.18	M2
LOTE	2.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	2.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	2.00	5.00	12.50	1.62	50	12.03	M2
LOTE	3.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	3.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	3.00	5.00	12.50	1.62	50	12.03	M2
LOTE	4.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	4.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	4.00	5.00	12.50	1.62	50	12.03	M2
LOTE	5.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	5.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	5.00	5.00	12.50	1.62	50	12.03	M2
LOTE	6.00	5.07	12.50	1.63	38	M2	LOTE	6.00	5.07	12.50	1.63	38	M2	LOTE	6.00	5.07	12.50	1.62	50	12.03	M2
LOTE	7.00	5.07	12.50	1.63	38	M2	LOTE	7.00	5.07	12.50	1.63	38	M2	LOTE	7.00	5.07	12.50	1.63	38	12.03	M2
LOTE	8.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	8.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	8.00	5.00	12.50	1.62	50	12.03	M2
LOTE	9.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	9.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	9.00	5.00	12.50	1.62	50	12.03	M2
LOTE	10.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	10.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	10.00	5.00	12.50	1.62	50	12.03	M2
LOTE	11.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	11.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	11.00	5.00	12.50	1.62	50	12.03	M2
LOTE	12.00	5.07	12.50	1.63	38	M2	LOTE	12.00	5.07	12.50	1.63	38	M2	LOTE	12.00	5.07	12.50	1.63	38	12.03	M2
LOTE	13.00	5.07	12.50	1.63	38	M2	LOTE	13.00	5.07	12.50	1.63	38	M2	LOTE	13.00	5.07	12.50	1.63	38	12.03	M2
LOTE	14.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	14.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	14.00	5.00	12.50	1.62	50	12.03	M2
LOTE	15.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	15.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	15.00	5.00	12.50	1.62	50	12.03	M2
LOTE	16.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	16.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	16.00	5.00	12.50	1.62	50	12.03	M2
LOTE	17.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	17.00	5.00	12.50	1.62	50	M2	LOTE	17.00	5.00	12.50	1.62	50	12.03	M2
AREA SUMAN							AREA SUMAN							660,50 M2	625,34 M2	1,285,84 M2					

**VIVIENDAS UNIDAS  
PROYECTO DENOMINADO VILLA DE LAS PALMAS (VIS - VIP)  
SEGÚN RADICACIÓN EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN N°76834-0-20-0205**

ETAPA 1 (AREALOTES)						
	GME	VIS	MP			
MANZANA 1,00	579,15	6,00	2.135,50	34,00	40,00	2.714,65 M2
MANZANA 2,00	573,03	6,00	1.944,50	31,00	37,00	2.517,53 M2
MANZANA 3,00	573,75	6,00	1.757,00	28,00	34,00	2.330,75 M2
MANZANA 4,00	594,84	6,00	691,00	11,00	17,00	1.285,84 M2
MANZANA 5,00	595,94	6,00	503,50	8,00	14,00	1.099,44 M2
MANZANA 6,00	1.650,66	16,00	375,00	6,00	22,00	2.025,66 M2
MANZANA 7,00	542,07	6,00	2.132,00	34,00	40,00	2.674,07 M2
SUMAN	5.109,44	52,00	9.538,50	52,00	204,00	14.647,94 M2

ETAPA 2						
MANZANA 8						
LOTE 1	12,50	7,50	93,75	M2		
LOTE 2	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 3	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 4	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 5	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 6	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 7	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 8	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 9	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 10	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 11	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 12	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 13	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 14	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 15	12,50	7,50	93,75	M2		
LOTE 16	12,50	7,50	93,75	M2		
LOTE 17	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 18	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 19	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 20	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 21	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 22	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 23	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 24	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 25	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 26	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 27	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 28	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 29	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 30	12,50	7,50	93,75	M2		

ETAPA 2						
MANZANA 9						
LOTE 1	12,50	7,50	93,75	M2		
LOTE 2	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 3	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 4	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 5	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 6	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 7	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 8	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 9	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 10	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 11	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 12	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 13	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 14	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 15	12,50	7,50	93,75	M2		
LOTE 16	12,50	7,50	93,75	M2		
LOTE 17	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 18	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 19	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 20	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 21	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 22	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 23	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 24	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 25	12,50	5,07	63,38	M2		
LOTE 26	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 27	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 28	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 29	12,50	5,00	62,50	M2		
LOTE 30	12,50	7,50	93,75	M2		

AREA SUMAN						
		2.007,00	M2			

AREA SUMAN						
		2.007,00	M2			



**Tuluá**

de la gente para la gente

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N°URB-007

Tuluá Valle, agosto 21 de 2020

“POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE DESARROLLO, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN BAJO LA MODALIDAD DE (OBRA NUEVA) TRESCIENTAS SESENTA Y SEIS (366) VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERÉS SOCIAL Y DE INTERÉS PRIORITARIO DE DOS (2) PISOS - PROYECTO DENOMINADO VILLA DE LAS PALMAS (VIS - VIP)”

SEGÚN RADICACIÓN EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN N°76834-0-20-0205

ETAPA 2 MANZANA 10			
LOTE 1	12.50 x 17.50	93.75	M2
LOTE 2	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 3	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 4	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 5	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 6	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 7	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 8	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 9	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 10	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 11	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 12	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 13	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 14	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 15	12.50 x 7.50	93.75	M2
LOTE 16	12.50 x 7.50	93.75	M2
LOTE 17	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 18	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 19	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 20	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 21	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 22	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 23	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 24	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 25	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 26	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 27	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 28	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 29	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 30	12.50 x 7.50	93.75	M2

AREA SUMAN 2.007,00 M2

ETAPA 2 MANZANA 11			
LOTE 11	12.50 x 7.50	93.75	M2
LOTE 12	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 13	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 14	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 15	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 16	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 17	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 18	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 19	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 20	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 21	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 22	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 23	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 24	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 25	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 26	12.50 x 7.50	93.75	M2

AREA SUMAN 2.285,74 M2

ETAPA 2 MANZANA 13			
LOTE 1	12.50 x 7.50	93.75	M2
LOTE 2	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 3	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 4	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 5	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 6	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 7	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 8	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 9	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 10	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 11	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 12	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 13	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 14	12.50 x 7.50	93.75	M2
LOTE 15	12.50 x 7.50	93.75	M2
LOTE 16	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 17	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 18	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 19	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 20	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 21	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 22	12.50 x 5.00	62.50	M2

ETAPA 2 MANZANA 12			
LOTE 1	12.50 x 7.50	93.75	M2
LOTE 2	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 3	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 4	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 5	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 6	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 7	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 8	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 9	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 10	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 11	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 12	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 13	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 14	12.50 x 5.07	63.38	M2
LOTE 15	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 16	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 17	12.50 x 5.00	62.50	M2
LOTE 18	12.50 x 7.50	93.75	M2

AREA SUMAN 1.331,49 M2

**PROYECTO DENOMINADO VILLA DE LAS PALMAS (VIS - VIP)"  
SEGÚN RADICACIÓN EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION N°76834-0-20-0205**

ETAPA 2 (AREA LOTES)					
	CMV	VS	VIP		
MANZANA 8,00	1.632,00	26,00	30,00	2.007,00	M2
MANZANA 9,00	1.632,00	26,00	30,00	2.007,00	M2
MANZANA 10,00	1.632,00	26,00	30,00	2.007,00	M2
MANZANA 11,00	1.769,43	28,00	26,00	2.285,74	M2
MANZANA 12,00	792,68	12,00	18,00	1.331,49	M2
MANZANA 13,00	1.607,00	24,00	28,00	1.882,00	M2
<b>SUMAN</b>	<b>3.822,80</b>	<b>40,00</b>	<b>162,00</b>	<b>11.520,23</b>	<b>M2</b>

Que el diseño arquitectónico presentado para las trescientas sesenta y seis (366) Viviendas Unifamiliares de Dos (2) Pisos (VIS – VIP), tienen las siguientes características:

Planta Arquitectónica - Piso 1- P.M.R		CUADRO DE AREAS	
Alcoba:	1	Área del Lote:	62,50M <sup>2</sup>
Sala:	1	Área Construida Primer piso:	41,37 M <sup>2</sup>
Comedor:	1	Área Segundo Piso:	13,41 M <sup>2</sup>
Cocina:	1	Área Total construida:	54,78 M <sup>2</sup>
Baños:	1		
Patio de Ropas:	1		
<b>Planta Arquitectónica - Piso 2</b>			
Alcobas:	1		

Planta Arquitectónica - Piso 1		CUADRO DE AREAS	
Estudio:	1	Área del Lote:	62,50M <sup>2</sup>
Sala:	1	Área Construida Primer piso:	37,34 M <sup>2</sup>
Comedor:	1	Área Segundo Piso:	42,33 M <sup>2</sup>
Cocina:	1	Área Total construida:	79,67 M <sup>2</sup>
Baños:	1		
Patio de Ropas:	1		
<b>Planta Arquitectónica - Piso 2</b>			
Alcobas:	3		
Baños:	2		

Planta Arquitectónica - Piso 1 Básica		CUADRO DE AREAS	
Sala:	1	Área del Lote:	62,50M <sup>2</sup>
Comedor:	1	Área Construida Primer piso:	23,86 M <sup>2</sup>
Cocina:	1	Área Segundo Piso:	23,13 M <sup>2</sup>
Baños:	1	Área Total construida:	46,99 M <sup>2</sup>
Patio de Ropas:	1		
<b>Planta Arquitectónica - Piso 2</b>			
Alcobas:	2		



de la gente para la gente

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

## **RESOLUCIÓN N°URB-007**

Tuluá Valle, agosto 21 de 2020

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA URBANÍSTICA DE DESARROLLO, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN BAJO LA MODALIDAD DE (OBRA NUEVA) TRES CIENTAS SESENTA Y SEIS (366) VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERÉS SOCIAL Y DE INTERÉS PRIORITARIO DE DOS (2) PISOS,**

PROYECTO DENOMINADO VILLA DE LAS PALMAS (VIS-VIR) 1

PROYECTO DENOMINADO VILLA DE LAS PALMAS (VIS - VIP)  
SEGUN RADICACION EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION N°76834-0-20-0205

Que sobre el predio objeto de este Acto Administrativo, fue autorizado el Proyecto Urbanístico General (PUG) De La Ciudadela Parque Central el cual es desarrollado de forma progresiva por etapas o proyectos, de las cuales se describen a continuación sus áreas útiles así:

Que el parágrafo 1º del artículo 10º del **Acuerdo Municipal N° 013 de 2014** estableció para el predio objeto de esta solicitud que: "...deberá acogerse a toda la normatividad establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Tuluá, una vez este sea ajustado, teniendo especial cuidado con respetar y acoger las zonas de reserva y/o protección que en él puedan existir, diferentes a las establecidas en la Ley 2ª de 1959.". Así mismo, en dicho acuerdo se reguló de forma expresa la normatividad urbanística aplicable a los predios allí descritos; entre los que se encuentra el que fuere objeto de ésta Resolución. Por tanto, el desarrollo urbanístico, en lo concerniente a tratamiento, usos, altura máxima e índice de ocupación y construcción, así como los estacionamientos, y demás características, se encuentra determinadas en el artículo 12º y siguientes de dicha reglamentación municipal.

Que en mérito de lo anterior se:

**RESUELVE**

**Artículo 1º:** Otórguese a la sociedad **CONSORCIO MORENO TAFURT S.A.** identificada con NIT N° **805026500-4**, representada legalmente por el señor **EDUARDO TAFURT TENORIO**, identificado con Cédula de Ciudadanía N°**16.267.720**, licencia de urbanización en la modalidad de **Desarrollo y Urbanismo**, para el proyecto denominado **VILLA DE LAS PALMAS (VIS - VIP)**, el cual hace parte del Proyecto Urbanístico General PUG, ubicado entre las **Calle 39 y 48 con Carreras 18 y 19 Etapa 1 y 2 Plan Parcial Ciudadela Parque Central.**

**Parágrafo 1º:** De acuerdo con lo establecido por el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la expedición de la presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de la licencia ni sobre las características de su posesión. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia a quien este registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble. En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular.

**Parágrafo 2º:** El detalle de la urbanización aprobada está contenido en el plano denominado "Plancha

**PROYECTO DENOMINADO VILLA DE LAS PALMAS (VIS - VIP)  
SEGÚN RADICACIÓN EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN N°76834-0-20-0205**

**Parágrafo 1º:** El artículo 62 del Decreto 1469 de 2010, compilado en el Decreto 1077 de Mayo 26 de 2015 contempla la obligación de que los diseños de los proyectos de urbanización garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

**Artículo 3º:** El marco normativo especial, de tipo urbanístico y de edificabilidad, aplicable a la "Hacienda Sajonia" donde se pretende desarrollar el proyecto denominado "Arboledas del Darién" es el contenido en el Acuerdo Municipal N° 013 de 2014 expedido por el Concejo Municipal de Tuluá.

**Artículo 4º:** De conformidad con el Acuerdo Municipal N° 013 de 2014, expedido por el Concejo Municipal de Tuluá, el 25% de cesiones obligatorias (18% zonas verdes y 7% zonas de equipamiento) a cargo del predio objeto de la presente licencia, deberá ser transferida al Municipio de Tuluá a título de cesión gratuita mediante Escritura Pública debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá. Así mismo, el urbanizador deberá entregar dicha áreas dotada y adecuada para lo cual se levantará un acta de recibo suscrita por el urbanizador y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de acuerdo con el artículo 58 del Decreto 1469 de 2010 compilado en el Decreto 1077 de 2015.

**Artículo 5º:** El titular de la presente licencia de urbanización está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que ha sido objeto de la presente licencia. El aviso deberá indicar al menos:

- La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.
- El nombre o razón social del titular de la licencia.
- La dirección del inmueble.
- Vigencia de la licencia.
- Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

**Artículo 6º:** Estas obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público. Igualmente, el titular de este acto administrativo deberá dar estricto cumplimiento a las obligaciones que señala el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

**Artículo 7º:** La presente licencia tiene vigencia de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria y se podrá prorrogar de acuerdo con lo establecido en los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015.

**Artículo 8º:** El Departamento Administrativo de Planeación Municipal no asume responsabilidad por inobservancia de lo expuesto en la Resolución y la que de ella se deriven. El titular de la Licencia responderá por las obligaciones causadas a terceros y debe cumplir con las obligaciones Urbanísticas. Realizar los controles de calidad para los diferentes elementos estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas N.S.R 10 y Artículo 39 del Decreto 1469 de 2010, compilado en el Decreto 1077 de Mayo 26 de 2015.

**Artículo 9º:** La presente licencia urbanística debe notificarse en los términos de los artículos 68 y 69 de la Ley 1437 de 2011 y contra ella procéde el recurso de reposición ante el suscrito Curador Urbano y el de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación (Artículo 76 ibidem). Esta Licencia podrá ejecutarse cuando se resuelvan los recursos interpuestos contra ella, o cuando no se interponga ninguno.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

Dado en Tuluá Valle, a los veintiún (21) días del mes de agosto de dos mil veinte (2020).

  
**EDILBERTO ALARCÓN**  
Director Administrativo Planeación Municipal

Proyectó: Lina Vanessa Tejada Rodríguez