



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1067884159

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JULIO CESAR JULIO ARTEAGA	FECHA VISITA	17/06/2024
NIT / C.C CLIENTE	1067884159	FECHA INFORME	21/06/2024
DIRECCIÓN	K 43A # 17-65 -UR -PALO ALTO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	0 años
BARRIO	URBANIZACIÓN PALO ALTO 1	REMODELADO	
CIUDAD	Montería	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Córdoba	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON		
IDENTIFICACIÓN	11002907		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO				
NUM.	1829 EscrituraDe	#NOTARIA	3	FECHA	25/08/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Montería		DEPTO	Córdoba	
ESCRITURA					
CEDULA					
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Res. # 220-2021 - Exp. 24/05/2021 - Curaduría Urbana 1 de Montería				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	Nº
140-185011	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: zona Sur Oriental, la nomenclatura consignada se obtiene del certificado de tradición y de información catastral del Igac. Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales.

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.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 125,700,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 125,700,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. AVALUO ACTUALIZADO EL 31/07/2024, Certificado De tradición adjunto 140-185011 del 31/07/2024.

NOMBRES Y FIRMAS

Emiro Jose Marzola Leon

EMIRO JOSE MARZOLA LEON
Perito Actuante
C.C: 11002907
RAA: AVAL-11002907

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Residencial
Uso Condicionado Según Norma	Comercial
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Amenaza Riesgo Inundación	Media
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Protección	No
Patrimonio	No

Área Lote	98	Frente	7
Forma	Rectangular	Fondo	14
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 003 del 05 de Mayo de 2021
Antejardín	3
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	7
Aislamiento posterior	2
Índice de ocupación	0.45
Índice de construcción:	3
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_CLT	M2	98
AREA CONSTRUIDA_CLT	M2	44

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	44

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
ÁREAS VALORADAS		
AREA DE TERRENO	M2	98
AREA CONSTRUIDA	M2	44

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	No hay	mas de 500
Áreas verdes	Regular	400-500
Zonas recreativas	Regular	mas de 500

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	K 43A # 17-65 -UR -PALO ALTO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2024

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	lote	98	M2	\$525,000.00	40.93%	\$51,450,000.00
Area Construida	Construcción	44	M2	\$1,687,500.00	59.07%	\$74,250,000.00
TOTALES					100%	\$125,700,000

Valor en letras Ciento veinticinco millones setecientos mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$125,700,000

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	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.
Actualidad edificadora:	Urbanización La Victoria, Montepíncipe.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: zona Sur Oriental, la nomenclatura consignada se obtiene del certificado de tradición y de información catastral del Igac. Cuenta con servicios públicos (agua y energía), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 001, Gravamen: Hipoteca abierta sin límite de cuantía, a favor de Banco Da vivienda, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: Sector en desarrollo, predominan viviendas unifamiliares de uno y dos pisos tipo VIS, las vías principales se encuentran pavimentadas.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en cemento pulido, paredes de fachada e internas en ladrillo a la vista, placa de cubierta en blóquelo.

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 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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Monterroble	\$135,000,000	0.90	\$121,500,000	3104158368	82	41.05	\$1,850,000	\$75,942,500
2	La Victoria	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3142055209	84	45	\$1,600,000	\$72,000,000
3	La Victoria	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3205548556	84	66	\$1,600,000	\$105,600,000
4	Vallejo	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3218496399	86	45	\$1,700,000	\$76,500,000
Del inmueble									

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$45,557,500	\$555,579	1.0	1.0	1.00	\$555,579
2	\$42,000,000	\$500,000	1.0	1.0	1.00	\$500,000
3	\$41,650,000	\$495,833	1.0	1.0	1.00	\$495,833
4	\$47,000,000	\$546,512	1.0	1.0	1.00	\$546,512
					PROMEDIO	\$524,481.06
					DESV. STANDAR	\$30,943.28
					COEF. VARIACION	5.90%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones:

Las muestras adjuntas corresponden al mismo sector, con características similares en acabados y áreas. por lo anterior, se toma el valor promedio homologado para la valoración del inmueble.

Enlaces:

2.-
https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7716-f5e05ed1efa-8fca-18f0d57-5c51?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&_pyid=ec604fd87-ec0b-445d-8773-70f3c378db25

3.-<https://inmonteraiainmobiliaria.com.co/casa-venta-zona-sur-orient-monteria/5816741>

4.-<https://gninmobiliaria.co/casa-venta-marguen-izquierda-monteria/2683846>



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

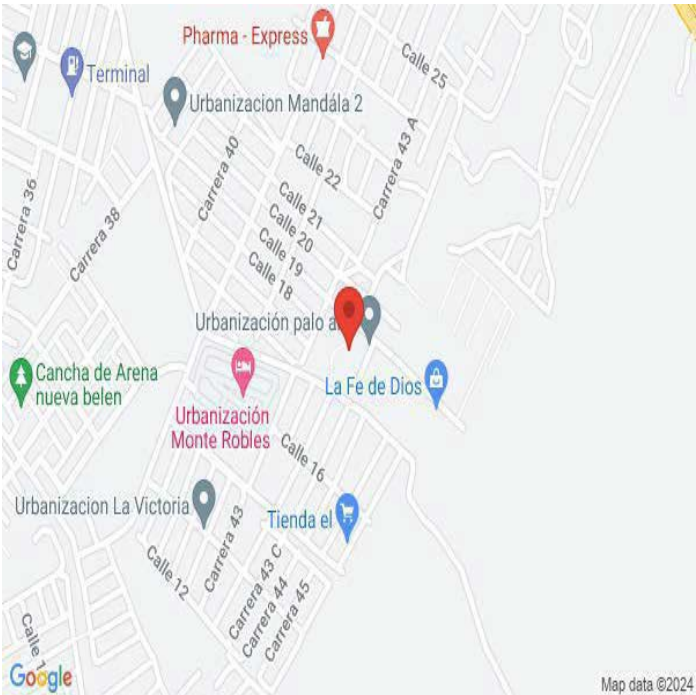
K 43A # 17-65 -UR -PALO ALTO | URBANIZACIÓN PALO ALTO
1 | Montería | Córdoba

COORDENADAS (DD)

Latitud: 8.7324528
Longitud:-75.85964999999999

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 43´ 56.8302´´
Longitud:75° 51´ 34.74´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



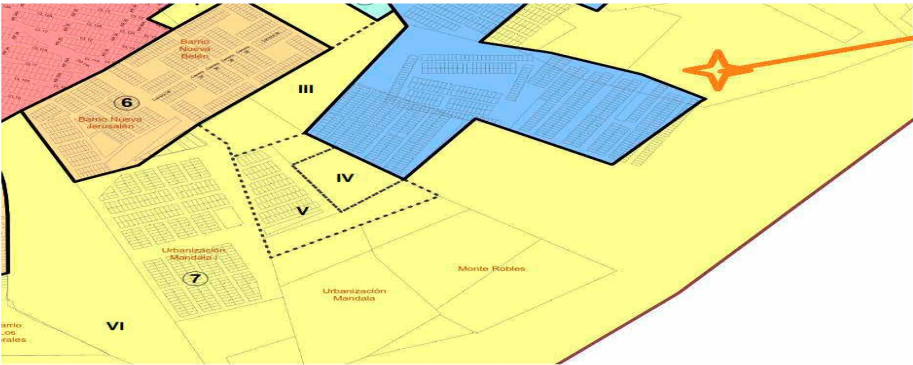
Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano Tratamiento urbanístico

FICHA EDIFICABILIDAD GENERAL UDP 6-02							
SECTOR	Sector 7 (Nota 1, 2)						
SUBSECTOR	I	II	III	IV	V	VI	VII
TRATAMIENTO	DESARROLLO (Nota 9)						
ACTIVIDAD	Residencial mixto	Residencial con zonas de actividad económica	Residencial mixto	Residencial mixto	Residencial con zonas de actividad económica	Urbana integral	Ejes múltiples
Índice de ocupación	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
Índice de construcción	2.50	2.50	2.50	3.00	3.00	3.00	3.50
Altura máxima permitida (Pisos)	6.00	6.00	6.00	7.00	7.00	7.00	8.00
Lote mínimo (Subdivisión mínima)							
Área	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
Frente	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
Retiro frontal antejardín (metros) (Nota 4, 5, 6)	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	5.00
Subdivisión mínima							
Retiro posterior	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
Retiro lateral (Nota 3)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
Voladizo	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00



Plano Inundación



CONVENCIONES

Perímetros:
Perímetro Urbano
Perímetro de Expansión
Perímetro municipal

Ejes viales:
Vías primarias
Anillo Vial Perimetral - Arterial V-1
Anillo Vial Perimetral - Vía parque
Anillo Vial Urbano - Arterial V-2
Vías Arteriales Regionales V-3
Propuesta Vial Interna

LEYENDA

Cuerpos de agua:
Drenaje sencillo
Río Sinú Ronda 30m
Cuerpos de agua
PMA Humedales
DCS Sierra Chiquita y Humedales

División física:
Manzanas
Municipios limítrofes
Departamentos
Suelo Suburbano
Infraestructura

Amenaza baja
Amenaza media
Amenaza alta

Parque Regional Sierra Chiquita
Áreas de recuperación ambiental

FORMULACIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROPUESTA DE AJUSTE
Contrato de consultoría No. 685 de 2018

Contenido:
AMENAZA INUNDACIÓN URBANA

ESCALA: 1:20.000
PLANO: 08-G

Areas o Documentos

monteria.taxationsmart.co/ords/f?p=150000:4:8227973928983:::4:P4_ID_IMPSTO,P4_ID_IMPSTO_SBMPSTO:230011,2300111



Alcaldía de MONTERÍA

Información Básica

Referencia Catastral: 01-06-00-00-1313-0006-0-00-00-0000
Propietario: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PALO ALTO
Avaluo: \$15.825.000
Area Terreno: 98
Clase: URBANO
Estrato: ESTRATO 1
Estado: Activo

Referencia Anterior: 01-06-00-00-1313-0006-0-00-00-0000
Direccion: K 43A 17 65
Direccion Notificacion: K 43A 17 65
Area Construida: 44
Destino: HABITACIONAL
Uso Suelo: USO DE SUELO NO DEFINIDO

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 --- **Eta**

Información: S/I --- **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 SALVEDADE 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 avaluador 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, informada por el 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 LRCAJA-1067884159



PIN de Validación: b3aa0a96



<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) EMIRO JOSE MARZOLA LEON , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11002907, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-11002907.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON 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
27 Nov 2019

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
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3aa0a96



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
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: b3aa0a96



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



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b3aa0a96



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CALLE 46 # 38-51 - MANZANA M LOTE 3 BARRIO SANTA ELENA 4 ETAPA

Teléfono: 3002741771

Correo Electrónico: emiromarzola@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos

Rurales y Especiales -Tecni-Incas

Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON , identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 11002907

El(la) señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON 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

b3aa0a96

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 veintisiete (27) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____



PIN de Validación: b3aa0a96



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



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1067884159 M.I.: 140-185011

RESOLUCIÓN No.220-2021, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA OCHENTA (80) VIVIENDAS UNIFAMILIARES TIPO VIS EN UN (1) PISO, EN LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA URBANA C 22 43 32 LOTE B y K 43 18 20 In BARRIO FURATENA II DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-20-0202.

FECHA DE EXPEDICIÓN: 24/05/2021

FECHA DE EJECUTORIA 31 MAY 2021

LA SUSCRITA CURADORA URBANA PRIMERA DE MONTERÍA (P), LILIANA CALLEJAS OTERO, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 388 DE 1997, LA LEY 810 DE 2003, EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, **ANDRÉS FELIPE GONZÁLEZ HIGUITA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.939.290, actuando en su calidad de representante legal de **PROMOTORA ARBOLEDA S.A.S.** identificada con NIT. No. 901031025-5, sociedad apoderada de **CONSTRUCTORA DE CÓRDOBA LIMITADA** identificada con NIT 900569834-3, de **ISABELA CECILIA GARCÍA PINEDA** identificada con cédula de ciudadanía No. 50.897.393 y de **JAIME ESTEBAN GARCÍA PINEDA** identificado con cédula de ciudadanía No. 78.698.151, titulares de derecho real de dominio, ha solicitado **LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA OCHENTA (80) VIVIENDAS UNIFAMILIARES TIPO VIS EN UN (1) PISO**, en los predios con nomenclatura urbana C 22 43 32 LOTE B y K 43 18 20 In **BARRIO FURATENA II** de la ciudad de Montería, identificado con Referencias Catastrales No. 01-06-00-0432-0062-0-00-00-000 y 01-06-00-00-0432-0063-0-00-00-0000 respectivamente, y Matriculas Inmobiliarias No. 140- 175659 y 140-176555, respectivamente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

SEGUNDO: Que, de acuerdo a los planos allegados al expediente, el proyecto urbanístico presentado a esta curaduría se encuentra diseñado dentro de los siguientes lotes:

LOTE No.	MATRÍCULA INMOBILIARIA	AREA DEL PREDIO M2
1	140-175659	12.843
2	140-176555	3.551
AREA TOTAL A URBANIZAR		16.394

TERCERO: Que de conformidad con el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes, se allegó con la solicitud, entre otros, los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional debidamente diligenciado.
- Copia de la cedula de ciudadanía de **ANDRES FELIPE GONZALEZ HIGUITA**.
- Copia de la cedula de ciudadanía de **ISABELA CECILIA GARCÍA PINEDA**.
- Copia de la cedula de ciudadanía de **JAIME ESTEBAN GARCÍA PINEDA**.
- Copia de la cedula de ciudadanía de **ARNOLDO MIGUEL VERGARA GÓMEZ**.
- Certificado de existencia y representación legal de **PROMOTORA ARBOLEDA S.A.S.** identificado con NIT No. 901031025-5 expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena, con fecha de 17 de noviembre de 2020.
- Certificado de existencia y representación legal de **CONSTRUCTORA DE CÓRDOBA LIMITADA** identificada con NIT 900569834-3, expedido por la Cámara de Comercio de Montería, con fecha de 23 de octubre de 2020.
- Original del poder especial, amplio y suficiente suscrito por **ARNOLDO MIGUEL VERGARA GÓMEZ** identificado con cédula de ciudadanía No.78.696.543 actuando como representante legal de la **CONSTRUCTORA DE CÓRDOBA LIMITADA** identificada con NIT No. 900569834-3 y conferido a

RESOLUCIÓN No.220-2021, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA OCHENTA (80) VIVIENDAS UNIFAMILIARES TIPO VIS EN UN (1) PISO, EN LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA URBANA C 22 43 32 LOTE B y K 43 18 20 IN BARRIO FURATENA II DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-20-0202

FECHA DE EXPEDICIÓN: 24/05/2021

FECHA DE EJECUTORIA 31 MAY 2021

ANDRES FELIPE GONZALEZ HIGUITA, identificado con cédula de ciudadanía No. **71.939.290**, actuando como representante legal de **PROMOTORA ARBOLEDA S.A.S.** identificado con NIT No. **901031025-5**, con fecha de 08 de octubre de 2020.

- Original del poder especial, amplio y suficiente conferido a **ANDRES FELIPE GONZALEZ HIGUITA**, identificado con cédula de ciudadanía No. **71.939.290**, actuando como representante legal de **PROMOTORA ARBOLEDA S.A.S.** identificado con NIT No. **901031025-5** suscrito por **ISABELA CECILIA GARCÍA PINEDA** identificada con cédula de ciudadanía No. **50.897.393** Y **JAIME ESTEBAN GARCÍA PINEDA** identificado con cédula de ciudadanía No. **78.698.151**, con fecha de 08 de octubre de 2020.
 - Certificado de Tradición de la Matricula Inmobiliaria No. **140-175659** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Montería del 19 de octubre de 2020.
 - Certificado de Tradición de la Matricula Inmobiliaria No. **140-176555** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Montería del 19 de octubre de 2020.
 - Copia del Recibo Oficial del Impuesto Predial Unificado del predio identificado con referencia catastral No. **01-06-00-00-0432-0062-0-00-00-0000** expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal de Montería.
 - Copia del Recibo Oficial del Impuesto Predial Unificado del predio identificado con referencia catastral No. **01-06-00-00-0432-0063-0-00-00-0000** expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal de Montería.
- Además, se anexaron:

- Copia de la Escritura Publica No. **349** del 19 de febrero de 2.014 de la Notaría Tercera de Montería.
- Copia de la Escritura Publica No. **278** del 12 de febrero de 2.020 de la Notaría Primera de Montería.
- Copia de Licencia No. **033-2020** de fecha 23 de enero de 2020 expedida por la Curaduría Urbana Primera por medio de la cual se aprobó subdivisión urbana de la cual, resultó el predio objeto de solicitud actual.
- Copia de la Resolución No. **23-001-001165-2020** de 16 de junio de 2020 por la cual se ordenan unos cambios en el catastro del municipio de Montería, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Copia de la Resolución No. **23-001-002683-2020** de 21 de diciembre de 2020 por la cual se ordenan unos cambios en el catastro del municipio de Montería, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Copia del oficio No. **VAM-OB-PY/19-10-00158**, de la empresa **VEOLIA** del 29 de octubre de 2019, Asunto: Solicitud de disponibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado para el proyecto denominado Urbanización PAJO ALTO localizado en la carrera 44 con calle 21 aledaño a Finzenú en la ciudad de Montería. Rad: GER-2019-1472-01, firmada por **URIEL GARCÍA PEREIRA**, Gerente Técnico.
- Copia del expediente No. **P41102019090225** del 8 de septiembre de 2020, REF: punto de conexión y condiciones de factibilidad, firmado por **JESÚS MARÍA MONTERROSA OLIVELLA**, Provisión de servicio Córdoba Norte.
- Copia del Oficio No. **42-3-0293132019**, del 24 de octubre de 2019 Ref.: factibilidad del servicio de gas natural, firmado por **CASSIER ALI ALI**, Jefe de Atención a usuarios.
- Respuesta al radicado No. **20211100778** de fecha 19 de abril de 2021 que remite estudio de vulnerabilidad y riesgo sobre concepto técnico radicado No. **20211101054** de fecha 09 de abril de 2021, firmado por **MARCELO ALBERTO ESCALANTE BARGUIL**, subdirector de Planeación ambiental de la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LOS VALLES DEL SINÚ Y DEL SAN JORGE -CVS.
- Memorial de responsabilidad Geotécnico del 23 de septiembre de 2019, firmado por el Ingeniero Civil **ARMANDO JOSÉ D'RUGGIERO MARCHENA** con Matricula Profesional No. **25202-66705**.
- Un (1) ejemplar original y dos (2) copias de los planos impresos del proyecto urbanístico, firmados por el Arquitecto **MANUEL EDUARDO MANTILLA BARRIOS**, con Matricula Profesional No. **A68802008-91154436**, quien se hace responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
- Un (1) ejemplar original y dos (2) copias de los planos impresos del proyecto arquitectónico, firmados por el

RESOLUCIÓN No.220-2021, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA OCHENTA (80) VIVIENDAS UNIFAMILIARES TIPO VIS EN UN (1) PISO, EN LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA URBANA C 22 43 32 LOTE B y K 43 18 20 1n BARRIO FURATENA II DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-20-0202.

FECHA DE EXPEDICIÓN: 24/05/2021

FECHA DE EJECUTORIA 31 MAY 2021

- Arquitecto **MANUEL EDUARDO MANTILLA BARRIOS**, con Matricula Profesional No. **A68802008-91154436**, quien se hace responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
- Un (1) original y dos (02) copias de los planos impresos del plano topográfico, firmado por el profesional en Topografía **HÉCTOR JOSÉ ACOSTA VERGARA** con Licencia No.01-11036, quien se hace responsable legalmente de la información contenida en ellos.
 - Memorias del análisis y diseño estructural del proyecto VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL URBANIZACIÓN PALO ALTO de marzo de 2020, firmado por el Ingeniero Civil **CARLOS RAMON LA ROTA FELIP** con Matricula Profesional No. 13202-11240.
 - Certificado de revisión de diseños estructurales de fecha 14 de noviembre de 2019, firmado por el Ingeniero Civil **JONS FELIPE SIERRA VALENCIA**, con Matricula Profesional No. 17202-72759.
 - Copia de la Matricula Profesional No. **A68802008-91154436**, del Arquitecto **MANUEL EDUARDO MANTILLA BARRIOS**.
 - Copia del estudio de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundación para la construcción de las urbanizaciones PALO ALTO I Y II y la urbanización ARRAYANES, en el municipio de Montería - departamento de Córdoba.
 - Copia de la Matricula Profesional No. 25202-66705, del Ingeniero Civil **ARMANDO JOSE D'RUGGIERO MARCHENA**.
 - Copia de la Matricula Profesional No. 13202-11240, del Ingeniero Civil **CARLOS RAMON LA ROTA FELIP**.
 - Copia de la Matricula Profesional No. 17202-72759, del Ingeniero Civil **JONS FELIPE SIERRA VALENCIA**.
 - Copia de la licencia No.01-11036 del topógrafo **HECTOR JOSE ACOSTA VERGARA**.
 - Original del Oficio No.**PL-AL-VIS-202100047** Asunto: Autorización de Licencia del 14 de mayo de 2021 firmado por el Coordinador de Gestión de Ingresos de la Secretaría de Hacienda Municipal **JONÁS DE DIOS SALGADO SOTO**.
 - Original del Oficio No.**PL-AL-VIS-202100048** Asunto: Autorización de Licencia del 14 de mayo de 2021 firmado por el Coordinador de Gestión de Ingresos de la Secretaría de Hacienda Municipal **JONÁS DE DIOS SALGADO SOTO**.
 - Original del certificado de Paz y Salvo del Impuesto de Delineación Urbana con consecutivo No.**202100258** del 20 de mayo de 2021 firmado por el Coordinador de Gestión de Ingresos de la Secretaría de Hacienda Municipal **JONÁS DE DIOS SALGADO SOTO**.
 - Original del certificado de Paz y Salvo del Impuesto de Delineación Urbana con consecutivo No.**202100260** del 21 de mayo de 2021 firmado por el Coordinador de Gestión de Ingresos de la Secretaría de Hacienda Municipal **JONÁS DE DIOS SALGADO SOTO**.

CUARTO: Que el solicitante allegó a este despacho fotografía de la valla, dentro del término y con las características establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. No se presentaron objeciones o pronunciamiento alguno por parte de terceros.

QUINTO: Esta Curaduría comunicó a los vecinos colindantes del predio objeto de la presente solicitud, mediante aviso en prensa de alta circulación en la ciudad de Montería, para que, si así lo consideraban, formaran parte del proceso e hicieran valer sus derechos y a la fecha de expedición del presente Acto Administrativo no presentaron objeción o pronunciamiento alguno, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

RESOLUCIÓN No.220-2021, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA OCHENTA (80) VIVIENDAS UNIFAMILIARES TIPO VIS EN UN (1) PISO, EN LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA URBANA C 22 43 32 LOTE B y K 43 18 20 In BARRIO FURATENA II DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-20-0202

FECHA DE EXPEDICIÓN: 24/05/2021

FECHA DE EJECUTORIA 31 MAY 2021

PARÁGRAFO: El solicitante manifestó desconocer la identificación y dirección de correspondencia de los vecinos colindantes al inmueble objeto de solicitud, por lo cual, solicitaron que fueran notificados mediante aviso en medio de amplia circulación a sus costas

SEXTO: Que los inmuebles descritos en el considerando **PRIMERO** de la presente se encuentran dentro de la Pieza Urbana **Borde Oriental, UDP-530 LA ESTANCIA**, Sector 1, Área de Actividad: Área Urbana Integral, Zona Múltiple. Tratamiento Desarrollo por plan parcial: plan parcial Furatena fase II. Decreto 0467 de 2008. aprobada por la Alcaldía de Montería, de fecha 24 de Julio de 2008 por medio de la cual se adopta el Plan Parcial Furatena Fase II, no se encuentra en zona de protección ambiental como tampoco en zona de riesgo no mitigable.

SÉPTIMO: Que, una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, arquitectónica y urbanística, se determinó que el proyecto cumplió a cabalidad, con toda la normatividad vigente por lo cual se procedió a seguir con el trámite correspondiente, comunicándole al solicitante la viabilidad del proyecto mediante oficio.

OCTAVO: Que, una vez efectuada la revisión técnica, jurídica, arquitectónica y urbanística, se determinó que el proyecto cumplió a cabalidad, con toda la normatividad vigente por lo cual se procedió a seguir con el trámite correspondiente y con la firma de cada memorial de revisión.

PARAGRAFO PRIMERO: Para determinar la viabilidad de la presente solicitud, el despacho de la Curadora Urbana Primera de Montería radicó ante la Corporación Autónoma Regional de Los Valles del Sinú y San Jorge – CVS el estudio detallado de vulnerabilidad y riesgo, aprobado mediante concepto técnico de fecha 09 de abril de 2021, recibido con oficio de fecha 19 de abril, por lo que se toma la fecha de expedición del documento para surtir el cumplimiento en el trámite.

NOVENO: Que el firmante titular y profesionales responsables de este proyecto en el numeral 5 del Formulario Único Nacional declaran bajo la gravedad del juramento que se responsabilizan totalmente por los estudios y documentos correspondientes presentados con este formulario y por la veracidad de los datos aquí consignados. Así mismo declaran que conocen las disposiciones vigentes que rigen la materia y las sanciones establecidas, e igualmente exoneran a la Curadora Urbana Primera de Montería de toda responsabilidad, respecto al proyecto radicado.

En mérito de lo anteriormente expuesto, se establece que la presente procede y en consecuencia se,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Se aprueba la **LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA OCHENTA (80) VIVIENDAS UNIFAMILIARES TIPO VIS EN UN (1) PISO**, en los predios con nomenclatura urbana C 22 43 22 LOTE B y K 43 18 20 In BARRIO FURATENA II de la ciudad de Montería identificado con Referencias Catastrales No. 01-06-00-0432-0062-0-00-00-000 y 01-06-00-00-0432-0063-0-00-00-0000 respectivamente, y Matriculas Inmobiliarias No. 140- 175659 y 140-176555, respectivamente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería, solicitada por **ANDRÉS FELIPE GONZÁLEZ HIGUITA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.939.290, actuando en calidad de representante legal de **PROMOTORA ARBOLEDA S.A.S.** identificada con NIT No 901031025-5, sociedad apoderada de **CONSTRUCTORA DE CÓRDOBA LIMITADA** identificada con NIT 900569834-3, de **ISABELA CECILIA GARCÍA PINEDA** identificada con cédula de ciudadanía No. 50.897.393 y de **JAIME ESTEBAN GARCÍA PINEDA** identificado con cédula de ciudadanía No. 78.698.151, titulares de derecho real de dominio, toda vez que se han cumplido los requisitos exigidos por la ley 388 de 1997, Acuerdos 0018 de 2002 y 029 de 2010, Decretos Municipales 0505 y 0506 de 2011, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás Normas

**CURADURÍA
URBANA****Primera de Montería**

RESOLUCIÓN No.220-2021, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA OCHENTA (80) VIVIENDAS UNIFAMILIARES TIPO VIS EN UN (1) PISO, EN LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA URBANA C 22 43 32 LOTE B y K 43 18 20 In BARRIO FURATENA II DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-20-0202.

FECHA DE EXPEDICIÓN: 24/05/2021

FECHA DE EJECUTORIA 3 1 MAY 2021

concordantes, en lo que respecta a la documentación y planos allegados, por el solicitante, acorde con las normas existentes en la fecha de radicación del proyecto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Reconózcase al Arquitecto **MANUEL EDUARDO MANTILLA BARRIOS** con Matricula Profesional No. **A68802008-91154436** como urbanizador, constructor y proyectista responsable de los planos; al Ingeniero Civil **CARLOS RAMON LA ROTA FELIP** con Matricula Profesional No. **13202-11240** como diseñador de los detalles de elementos estructurales, no estructurales y memoriales de cálculo; al Ingeniero Civil **JONS FELIPE SIERRA VALENCIA** con Matricula Profesional No. **17202-72759** como revisor independiente de los diseños estructurales; al Ingeniero Civil **ARMANDO D' RUGGIERO MARCHENA** con Matricula Profesional No. **25202-66705**, como responsable del estudio geotécnico y al Topógrafo **HÉCTOR JOSÉ ACOSTA VERGARA** con Licencia No. **01-11036** como responsable del plano del levantamiento topográfico para **LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA OCHENTA (80) VIVIENDAS UNIFAMILIARES TIPO VIS EN UN (1) PISO** en los inmuebles con nomenclatura urbana **C 22 43 22 LOTE B y K 43 18 20 In BARRIO FURATENA II** de la ciudad de Montería.

El proyecto autorizado tiene las siguientes características:

Descripción del Proyecto Urbanístico:

Área total del predio	: 16.394 m2
Uso	: RESIDENCIAL
Estrato	: Uno (1)
Área a intervenir	: 16.394 m2
Número total de Manzanas	: CUATRO (04)

Las características del proyecto urbanístico acorde con los planos aprobados son las siguientes:

DESCRIPCION	M2	%
	16.394,00	
1.1- AREAS TOTALES DE CESION	8.554,00	52,2%
1.1.1- AREA VIAS VEHICULARES	3.468,22	21,2%
1.1.2- ÁREA ANDENES	1.883,38	11,5%
1.1.3- CANAL	282,43	1,7%
1.1.4- ZONAS VERDES	2.463,86	15,0%
1.1.5- CICLO RUTA	381,11	2,3%
1.2- AREA DE VIVIENDAS (MANZANAS)	7.840,00	47,8%
Área Construida Viviendas	3520,0	
NUMERO DE VIVIENDAS OFERTADAS	80	

Primera de Urbanismo
RESOLUCIÓN No.220-2021, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA OCHENTA (80) VIVIENDAS UNIFAMILIARES TIPO VIS EN UN (1) PISO, EN LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA URBANA C 22 43 32 LOTE B y K 43 18 20 In BARRIO FURATENA II DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-20-0202.

FECHA DE EXPEDICIÓN: 24/05/2021

FECHA DE EJECUTORIA: 31 MAY 2021

1.1.6-AREA PARQUEADEROS	75,00
NUMERO DE PARQUEADEROS	2

DESCRIPCION DE LAS MANZANAS					
MANZANA		ML	DESCRIPCIÓN DE LINDEROS	AREA(M2)	ACTIVIDAD
1	NORTE	28.00	Con vía publica tipo 7	2.254	Residencial
	SUR	35.00	Línea quebrada Con Zona verde 1		
	ESTE	76.99	Con vía publica tipo 8		
	OESTE	84.00	Con vía publica tipo 7		
2	NORTE	28.00	Con vía publica tipo 7	1.960	Residencial
	SUR	28.00	Con Zona verde 1		
	ESTE	70.00	Con vía publica tipo 8		
	OESTE	70.0	Con vía publica tipo 8		
3	NORTE	28.00	Con vía pública tipo 7	1.862	Residencial
	SUR	35.00	Línea quebrada Con Zona verde 1		
	ESTE	63.00	Con vía publica tipo 8		
	OESTE	70.00	Con vía publica tipo 8		
4	NORTE	28.00	Con vía publica tipo 7	1.764	Residencial
	SUR	28.00	Con vía publica tipo 8		
	ESTE	63.00	Con vía publica tipo 8		
	OESTE	63.00	Con vía publica tipo 8		

Las características del proyecto arquitectónico acorde con los planos aprobados son las siguientes:

Área total del lote	: 98,00 m2	
Uso de la Edificación	: Residencial	
Estrato	: Uno (1)	
Número de Pisos	: Uno (1)	
Número de Unidades	: Ochenta (80)	
Área a construir total	: 3,520 m2	Descripción de los espacios: acceso, terraza, alcoba 1, baño, sala – comedor, cocina, alcoba 2 y patio.
Área total libre	: 54,00 m2	
Índice de Ocupación	: 0,44	
Índice de Construcción	: 0,44	
Retiros	Frontal: 2,00 m	
	Posterior: 4,63 m	
	Laterales: 1,00 m / 1,00 m	

Página 619

Cra. 8 No. 30-41 Montería - Córdoba
 C.P. 23001-1-20-0202

@curaduriaprimerademonteria
 curadora1monteria@gmail.com

RESOLUCIÓN No.220-2021, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA OCHENTA (80) VIVIENDAS UNIFAMILIARES TIPO VIS EN UN (1) PISO, EN LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA URBANA C 22 43 32 LOTE B y K 43 18 20 In BARRIO FURATENA II DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-20-0202.

FECHA DE EXPEDICIÓN: 24/05/2021

FECHA DE EJECUTORIA 3 1 MAY 2021

Parágrafo: El retiro frontal no incluye andén.

ARTÍCULO TERCERO: El titular de la licencia es el responsable del cumplimiento de todas las obligaciones emanadas de las normas arquitectónicas y urbanísticas vigentes a la fecha de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se ocasionen a terceros en el desarrollo de esta.

PARÁGRAFO: Se debe cumplir a cabalidad las indicaciones señaladas en la Revisión del estudio de Gestión de Riesgo, aprobado por la Corporación Regional de los Valles Sinú y San Jorge - CVS, elaborada por el Especialista en mecánica de suelos y cimentaciones y prevención, atención y reducción de desastres naturales Ingeniero Pablo Castilla Negrete y que precisan lo siguiente: *"La corporación considera viable las medidas de mitigación propuestas, consistentes en los perfilamientos de relleno de cota 3,50 m.s.n.m para Palo Alto I y la cota 3,15 m.s.n.m para Palo alto II. Así mismo, la CVS analiza que la optimización (o mejoramiento hidráulica) de la sección de los canales existentes con trazados claramente identificados en campo, para aumentar la capacidad hidráulica y la capacidad para transportar caudales hasta de 10 años de acuerdo con lo establecido por la resolución 0330 del RAS..."*

ARTÍCULO CUARTO: Obligaciones del titular de la licencia. Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 de la Ley 1203 de 2017: 1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida. 3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto. 6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. 7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. 8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de

RESOLUCIÓN No.220-2021, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA OCHENTA (80) VIVIENDAS UNIFAMILIARES TIPO VIS EN UN (1) PISO, EN LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA URBANA C 22 43 32 LOTE B y K 43 18 20 1a BARRIO FURATENA II DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-20-0202

FECHA DE EXPEDICIÓN 24/05/2021

FECHA DE EJECUTORIA 31 MAY 2021

construcción Sismo Resistentes 11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad 13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente 14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias

De conformidad al Título XIV DEL URBANISMO, CAPITULO I COMPORTAMIENTOS QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA, Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística, Ley 1801 del 29 de Julio de 2016, literal C), Corregido por el art. 10, Decreto 555 de 2017. Usar o destinar un inmueble a: 9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción. 10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción 11. Contravenir los usos específicos del suelo. 12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos. D) Incumplir cualquiera de las siguientes obligaciones: 13. Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes. 14. Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas ascadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área. 15. Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades. 16. Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público. 17. Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público. 18. Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma. 19. Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley. 20. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes. 21. Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen aledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva. 22. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos. 23. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos. 24. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

Así mismo las obligaciones contenidas en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Identificación de las obras. El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción 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, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros. La valla o aviso deberá indicar al menos: 1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió. 2. El nombre o razón social del titular de la licencia. 3. La dirección del inmueble. 4. Vigencia de la licencia. 5. 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



**CURADURÍA
URBANA**

Primera de Montería

RESOLUCIÓN No.220-2021, POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA PARA OCHENTA (80) VIVIENDAS UNIFAMILIARES TIPO VIS EN UN (1) PISO, EN LOS PREDIOS CON NOMENCLATURA URBANA C 22 43 32 LOTE B y K 43 18 20 In BARRIO FURATENA II DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, SOLICITADO MEDIANTE RADICADO No.23001-1-20-0202.

FECHA DE EXPEDICIÓN: 24/05/2021

FECHA DE EJECUTORIA 31 MAY 2021

de otros usos. La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

ARTÍCULO QUINTO: Tratamientos de los andenes y antejardines. El andén que se construya debe ser continuo en sentido longitudinal y transversal tratados con materiales duros antideslizantes, no deben existir elementos contruados que sobresalgan de la superficie, deben ser accesibles a discapacitados y sin cambio de nivel para los accesos vehiculares. Los antejardines no se pueden cubrir con construcciones ni elementos de mobiliario urbano, deberán ser empradizados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

ARTÍCULO SEXTO: La licencia urbanística de **URBANIZACIÓN EN MODALIDAD DE DESARROLLO** tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables, por una sola vez, con un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de la prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anterior al vencimiento de la respectiva Licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Esta Resolución será notificada a su titular y a todas las personas que se hubieren hecho parte dentro del trámite. Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se actuará conforme a la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


ARTÍCULO OCTAVO: De conformidad a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la presente licencia no conlleva pronunciamiento alguno, acerca de la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella.

ARTÍCULO NOVENO: Contra el Acto Administrativo contenido de esta licencia proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría y apelación ante la Alcaldía Municipal, en la forma y términos de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DÉCIMO: Los planos arquitectónicos, urbanísticos, topográficos y demás documentos entregados por el solicitante para el trámite de esta licencia y debidamente firmados por los profesionales responsables hacen parte integral de la presente resolución, cualquier modificación a estos, deberá surtir el trámite correspondiente en esta curaduría antes de materializarlo en obra conforme a lo que expresa la Ley 810 de 2003.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Montería, a los veinticuatro (24) días del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).


LILIANA CALLEJAS OTERO
Curadora Urbana Primera de Montería (P)
Revisó: Dr. Javier De La Hoz





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

Certificado generado con el Pin No: 240731269098299892

Nro Matrícula: 140-185011

Pagina 1 TURNO: 2024-140-1-51534

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 09:26:26 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 140 - MONTERIA DEPTO: CORDOBA MUNICIPIO: MONTERIA VEREDA: MONTERIA

FECHA APERTURA: 28-11-2022 RADICACIÓN: 2022-140-6-13855 CON: ESCRITURA DE: 25-08-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MNA 2 LOTE 15 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1829, 2022/08/25, NOTARIA TERCERA MONTERIA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012- LOTE NUMERO 15: LOTE DE TERRENO URBANO, UBICADO EN LA CIUDAD DE MONTERIA, DEPARTAMENTO DE CÓRDOBA, CON UN ÁREA DE NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (98,00 M2), COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS: POR EL FRENTE: VÍA VEHICULAR EN MEDIO, LINDA CON LOTE 6 DE LA MANZANA 3 Y MIDE 7,00 METROS POR EL FONDO: LINDA CON EL LOTE 6 DE LA MISMA MANZANA Y MIDE 7,00 METROS . POR LA DERECHA: LINDA CON EL LOTE 14 DE LA MISMA MANZANA Y MIDE 14,00 METROS POR LA IZQUIERDA: LINDA CON LOTE 16 DE LA MISMA MANZANA Y MIDE 14,00 METROS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 98 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 44 CENTIMETROS: CUADRADOS00

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1-FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA, COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PALO ALTO, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A: CONSTRUCTORA DE CORDOBA LIMITADA, MEDIANTE ESCRITURA 1592 DE FECHA 22/07/2021 DE LA NOTARIA TERCERA DE MONTERIA, FOLIO DE MATRICULA 140-175659 -2- ESCRITURA 1368 DEL 5/5/2016 NOTARIA TERCERA 3 DE MONTERIA REGISTRADA EL 25/5/2016 POR COMPRAVENTA DE: CLAUDIA CECILIA ANAYA HOYOS , A: CONSTRUCTORA DE CORDOBA LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 140-156985 - . 03) .-CLAUDIA CECILIA ANAYA HOYOS, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A JAIRO GARCIA MONTOYA, SEGUN ESC.# 2.399 DE FECHA 27-11-2008, NOTARIA 3A.DE MONTERIA,REGISTRADA EL 01-12-2008,MAT.140-118572.- 04).-JAIRO GARCIA MONTOYA, AQUIRIO POR COMPRA A FRIGORIFICO DEL SINU-FRIGOSINU S.A., SEGUN ESC.# 559 DE FECHA 09-04-1990.NOTARIA 1A.DE MONTERIA, REGISTRADA EL 16-04-1990.-MAT.140-37306.- 05).-FRIGORIFICO DEL SINU-FRIGOSINU S.S, ADQUIRIO POR COMPRA A BANCO GANADERO, SEGUN ESC.# 8882 DE FECHA 28-12-1989,NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 22-09-1989.MAT.140-37306.- 06).- BANCO GANADERO, ADQUIERE POR DONACION EN PAGO DE CARNES DEL SINU S.A. CARDELSI, SEGUN ESCRITURA # 10138 DE 28-12-87, NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 24-02-88.- 07).- CARNES DEL SINU S.A. (CARDELSI) HACE DECALRACION SOBRE CONSTRUCCION SEGUN ESCRITURA # 993 DE 07-09-77 NOTARIA 1A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 25-04-78.- 08).- CARNES DEL SINU S.A. ADQUIRIO POR COMPRA, A: DEREIX CONRAD JUAN, SEGUN ESCRITURA # 1.134 DE 08-10-70 NOTARIA 1A. DE MONTERIA, REGISTRADA EL 07-11-60.- -9--FIDUCIARIA DAVIVIENDA SA, COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PALO ALTO, ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A:JAIME ESTEBAN GARCIA PINEDA Y ISABELA CECILIA GARCIA PINEDA, MEDIANTE ESCRITURA 1829 DE FECHA 25/08/2022 DE LA NOTARIA TERCERA DE MONTERIA FOLIO DE MATRICULA 140-176555 -10- JAIME ESTEBAN Y ISABEL CECILIA GARCIA PINEDA, ADQUIRIERON POR COMPRA DE ESTE Y OTRO A JAIRO GARCIA MONTOYA, SEGUN ESC.# 2399 DE FECHA 27-11-2008, NOTARIA 3A.DE MONTERIA,REGISTRADA EL 01-12-2008.MAT.140-118570- 140-118571- 11.- GARCIA MONTOYA JAIRO, ADQUIRIO POR COMPRA A FRIGORIFICO DEL SINU FRIGOSINU S.A., ESCRITURA #559 DE FECHA 09-04-90, NOTARIA 1 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 16-04-90.-MAT.-140-37306.- 12.- FRIGORIFICO DEL SINU-FRIGOSINU S.A., ADQUIRIO POR COMPRA AL BANCO GANADERO, ESCRITURA #8882 DE FECHA 28-12-88, NOTARIA 15 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 22-09-89.- MAT-140-37306.- 13.- BANCO GANADERO, ADQUIRIO POR DONACION EN PAGO DE CARNES DEL SINU S.A.-CARDELSI, ESCRITURA #10138 DE FECHA 28-12-87, NOTARIA 29 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 24-02-88

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) UR -PALO ALTO 1- MNA 2 LOTE 15



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

Certificado generado con el Pin No: 240731269098299892

Nro Matrícula: 140-185011

Pagina 2 TURNO: 2024-140-1-51534

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 09:26:26 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

2) KR 43 A # 17 - 65 UR PALO ALTO

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

140 - 184968

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-08-2021 Radicación: 2021-140-6-8056

Doc: ESCRITURA 1592 DEL 22-07-2021 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CON CARTA DE CUPO DE CRÉDITO POR VALOR DE \$ 312.000.000

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO "PALO ALTO" -

X NIT- 830053700-6

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-11-2022 Radicación: 2022-140-6-13855

Doc: ESCRITURA 1829 DEL 25-08-2022 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0909 CONSTITUCION DE URBANIZACION

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO "PALO ALTO" NIT 830053700-6

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-07-2024 Radicación: 2024-140-6-7379

Doc: ESCRITURA 1095 DEL 03-07-2024 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO "PALO ALTO" NIT 830053700-6

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-07-2024 Radicación: 2024-140-6-7379

Doc: ESCRITURA 1095 DEL 03-07-2024 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 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: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO "PALO ALTO" NIT 830053700-6

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-07-2024 Radicación: 2024-140-6-7379

Doc: ESCRITURA 1095 DEL 03-07-2024 NOTARIA TERCERA DE MONTERIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO "PALO ALTO" NIT 830053700-6

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240731269098299892 Nro Matrícula: 140-185011
Pagina 3 TURNO: 2024-140-1-51534

Impreso el 31 de Julio de 2024 a las 09:26:26 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-140-1-51534 FECHA: 31-07-2024
EXPEDIDO EN: BOGOTA

CLEOFÉ ELINA EDNA MARISOL RUGELES NIÑO
REGISTRADORA PRINCIPAL

Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería DNP

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Montería, 05 de junio del 2023.

Señores:
CAJA DE HONOR
Ciudad.

Cordial saludo,

Con la presente nos comprometemos a entregar instalado los medidores de Agua y Gas natural del siguiente cliente:

Mz	Lt	Cedula	Dirección	Beneficiario 1			
02	15	1067884159	MANZANA 02 LOTE 15	JULIO	ARTEAGA	JULIO	CESAR

Fecha de instalación: 30 de Julio del 2024.

Para el Trámite correspondiente

Cordialmente,


ANDRES FELIPE GONZALEZ H.
Administrador
Promotora Arboleda

Cra 5ta N° 32-53 Local 5 Esquina B/ Centro-Montería
Celular: 3117402428 - 3145909728
Email: admonmonteria@enfoqueconstructores.com
escrituracionmonteria@enfoqueconstructores.com