



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1059063933

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	YEFERSON BERMÚDEZ
NIT / C.C CLIENTE	1059063933
DIRECCIÓN	K 15 4A 41 ,URBANIZACION SUERTE 40
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	SUERTE CUARENTA
CIUDAD	Miranda
DEPARTAMENTO	Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
IDENTIFICACIÓN	1010163646

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/07/2024
FECHA INFORME	12/07/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	6 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MILLAN LOPEZ ALEXANDER
NUM.	272 EscrituraDe
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Miranda
ESCRITURA	
CEDULA	194550100000003230024000000000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Acto de reconocimiento de existencia de edificaciones No. 1020-26.013-0003-2020 expedido por la ofic
NOMBRE DEL CO	NO APLICA
NUNTO/EDIFICI	
O	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	

M. INMOB.	Nº
130-22382	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El barrio Suerte Cuarenta, sobre la carrera 15, a 100 mts de la Avenida Calle 5 y a 700 mts de la avenida Carrera 7 o vía Florida-Miranda - Corinto, en el municipio de Miranda Cauca.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Licencia: No. 1020-26.013-0003-2020 expedido por la oficina de planeación, desarrollo territorial y económico del municipio de Miranda Cauca.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Ginmnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 131,015,136

VALOR ASEGURABLE \$ COP 131,015,136


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


FRANCISCO JAVIER BALAGUERA
ORJUELA
Perito Actuante
C.C: 1010163646
RAA: AVAL-1010163646


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: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	Servicios
Uso Prohibido Según Norma	Industria

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

Área Lote	72	Frente	6
Forma	Regular	Fondo	12
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1/2

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	DECRETO 564 DE 2006
Antejardín	N/A
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	1 piso
Aislamiento posterior	N/A
Índice de ocupación	0.93
Índice de construcción:	0.93
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	66.8

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	66.8

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	237000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	66.8

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	No hay
Vías 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: NO Zonas verdes: SI Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	94
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	K 15 4A 41 ,URBANIZACION SUERTE 40

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa Fácil
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2018

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.

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



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	72	M2	\$427,988.00	23.52%	\$30,815,136.00
Area Construida	CASA	66.8	M2	\$1,500,000.00	76.48%	\$100,200,000.00
TOTALES					100%	\$131,015,136

Valor en letras

Ciento treinta y un millones quince mil ciento treinta y seis Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$131,015,136**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

13

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:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: El barrio Suerte Cuarenta, sobre la carrera 15, a 100 mts de la Avenida Calle 5 y a 700 mts de la avenida Carrera 7 o vía Florida-Miranda - Corinto, en el municipio de Miranda Cauca. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. Licencia: No. 1020-26.013-0003-2020 expedido por la oficina de planeación, desarrollo territorial y económico del municipio de Miranda Cauca.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito. Actualmente, está siendo utilizado como habitación.

Entorno: Los sitios de interés presentes en la zona son: Estadio Miranda, Parque Unidos, Parque principal, Alcaldía Municipal de Miranda. Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la carrera 15, a 100 mts de la Avenida Calle 5 y a 700 mts de la avenida Carrera 7 o vía Florida-Miranda - Corinto, en el municipio de Miranda Cauca.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmueble con acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, muros estucados y pintados, baño estucado y pintado con baterías sanitarias en línea estándar, cocina semi integral.

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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CARRERA 4 CALLE 5	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	3166956658	400	200	\$800,000	\$160,000,000
2	CL 11 CON CARRERA 15	\$40,000,000	0.98	\$39,200,000	3215243717	105		\$	\$0
3	CL 12 KR 7	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	3215243717	216	180	\$1,050,000	\$189,000,000
Del inmueble						72	66.8		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$172,500,000	\$431,250	1.0	1.05	1.05	\$452,813
2	\$39,200,000	\$373,333	1.0	1.10	1.10	\$410,667
3	\$86,500,000	\$400,463	1.0	1.05	1.05	\$420,486
					PROMEDIO	\$427,988.43
					DESV. STANDAR	\$22,051.79
					COEF. VARIACION	5.15%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$427,988.00	AREA	72	TOTAL	\$30,815,136.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	66.8	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$30,815,136.00					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-CAMPO
- 2.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/436427535468314/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3Ac36889426-314b-4399-a3da-95ebf896ccc6
- 3.-
https://www.facebook.com/marketplace/item/1035592190981898/?referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=rowse_serp%3A8476bf67-c73f-40f9-88fe-c0c19b39ca0e

REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	66.8
Area construida vendible	66.8
Valor M2 construido	\$1,813,048
Valor reposición M2	\$121,111,606
Valor reposición presupuesto M2	\$1,813,048
Fuente	CONSTRUDATA 209
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,631,743
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	8
Edad en % de vida útil	8 %
Fito y corvin %	6.73 %
Valor reposición depreciado	\$1,521,927
Valor adoptado depreciado	\$1,500,000
Valor total	\$100,200,000



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

K 15 4A 41 ,URBANIZACION SUERTE 40 | SUERTE CUARENTA
| Miranda | Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.2487263222582423

Longitud:-76.23630906760695

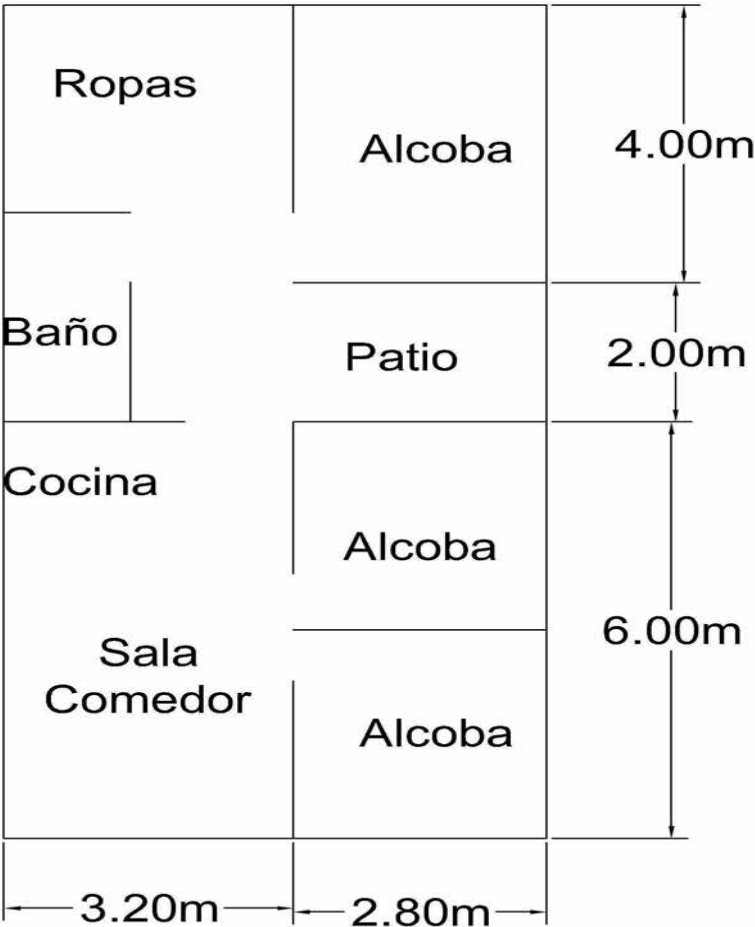
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 14´ 55.4136´´

Longitud:76° 14´ 10.7124´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



BIA EN MAPAS
Inicio Plataforma

Consulta Catastral

Número predial: **19455010000000323002400000000**

Número predial (anterior): 19455010003230024000

Municipio: Miranda. Cauca

Dirección: K 14A 4A 63 Lo 07 Mz N°

Área del terreno: 72 m²

Área de construcción: 0 m²

Destino económico: Lote urbanizable no urbanizado

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

N. 1917514.619503. E. 4640450.064862 (EPSG:9377)

IGAC 20m

GOBIERNO DE COLOMBIA

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 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 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-1059063933



PIN de Validación: b09a0a74



<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) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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
11 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
11 Mayo 2018

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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b09a0a74



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

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
11 Mayo 2018

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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: b09a0a74



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



- 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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 90 N° 45-198 APTO 502 TORRE B CALI VALLE DEL CAUCA

Teléfono: 3204188428

Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

RAA AVALUO: LRCAJA-1059063992-NI-15022382

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Mayo 2022

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) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1010163646

El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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: b09a0a74



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



PIN DE VALIDACIÓN

b09a0a74

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 dies (10) días del mes de Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1059063933 M.I.: 130-22382



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO TEJADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

OK

Certificado generado con el Pin No: 240702539896684498

Nro Matrícula: 130-22382

Página 1 TURNO: 2024-130-1-5444

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 10:01:11 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: 130 - PUERTO TEJADA DEPTO: CAUCA MUNICIPIO: MIRANDA VEREDA: MIRANDA

FECHA APERTURA: 21-11-2013 RADICACIÓN: 2013-130-6-1579 CON ESCRITURA DE: 24-10-2013

CODIGO CATASTRAL: 0100018200020002000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 7 MANZANA N°PRIMA CON AREA DE 72 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 608, 2013/10/24, NOTARIA UNICA MIRANDA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. - ALINDERADO DE LA SIGUIENTE MANERA: NORTE: CON LONGITUD DE 12 METROS CON LOTE NO. 8 DE LA MISMA MANZANA, SUR: CON UNA LONGITUD DE 12 METROS CON LOTE NO. 6 DE LA MISMA MANZANA. AL ORIENTE: CON UNA LONGITUD DE 6MTS CON EL LOTE NO. 26 DE LA MISMA MANZANA, AL OCCIDENTE: CON UNA LONGITUD DE 6 MTS CON CARRERA 15 AL MEDIO -

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DE LA TRADICION: -1.-ADQUIRIO EL MUNICIPIO DE MIRANDA, EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A INGENIO LA CABAÑA S.A., SEGUN ESCRITURA 594 DE SEPTIEMBRE 15-09/2004, NOTARIA UNICA DE MIRANDA, REGISTRADA EL 01 DE JULIO DEL 2005, AL FOLIO REAL 130-0017.302.- POR LA MISMA ESCRITURA 594/2004 INGENIO LA CABAÑA S.A., SEGREGO UN LOTE DE 9 HECTAREAS Y 6.000 M2, CITADA CON SU REGISTRO EL 01 DE JULIO 2005, AL FOLIO REAL 130-0017.302.-2.-ADQUIRIO INGENIO LA CABAÑA S.A., POR FUSION DE HACIENDA VANEGAS S.A. SEGUN ESCRITURA 1240 DE 11/03/98, NOTARIA SEPTIMA DE CALI, REGISTRADA EL 03/02/99, AL FOLIO REAL 130-0000339.-3.-ADQUIRIO HACIENDA VANEGAS LIMITADA, POR COMPRA A TRANSLATEUR DE SEINJET, ILSE SEGUN ESCRITURA 1599 DE 24/05/77, NOTARIA TERCERA DE CALI, REGISTRADA EL 07 DE JULIO DEL MISMO AÑO AL FOLIO REAL 130-0000339.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 7 MANZANA N°PRIMA - URBANIZACIÓN SUERTE 40

2) CARRERA 15 # 4A-41 URBANIZACIÓN: SUERTE CUARENTA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

130 - 21603

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-11-1991 Radicación: 1016

Doc: ESCRITURA 6827 DEL 23-10-1991 NOTARIA 2 DE CALI

VALOR ACTO: \$0

sev.

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA, SOBRE MAYOR EXTENSION

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

DE: ASOCIACION MIRANDEÑA DE VIVIENDA (ASMIVI)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO TEJADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240702539896684498

Nro Matrícula: 130-22382

Pagina 2 TURNO: 2024-130-1-5444

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 10:01:11 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-11-2013 Radicación: 2013-130-6-1579

Doc: ESCRITURA 608 DEL 24-10-2013 NOTARIA UNICA DE MIRANDA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

A: MUNICIPIO DE MIRANDA CAUCA

NIT# 8915008416X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-11-2015 Radicación: 2015-130-6-1392

Doc: ESCRITURA 765 DEL 23-10-2015 NOTARIA UNICA DE MIRANDA

VALOR ACTO: \$1,112,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0144 PERMUTA

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

DE: MUNICIPIO DE MIRANDA CAUCA

NIT# 891500841

A: AGUIRRE LOPEZ JESUS SALVADOR

CC# 4715166 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-01-2019 Radicación: 2019-130-6-56

Doc: ESCRITURA 1052 DEL 27-11-2018 NOTARIA UNICA DE MIRANDA

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA BOLETA FISCAL #1945510278 DE 23-01-2019 VALOR \$22.000

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

DE: AGUIRRE LOPEZ JESUS SALVADOR

CC# 4715166

A: GUTIERREZ RAMOS JOSE ANDRES

CC# 10347170 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-06-2020 Radicación: 2020-130-6-431

Doc: ESCRITURA 208 DEL 20-05-2020 NOTARIA UNICA DE MIRANDA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO LICENCIA N° 1020-26.013-0003-2020 DE PLANEACIÓN,

DESARROLLO TERRITORIAL Y ECONÓMICO DE MIRANDA -BOLETA FISCAL PIN#1945510822 DEL 01/06/2020 VALOR \$207.000

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

A: GUTIERREZ RAMOS JOSE ANDRES

CC# 10347170 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 30-07-2020 Radicación: 2020-130-6-600

Doc: ESCRITURA 272 DEL 27-06-2020 NOTARIA UNICA DE MIRANDA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGUN CONSTANCIA NOMENCLATURA N° 1020.05.006-0041-2020 DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO ECONOMIO DE MIRANDA.

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

DE: GUTIERREZ RAMOS JOSE ANDRES

CC# 10347170

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-07-2020 Radicación: 2020-130-6-600

Doc: ESCRITURA 272 DEL 27-06-2020 NOTARIA UNICA DE MIRANDA

VALOR ACTO: \$74,291,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO TEJADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240702539896684498

Nro Matrícula: 130-22382

Pagina 3 TURNO: 2024-130-1-5444

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 10:01:11 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

CV.

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA. BOLETA FISCAL PIN #1945510849 DE FECHA 23/07/2020 VALOR \$866 900

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

DE: GUTIERREZ RAMOS JOSE ANDRES

CC# 10347170

A: MILLAN LOPEZ ALEXANDER

CC# 10347572 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-07-2020 Radicación: 2020-130-6-600

Doc: ESCRITURA 272 DEL 27-06-2020 NOTARIA UNICA DE MIRANDA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA EL BENEFICIARIO NO PODRÁ TRANSFERIR EL INMUEBLE ANTES DE TRANSCURRIDOS DOS AÑOS DESDE LA FECHA DE REGISTRO DE LA ESCRITURA PÚBLICA O SI SE COMPRUEBA EXISTIÓ FALSEDAD O IMPRECISIÓN EN LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS PARA ACREDITAR LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA LA ASIGNACIÓN DEL SUBSIDIO.

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

A: MILLAN LOPEZ ALEXANDER

CC# 10347572

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-07-2020 Radicación: 2020-130-6-601

Doc: ESCRITURA 341 DEL 29-07-2020 NOTARIA UNICA DE MIRANDA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 272 DEL 27/06/2020 NOTARIA MIRANDA. -BOLETA FISCAL PIN#1945510880 DEL 29/07/2020 VALOR \$124.000

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

A: GUTIERREZ RAMOS JOSE ANDRES

CC# 10347170

A: MILLAN LOPEZ ALEXANDER

CC# 10347572

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 16-08-2023 Radicación: 2023-130-6-1006

Doc: CERTIFICADO 24 DEL 06-07-2023 NOTARIA UNICA DE MIRANDA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES MEDIANTE ESCRITURA 471 DEL 06-07-2023 NOTARIA ÚNICA DE MIRANDA.

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA, ANTES CAJA PROMOTORA VIVIENDA MILITAR.

NIT# 8600219677

A: MILLAN LOPEZ ALEXANDER

CC# 10347572

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUERTO TEJADA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240702539896684498

Nro Matrícula: 130-22382

Pagina 4 TURNO: 2024-130-1-5444

Impreso el 2 de Julio de 2024 a las 10:01:11 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-130-1-5444

FECHA: 02-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

PAOLA ANDREA CEBALLOS QUINTERO
REGISTRADORA SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



REPUBLICA DE COLOMBIA

Unión Colegiada del notariado Colombiano



NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE MIRANDA – CAUCA

Teléfono: 847-6277, www.notariaunicamirandacauca.com.co

notariaunicamiranda@ucnc.com.co, notarumiranda@yahoo.es

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 208

FECHA: 20 - Mayo - 2020

CLASE DE ACTO: Declaración de construcción

CUANTIA: \$ 20.000.000

PRIMERA COPIA CON DESTINO A: Jose Andres Gutierrez
Ramos



el testimonio notarial da fe, imprime seguridad jurídica a los actos y contratos de los particulares,
contribuye a consolidar la paz y la democracia en Colombia

NOTARIO UNICO HECTOR FABIO CORDOBA CORTES



República de Colombia



Aa066626240 Ca35922871

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: DOSCIENTOS OCHO.....(200)

FECHA: (20) de Mayo del año 2.020.-----

CLASE DE ACTO: (0911) Declaración de Construcción por \$20.000.000.00.-----

OTORGANTE: JOSE ANDRES GUTIERREZ RAMOS c.c. No.-10.347.170-de
Miranda Cauca.-----

FOLIO INMOBILIARIO: 130-20255.-----

DIRECCION/ Lote No.-07 Mz "N" Prima--Urbanización SUERTE CUARENTA-
Municipio Miranda Cauca.-----

MATRICULA INMOBILIARIA No.-130-22382.-----

NUMERO PREDIAL ACTUAL.-01-000000-0323-0024-0-00000000-----

Año Adquisición.-2.018-----

Oficina de Registro Puerto Tejada Cauca.-----

En el Municipio de Miranda, Departamento del Cauca, República de Colombia, a los veinte (20) días del mes de Mayo de dos mil veinte (2.020), al Despacho de este Círculo Notarial, ante mi quien es titular DR HECTOR FABIO CORDOBA CORTES, Notario Unico, compareció el señor: JOSE ANDRES GUTIERREZ RAMOS, mayor de edad, vecino de este Municipio de Miranda Cauca, identificado con la cedula de ciudadanía No-10.347.170.-de Miranda Cauca, de estado civil soltero con unión marital de hecho por más de dos (2) años, , quien manifestó:-----

PRIMERO.-Que por escritura pública número.-1052 de fecha 27 de Noviembre del año 2.018, otorgada en la Notaria Unica de Miranda Cauca y debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada Cauca, en el folio de matricula inmobiliaria número.-130-22382, Adquirió a titulo de compraventa el siguiente bien Inmueble: UN LOTE DE TERRENO, que tiene una extensión superficial de SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (72 Mts2), distinguido con el numero siete (7) de la manzana "N" (Prima), Urbanización SUERTE CUARENTA, jurisdicción del Municipio de Miranda Cauca, marcado en el catastro vigente englobado en un predio de mayor extensión bajo el numero predial.-01-000000-0182-0002-0-00000000.-, antes No.-01-00-0182-0002-000.-, determinado por los siguientes linderos especiales y medidas así: NORTE, en doce metros

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

(12 Mts) con el lote numero ochenta y seis (86), ORIENTE, en seis metros (6 Mts) con el lote numero veintiséis (26) de la misma manzana; SUR, en doce metros (12 Mts), con el lote numero seis (06) de la misma manzana, y por el OCCIDENTE, en seis metros (6 Mts) con la carrera quince (15) al medio.

TERCERO.-Que sobre el predio descrito anteriormente han construido con su propio peculio y esfuerzo personal, UNA CASA DE HABITACION, levantada en paredes de ladrillo y cemento, techo en plancha de ferroconcreto, constante de tres (3) habitaciones, sala-comedor, cocina, pisos en cerámica, dos (2) patios, servicios sanitarios completos; Con sus respectivas instalaciones de energía eléctrica, acueducto, y alcantarillado.

CUARTO.-Que por medio del presente instrumento público el compareciente JOSE ANDRES GUTIERREZ RAMOS, acredita la construcción mencionada a efectos de que se inscriba la misma en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria número.-130-22002, y estima el valor de la construcción, en la suma de: VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

PARAGRAFO.-El compareciente JOSE ANDRES GUTIERREZ RAMOS,, manifiesta bajo la gravedad del juramento que el valor estimado en la Declaración de Construcción es el valor real y no ha sido objeto de pactos privados en lo que se señale un valor diferente, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019.

Nuevamente El compareciente JOSE ANDRES GUTIERREZ RAMOS, manifestó: Que acepta la presente escritura pública en todo su contenido.

CONSTANCIA NOTARIAL.-La compareciente, presenta para su protocolización El acto de reconocimiento de Existencia de Edificaciones No.-1020-26.013-0063-2020 de fecha 21 de Febrero del año 2020 expedido por el Jefe de Planeación, Desarrollo Territorial y Economico de Miranda Cauca.

LECTURA Y APROBACION.

Leído que le fue el presente público instrumento a la compareciente, lo encontró corriente, lo aprobó y firma como aparece por ante mi y conmigo el Notario que doy fe.



MUNICIPIO DE MIRANDA CAUCA

NIT: 891500841-6

Código: RE-ES-PL-01

Versión: 04

Fecha: 03-01-2020

Página 1 de 1

Ca35922878

ACTO DE RECONOCIMIENTO DE EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

N° 1020-26.013-0003-2020

0003

FECHA DE EXPEDICIÓN

FEBRERO 21-2020

Radicación

1127 Febrero 21 de 2020

El Jefe de Planeación, Desarrollo Territorial y Económico de Miranda - Cauca, en uso de las facultades que le confiere la Ley 388 de 1997, la cumple la totalidad de los requisitos exigidos para la expedición del presente acto Ley 810 de 2000 y el Decreto 564 de 2006, el Decreto 1469 del 2010 y teniendo en cuenta que el solicitante legislativo especialmente la Declaración Juramentada de Antigüedad (Artículo 60 Decreto 564 de febrero 24 de 2006), reconoce la existencia de la siguiente edificación:

VIVIENDA UNIFAMILIAR CON LOSA DE ENTREPISO - Acto de Reconocimiento.

Dirección: K14A #4A-63 LOTE 7 MZ N

Barrio - Urbanización: SUERTE 40

Matrícula Inmobiliaria: 130-22382

CODIGO CATASTRAL: 01-000000-0323-0024-0-00000000

NOMBRE del Propietario

JOSE ANDRES GUTIERREZ RAMOS

CC N° 10.347.170 de Miranda Cauca

Profesional Responsable del Peritaje

ARQ. JHAIR JOSE ARRIETA VIZCAINO

Matrícula TP N°: A421152011-7227478

Técnico y del Levantamiento del Predio:

CC N° :72.274.794

Estado Actual de la vivienda: CONSTRUCCION EXISTENTE, ANTIGÜEDAD DE AÑOS

Actividad - Uso:

RESIDENCIAL

Estrato:

1

ÁREAS EXISTENTES PRINCIPALES M²

Área total del lote en M²

72

Servicios Públicos

Área LIBRE

5.2

Porcentajes %

Energía

SI

Área CONSTRUIDA PISO 1

66.8

INDICE DE OCUPACIÓN

0.93

Acueducto y

Alcantarillado.

SI

Área CONSTRUIDA PISO 2

INDICE DE CONSTRUCCIÓN

0.93

Gas

SI

Área Total CONSTRUIDA

66.8

Escritura Pública N° 1052 de noviembre 27 del 2019

Línea Telefónica.

NO

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

ESPACIOS DE LA EDIFICACIÓN PISO 1

OBSERVACIONES DEL ESTADO DE LA EDIFICACIÓN.

SALA	1	COMEDOR	1
COCINA	1	BAÑO	1
HABITACIONES	3	PATIO	1
GRADAS	0	PARQUEADERO	0

Edificaciones para uso de vivienda familiar con losa en concreto en bloqueson construida en el año 2015 condicionada y adaptada bajo la norma sismorresistente (NSR10). OBSERVACIONES- Columnas en concreto reforzado vigas de carga en concreto reforzado Pisos en concreto, muros divisorios ladrillo en repello, la configuración geométrica de la planta es buena, la distribución y construcción de las columnas como estructura de soporte, está acorde con las distancias requeridas por la NSR-10 el componente estructural de la vivienda se puede observar que es continua y no presenta daños, la construcción tiene 5 años de antigüedad.

ESPACIOS DE LA EDIFICACIÓN PISO 2

SALA	0	COMEDOR	0
COCINA	0	BAÑO	0
HABITACIONES	0	PATIO	0
GRADAS	0	PARQUEADERO	0

Vigencia: Veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de la ejecución. La vigencia se podrá prorrogar solo una vez, por un plazo adicional de doce (12) meses, previa solicitud de prórroga, la cual deberá formularse dentro de (30) días calendario, anteriores al vencimiento

HECTOR MARIO TAFUR QUINTERO

Jefe de Planeación, Desarrollo Territorial y Económico.



Amor por Miranda

ALCALDÍA MUNICIPAL
MIRANDA CAUCA
ARCHIVO Y CORRESPONDENCIA

FOLIO

No. 5

RADICACIÓN

No. 5

DEPENDENCIA

externo

01/04/2020

8:48

FIRMA

HORA

GESTION DOCUMENTAL:

Original: Destinatario

Copia: Archivo: (Oficina de Planeación, Desarrollo Territorial y Económico, Licencias 2020)

Revisó-Aprobó: Héctor Mario Tafur Quintero, Jefe de Planeación, Desarrollo Territorial y Económico

Elaboró: Ing. Juan Sebastián Cabal Silva, contratista.

"AMOR POR MIRANDA"

Teléfono: (57-2) 8476013 Fax: (57-2) 8476090 Código Postal: 191520

Centro Administrativo Municipal, Calle 6 # 5-21 B/ Central - Miranda, Cauca

Correo electrónico: contactenos@miranda-cauca.gov.co

www.miranda-cauca.gov.co



10905CSHDDHAK



MUNICIPIO DE MIRANDA CAUCA
NIT: 891500841-6
CERTIFICACIÓN



Documento-2020-000172

CERTIFICADO DE VALORIZACIÓN MUNICIPAL
LA SUSCRITA SECRETARIA FINANCIERA
DEL MUNICIPIO DE MIRANDA CAUCA.

CERTIFICA

En la base de datos de la formación catastral del Municipio de Miranda, aparece registrado el predio que corresponde a la siguiente información:

PROPIETARIO: GUTIERREZ RAMOS JOSE-ANDRES

PREDIO No 01-000000-0323 (024-0-00000000)

DIRECCION: K 14A 4A 63 LO 07 MZ N°

AVALUO VIGENCIA 2020: \$206.000=

AREA TERRENO: 72 MT2, AREA CONSTRUIDA: 0 MT2

NUMERO DE PROPIETARIOS: 1

Que el precitado predio no es susceptible del cobro de la contribución por valorización para la vigencia dos mil veinte (2020), pues esta no se encuentra debidamente reglamentada en los términos establecidos por el artículo 271 del Acuerdo 018 de 2018 "POR EL CUAL SE COMPLETA ACTUALIZA EL CÓDIGO DE RENTAS DEL MUNICIPIO DE MIRANDA" el cual hasta la fecha continúa vigente.

La presente constancia solo es válida hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Se expide a petición verbal del interesado, a los veintiseis (26) de febrero de dos mil veinte (2020)


YULIE GALINDO VARONA
Secretaria Financiera

"AMOR POR MIRANDA"

Teléfono: (57-2) 8476013 Fax: (57-2) 8476030 Código Postal: 191520

Dirección: Centro Administrativo Municipal, Calle 6 # 5-21 B/ Central - Miranda, Cauca

Correo electrónico: contactenos@miranda-cauca.gov.co

www.miranda-cauca.gov.co





República de Colombia



A3067105790



Ca365848617

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TRESCIENTOS CUARENTA Y UNO....(341)

FECHA: 29 de Julio de 2020.

CLASE DE ACTOS: (0900) ACLARATORIA.

OTORGANTES DE LA ACLARATORIA

JOSE ANDRES GUTIERREZ RAMOS c.c. No.-10.347.170-de Miranda Cauca y

ALEXANDER MILLAN LOPEZ c.c. No.-10.347.572.-de Miranda Cauca.

PREDIALNÚMERO: 01-000000-0323-0024-0-0000000000.

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO:130-22382.

DIRECCION: Lote No.-07 Manzana "N".-Prima-Carrera 15 No.-4A-41- Urbanización

Suerte 40-Municipio Miranda Cauca.

CUANTIA: ACTO SIN CUANTIA.

ENCABEZAMIENTO

En el Municipio de Miranda, Departamento del Cauca, República de Colombia, a los veintinueve (29) días del mes de Julio del año dos mil veinte (2.020), al Despacho de la Notaria Única ante su titular HECTOR FABIO CORDOBA CORTES, Notario Único, comparecieron:

COMPARECENCIA

JOSE ANDRES GUTIERREZ RAMOS, mayor de edad, vecino de Miranda Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía numero: 10.347.170 de Miranda Cauca, de estado civil soltero con unión marital de hecho y ALEXANDER MILLAN LOPEZ, mayor de edad, vecino de Miranda Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.347.572.-de Miranda Cauca, de estado civil soltero con unión marital de hecho, quienes manifestaron:

PRIMERO: Que por escritura pública número.-272 del 27 de Junio del año 2020 de la Notaría única de Miranda Cauca, en tramite de registro y con nota devolutiva, por lo cual se otorga la presente escritura publica aclaratoria, el compareciente JOSE ANDRES GUTIERREZ RAMOS, le transfirió a título de compraventa a favor del señor ALEXANDER MILLAN LOPEZ, el siguiente bien inmueble a saber: UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION, levantada en paredes de ladrillo y cemento techo en plancha de ferroconcreto, constante de tres (3) habitaciones, sala comedor, cocina, pisos en cerámica, dos (02) patios, servicios sanitarios completos con todas

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

sus dependencias y anexidades, con sus instalaciones eléctricas, de acueducto y alcantarillado, denominado como el lote No. 07, Mz "N" Prima, Carrera 15 No.-4A-41, de la Urbanización Suerte 40, del Municipio de Miranda Cauca, determinado por los siguientes linderos especiales: NORTE, En (12Mts) con el lote numero: (8); SUR, en (12Mts) con el lote No. (6) de la misma manzana; ORIENTE, en (6Mts) con el lote No. 26 de la misma manzana y por el OCCIDENTE: en (6Mts) con la carrera (15) al medio, cuyas demás especificaciones están contenidos en la escritura publica mencionada.---
SEGUNDO: Que al ser presentada dicha escritura pública para ser registrada en la Oficina de instrumentos públicos de Puerto Tejada Cauca, fue devuelta con la siguiente nota." 1. OTROS EN EL DOCUMENTO QUE SE PRETENDE REGISTRAR SE HACE MENCIÓN QUE EL PREDIO NO TIENE GRAVAMENES, ANOTACION 1 SERVIDUMBRE ACUEDUCTO ACTIVA.-----

ACLARATORIA.

TERCERO: Que por medio del presente público instrumento los comparecientes JOSE ANDRES GUTIERREZ RAMOS y ALEXANDER MILLAN LOPEZ, proceden a realizar aclaración de la COMPRAVENTA con relación a la clausula cuarta "SANEAMIENTO", manifestando que tienen conocimiento de la existencia de la servidumbre de acueducto activa, contenida en la anotación No.-01 del certificado de tradición con la matricula inmobiliaria No.-130-22382 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Puerto Tejada Cauca.-----

Parágrafo: Queda entendido que se acepta esta aclaración en su condición ya mencionada, teniendo en cuenta de Inexistencia de las mismas en la clausula de saneamiento realizada por el compareciente en condición de vendedor en el titulo de adquisición, que son limitaciones o gravámenes que en el futuro se van a cancelar o levantar.-----

CUARTO: Que solicita a la Oficina de Instrumentos públicos de Puerto Tejada Cauca se sirvan autorizar la inscripción en el registro, la escritura pública número.-272 del 27 de Junio del año 2020 de la Notaría única de Miranda Cauca, y la presente escritura publica aclaratoria.-----

QUINTO: Que el resto de Clausulas establecidas en la escritura publica de