



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-14798867

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDWIN ANDRES CANCHALA LOPEZ
NIT / C.C CLIENTE	14798867
DIRECCIÓN	CALLE 11 27C-40 1ER PISO BARRIO LA ESPERANZA
SECTOR	Rural Estrato 2
BARRIO	PEÑARANDA
CIUDAD	Tuluá
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	26/08/2024
FECHA INFORME	04/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Robertulio Rodriguez Garcia				
NUM.	180 EscrituraDe	#NOTARIA	1	FECHA	25/01/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tuluá	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	768340102000005560009000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución 76834-1-23-0644 del día : 01/09/2023				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
384-90119	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Casa en sector residencial conocido como Peñaranda el cual según documentos hace parte del corregimiento de aguacalera jurisdicción de Tuluá, casa se identifica con la nomenclatura Calle 11 # 27C-40.

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	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 140,514,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 140,514,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 8 , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

Jose miguel Aranzazu R.
JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
Perito Actuante
C.C: 1113304560
RAA: AVAL-1113304560
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: 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	Según Licencia
Uso Condicionado Según Norma	Según Licencia
Uso Prohibido Según Norma	Según Licencia

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

Área Lote	88.2	Frente	6
Forma	regular	Fondo	14.7
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.45

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	017 DEL 18/12/2015
Antejardín	Según licencia
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Según licencia
Aislamiento posterior	Según licencia
Índice de ocupación	Según licencia
Índice de construcción:	Según licencia
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	88.2
AREA CONSTRUIDA	M2	54.12

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	88
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	8453000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	88.2
AREA CONSTRUIDA	M2	75.96

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	88.2
AREA CONSTRUIDA	M2	54.12

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	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	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 11 27C-40 1ER PISO BARRIO LA ESPERANZA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2024

Comentarios de estructura

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



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	88.2	M2	\$550,000.00	34.52%	\$48,510,000.00
Area Construida	Piso 1	54.12	M2	\$1,700,000.00	65.48%	\$92,004,000.00
TOTALES					100%	\$140,514,000

Valor en letras Ciento cuarenta millones quinientos catorce mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$140,514,000

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:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Se liquida áreas licenciadas.

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 8, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: No tiene garajes.

Entorno: Sector residencial, cerca de colegios y escenarios deportivos, se accede a través de la Carrera 28A, la calle donde se ubica la casa está sin pavimentar.

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

Acabados: Acabados sencillos pero en buen estado de conservación acorde a la vetustez de la construcción.

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	Morales Tuluá	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3178941233	102	90	\$1,700,000	\$153,000,000
2	Gayacanes	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	3167038059	102	80	\$1,500,000	\$120,000,000
3	Prados del Norte	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3176884627	80	70	\$1,530,000	\$107,100,000
Del inmueble						88.2	54.12		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$56,000,000	\$549,020	1.0	1.0	1.00	\$549,020
2	\$55,750,000	\$546,569	1.0	1.0	1.00	\$546,569
3	\$44,900,000	\$561,250	1.0	1.0	1.00	\$561,250
					PROMEDIO	\$552,279.41
					DESV. STANDAR	\$7,864.82
					COEF. VARIACION	1.42%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$550,000.00	AREA	88.2	TOTAL	\$48,510,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,700,000.00	AREA	54.12	TOTAL	\$92,004,000.00
VALOR TOTAL	\$140,514,000.00					

Observaciones:
Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:
1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/6629109> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10971905> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-tulu/7812472>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 11 27C-40 1ER PISO BARRIO LA ESPERANZA |
PEÑARANDA | Tuluá | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

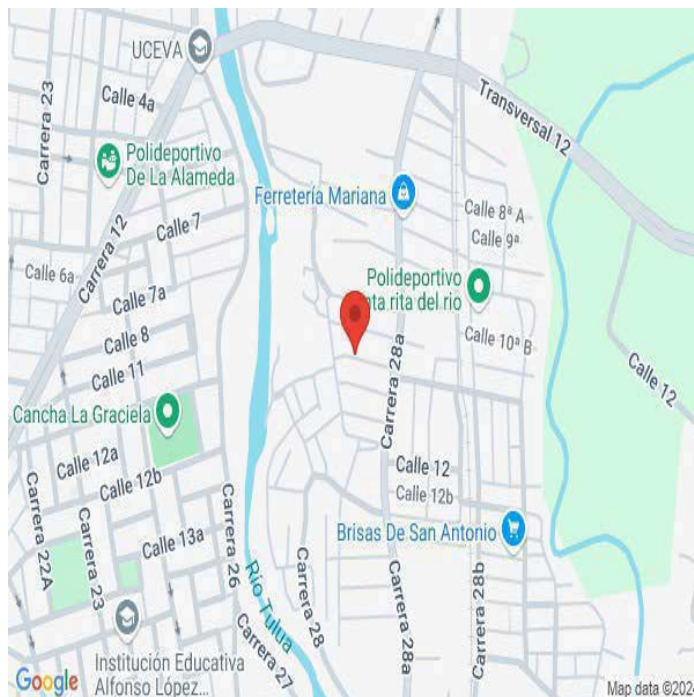
Latitud: 4.098383883495426

Longitud: -76.19462441126677

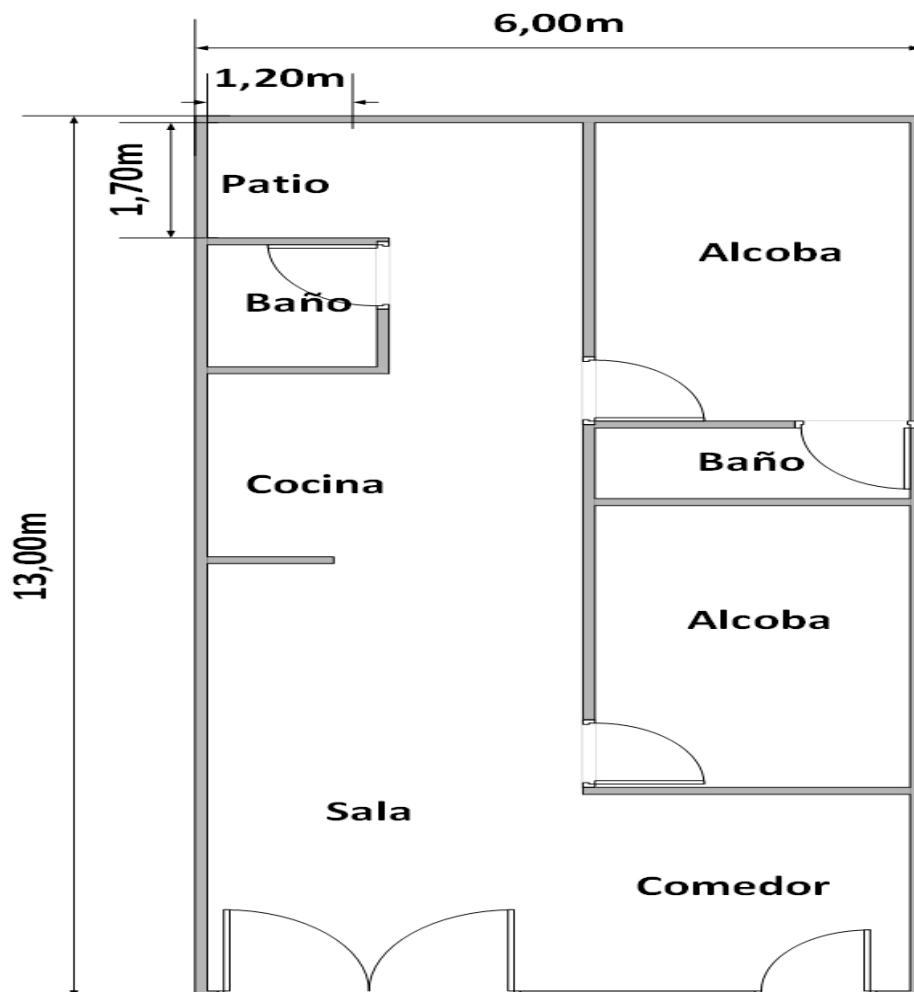
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 5' 54.1824''

Longitud: 76° 11' 40.6464''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1

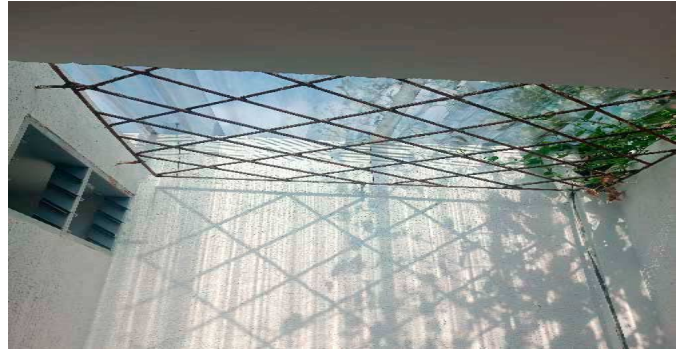


FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

Origen nacional
EPSG : 9377
4645383.75, 2011548.38

Información del predio

Nnp	768340102000005560009000000000
Destino	Habitacional
Area Total Terreno	88
Area Total Construida	0
Direccion	MZ G Lo 78

TERRENOS

Area digitada	88
Zona geoeconomica	12
Zona fisica	20

CONSTRUCCIONES

El predio no tiene construcciones asociadas.

Indices Norma



CURADURÍA URBANA UNO

TULUÁ

RESOLUCIÓN 76834-1-23-0644 de: Día: 01 Mes: 09 Año: 2023

Por la cual se expide una LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN para desarrollar un proyecto de OBRA NUEVA. El Curador Urbano Uno de Tuluá, en uso de las facultades consagradas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015 modificando por los Decretos 2218 del 18 de Noviembre de 2015, 1203 del 12 de Julio de 2017 y 1783 de 20 de Diciembre de 2021

Que ROBERTULIO RODRIGUEZ GARCIA realice (sane) una solicitud de LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN para desarrollar un proyecto de OBRA NUEVA y que después de efectuada la citación a los vecinos para que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos, no se presenten objeciones.

Que en los planos y documentos aportados bajo el Radicado CU-VI-2023-1725 y SNR 76834-1-23-0290 de fecha 05/07/2023, se ha verificado el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y Arquitectónicas del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 17 de diciembre 18 de 2015) y demás normas Municipales vigentes, el proyecto estructural fue aprobado con base en la norma NSR-10 sus modificaciones y adiciones, es procedente su otorgamiento. Que en mérito de lo expuesto

RESUELVE:

RESOLUCIÓN:			
ARTÍCULO 1°. Conceder LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN para desarrollar un proyecto de OBRA NUEVA			
Denominado: VIVIENDA UNIFAMILIAR			
Solicitante (s): ROBERTULIO RODRIGUEZ GARCIA			Teléfono 3187683733
Identificado con C.C. 16546171			
Codigo unico predial N° 010205560009000		M.I. 384-90119 Fecha: 29/06/2023	
Barrio/Urb. PENARANDA		Comuna: 3	
Direccion: MZ G LT 78		Correo electrónico: N/A	
VIGENCIA: Treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de la ejecutoria. La licencia se podrá prorrogar por una sola vez, por un plazo adicional de doce (12) meses, previa solicitud de la prórroga, la cual deberá formularse a más tardar treinta (30) días hábiles, anteriores al vencimiento de la licencia.			

ARTÍCULO 2°. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establezcan en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:			
Linea Paramento: 2491511 expedida: 04/05/2023		Tratamiento: CONSOLIDACION MODERADA	
Arquitecto: JHON SERGIO LOAIZA QUINTERO		Matricula: A431152011-6499144	Correo electrónico: N/A
Ingeniero Civil: JUAN DE DIOS RESTREPO LARA		Matricula: 7620262917VLL	Correo electrónico: N/A
Ingeniero Geotécnico: N/A		Matricula: N/A	Correo electrónico: N/A
Revisor Independiente Diseños Estructurales: N/A		Matricula: N/A	Correo electrónico: N/A
Constructor Responsable de la Obra: JUAN DE DIOS RESTREPO LARA (Remitirse al Art. 4 Literal g. de esta Resolución)			Matricula: 7620262917VLL

USO		UNIDADES SEGÚN USO GENERAL				ÁREA LOTE	ÁREA LIBRE
						88.20 M2	34.08 M2
		CANTIDADES			ESTACIONAMIENTOS		DEPÓSITOS
GENERAL	TIPO	ANTIGUAS	NUEVAS	TOTAL	PARTICULAR	VISITANTES	
VIVIENDA	UNIFAMILIAR	0	1	1	0	0	54.12
MODALIDADES		PISO I		TOTAL		ALTURAS	
OBRA NUEVA		54.12		54.12		N° DE EDIFICIOS	N° DE PISOS
I.O. 0.61	LC: 0.61					1	1

COMPLEMENTACIONES - PARAMENTOS:



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-14798867



PIN de Validación: b1bb0a4e



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1bb0a4e



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen 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
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1bb0a4e



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
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO

Teléfono: 3178069352

Correo Electrónico: josmi0310@gmail.com

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

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

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	20 Mayo 2020

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



PIN de Validación: b1bb0a4e



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



El(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b1bb0a4e

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 nueve (09) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240823223299468035

Nro Matrícula: 384-90119

Página 1

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 10:45:18 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: 384 - TULUA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: TULUA VEREDA: AGUACLARA

FECHA APERTURA: 30-01-2001 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 26-01-2001

CODIGO CATASTRAL: 76834010200000556000900000000000 COD CATASTRAL ANT: 010205560009000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 0147 de fecha 24-01-2001 en NOTARIA 2 de TULUA LOTE 78 MANZANA G. con area de 88.20 MTS.2. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). **DECLARACION DE CONSTRUCCION DE UNA CASA DE HABITACION DE UN PISO SEGUN ESCRITURA 1801 DEL 09-08-2024 DE LA NOTARIA TERCERA DE TULUA.

COMPLEMENTACION:

MATRICULA 384-89997: ANOT. 01: REGISTRO:05-01-2001 EST. 3105 DEL 29-12-2000 NOT. 2 TULUA, OTROS, A:CORPORACION DE VIVIENDA PE/ARANDA LIMITADA.-----MATRICULA 384-64673: ANOT. 01:REGISTRO: 24-11-2000 OFICIO 1070 DEL 22-11-2000 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE TULUA, CANCELACION EMBARGO CON ACCION PERSONAL, DE: BOLIVAR RICARDO ALBERTO A:CORPORACION DE VIVIENDA PE/ARANDA LTDA.-----ANOT.02:REGISTRO:13-09-1999 EST. 2323 DEL 09-09-1999 NOT. 3 DE ARMENIA \$15.000.000.00, CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO, DE:BANCO CAJA SOCIAL A:SOCIEDAD CORPORACION DE VIVIENDA PE/ARANDA LIMITADA.-----ANOT.03:REGISTRO: 24-04-1998 EST. 974 DEL 23-04-1998 NOT. 1 TULUA, \$7.000.000.00, CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO, DE: OVIYUZ AGUIRRE ALDEMAR A:SOCIEDAD CORPORACION DE VIVIENDA PE/ARANDA LTDA.-----ANOT.04:REGISTRO: 05-02-1998 OFICIO 073 DEL 30-01-1998 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TULUA, EMBARGO ACCION PERSONAL, DE:BOLIVAR RICARDO ALBERTO A: CORPORACION DE VIVIENDA PE/ARANDA LTDA.-----ANOT.05: REGISTRO: 27-11-1997 EST. 2798 DEL 26-11-1997 NOT. 1 TULUA, \$7.000.000.00 HIPOTECA, DE: CORPORACION DE VIVIENDA PE/ARANDA LIMITADA A:OVIYUZ AGUIRRE ALDEMAR.-----ANOT.06:REGISTRO: 14-08-1997 EST. 1333 DEL 05-08-1997 NOT. 4 DE ARMENIA (Q.) \$15.000.000.00 HIPOTECA ABIERTA, DE:SOCIEDAD CORPORACION DE VIVIENDA PE/ARANDA LIMITADA A:BANCO CAJA SOCIAL.-----ANOT.07: REGISTRO: 21-10-1993 EST. 3200 DEL 11-10-1993 NOT. 1 TULUA \$15.000.000.00, COMPRAVENTA, DE:PE/ARANDA DE BEJARANO WALDINA, PE/ARANDA DE ORTIZ MELIDA, PE/ARANDA NOGUERA ARGEMIRO, PE/ARANDA NOGUERA ARNULFO, PE/ARANDA LOZANO HOLMES, PE/ARANDA LOZANO ALVARO, PE/ARANDA LOZANO HERNEY, PE/ARANDA RODRIGUEZ GIRLESA, PE/ARANDA RODRIGUEZ JAIME, PE/ARANDA RODRIGUEZ LILIANA DEL SOCORRO, PE/ARANDA LOZANO WILMER, PE/ARANDA DE LOZANO MARIA NUBIA, PE/ARANDA DE LOZANO NIDIA AMPARO, A: SOCIEDAD CORPORACION DE VIVIENDA PE/ARANDA LTDA.-----ANOT.08:REGISTRO:21-10-1993 EST. 3200 DEL 11-10-1993 NOT. 1 TULUA, ENGLOBE, A:PE/ARANDA DE BEJARANO WALDINA, PE/ARANDA DE ORTIZ MELIDA, PE/ARANDA NOGUERA ARGEMIRO,PE/ARANDA NOGUERA ARNULFO,PE/ARANDA LOZANO WILMER,PE/ARANDA LOZANO MARIA NUBIA, PE/ARANDA LOZANO NIDIA AMPARO,PE/ARANDA LOZANO HOLMES, PE/ARANDA LOZANO ALVARO, PE/ARANDA LOZANO HERNEY, PE/ARANDA RODRIGUEZ GIRLESA, PE/ARANDA RODRIGUEZ JAIME, PE/ARANDA RODRIGUEZ LILIANA DEL SOCORRO.----- MATRICULA 384-63686. ANOTACION 01. REGISTRADA 30-06-93 ESCRITURA 1658 DE 03-06-93 NOTARIA 1 DE TULUA ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD A: PE/ARANDA RODRIGUEZ JAIME-PE/ARANDA RODRIGUEZ GIRLESA-PE/ARANDA RODRIGUEZ LILIANA DEL SOCORRO. ANOTACION 02. REGISTRADA 30-06-93 ESCRITURA 308 DE 07-11-92 NOTARIA DE TRUJILLO ADJUDICACION EN SUCESION DERECHOS VALOR \$3.300.000 DE: PE/ARANDA NOGUERA HUMBERTO A: PE/ARANDA NOGUERA ARGEMIRO. ANOTACION 03. REGISTRADA 04-11-92 ESCRITURA 2931 DE 19-10-92 NOTARIA 1 DE TULUA ADJUDICACION EN SUCESION DERECHOS RADICADOS EN 4 HTS 2.500 M2. VALOR \$3.300.000 DE: PE/ARANDA NOGUERA RICARDO A: PE/ARANDA URRIAGO RICARDO-PE/ARANDA URRIAGO RAFAEL ENRIQUE-PE/ARANDA URRIAGO FANNY-PE/ARANDA URRIAGO ZORAIDA-PE/ARANDA URRIAGO HENRY-PE/ARANDA URRIAGO AYDEE-PE/ARANDA URRIAGO LUCY-PE/ARANDA URRIAGO ROSSE MARY-PE/ARANDA TELLEZ BLANCA EMERITA. ANOTACION 04. REGISTRADA 09-05-88 ESCRITURA 791 DE 07-05-88 NOTARIA 1 DE TULUA COMPRAVENTA VALOR \$150.000 DE: PE/ARANDA NOGUERA OFELIA A: PE/ARANDA NOGUERA RICARDO. ANOTACION 05. REGISTRADA 15-02-85 SENTENCIA 153 DE 24-10-84 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE TULUA ADJUDICACION DERECHOS ESTE Y OTROS VALOR \$12.000 DE: PE/ARANDA MORAN UBALDINA A: PE/ARANDA NOGUERA RICARDO-PE/ARANDA DE BEJARANO WALDINA PE/ARANDA DE ORTIZ MELIDA-PE/ARANDA NOGUERA ARGEMIRO-PE/ARANDA NOGUERA ARNULFO-PE/ARANDA NOGUERA ELVIA MARIA-PE/ARANDA LOZANO WILMER-PE/ARANDA LOZANO MARIA NUBIA-PE/ARANDA LOZANO NIDIA-PE/ARANDA LOZANO HOLMES PE/ARANDA LOZANO ALVARO-PE/ARANDA LOZANO HERNEY-PE/ARANDA RODRIGUEZ GIRLESA-PE/ARANDA RODRIGUEZ JAIME-PE/ARANDA RODRIGUEZ LILIANA DEL SOCORRO-PE/ARANDA NOGUERA OFELIA. ANOTACION 06. REGISTRADA 01-07-54 SENTENCIA DE 24-05-54 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE TULUA ADJUDICACION VALOR \$12.000 DE: PE/ARANDA RAMON MARIA A: NOGUERA VDA DE:PE/ARANDA WALDINA-PE/ARANDA NOGUERA MELIDA-PE/ARANDA NOGUERA HUMBERTO O HUMBERLINO. PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 138 DE 04-02-55 NOTARIA 1 DE TULUA. MATRICULA 3840063687: ANOTACION 01. REGISTRADA 30-06-93 ESCRITURA 1658 DE 03-06-93 NOTARIA 1 DE TULUA ADJUDICACION Y LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD A: PE/ARANDA LOZANO ALVARO-PE/ARANDA LOZANO WILMER-PE/ARANDA LOZANO HOLMES-PE/ARANDA



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

Certificado generado con el Pin No: 240823223299468035

Nro Matrícula: 384-90119

Página 2

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 10:45:18 AM

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

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

LOZANO ERNEY-PEVARANDA LOZANO MARIA NUBIA-PEVARANDA LOZANO NIDIA AMPARO. LOS SEÑORES PEVARANDA LOZANO ADQUIRIERON MEDIANTE SENTENCIA # 153 DE 24-10-84 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE TULUA, CITADA ANTES. MATRICULA 3840063688: ANOTACION 01. REGISTRADA 30-06-93 ESCRITURA 1658 DE 03-06-93 NOTARIA 1 DE TULUA ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD A: PEVARANDA NOGUERA ARGEMIRO. EL SEÑOR PEVARANDA NOGUERA ARGEMIRO, ADQUIRIO MEDIANTE SENTENCIA 153 DE 24-10-84 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE TULUA, CITADA ANTERIORMENTE. MATRICULA 3840063689: ANOTACION 01. REGISTRADA 30-06-93 ESCRITURA 1658 DE 03-06-93 NOTARIA 1 DE TULUA ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD A: PEVARANDA NOGUERA ARNULFO. PEVARANDA NOGUERA ARNULFO, ADQUIRIO MEDIANTE SENTENCIA 153 DE 24-10-84 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE TULUA, CITADA ANTERIORMENTE. MATRICULA 3840063690: ANOTACION 01. REGISTRADA 30-06-93 ESCRITURA 1658 DE 03-06-93 NOTARIA 1 DE TULUA ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD A: PEVARANDA DE BEJARANO WALDINA. PEVARANDA DE BEJARANO WALDINA ADQUIRIO MEDIANTE SENTENCIA 153 DE 24-10-84 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE TULUA, CITADA ANTES. MATRICULA 3840063691: ANOTACION 01. REGISTRADA 30-06-93 ESCRITURA 1658 DE 03-06-93 NOTARIA 1 DE TULUA ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD A: PEVARANDA DE ORTIZ MELIDA. PEVARANDA DE ORTIZ MELIDA, ADQUIRIO MEDIANTE SENTENCIA 153 DE 24-10-84 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE TULUA, CITADA ANTERIORMENTE. MATRICULA 3840063694: ANOTACION 01. REGISTRADA 30-06-93 ESCRITURA 1658 DE 03-06-93 NOTARIA 1 DE TULUA ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD A: PEVARANDA DE ORTIZ MELIDA. PEVARANDA DE ORTIZ MELIDA, ADQUIRIO MEDIANTE SENTENCIA 153 DE 24-10-84 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE TULUA, CITADA ANTERIORMENTE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 11 NUMERO 27C-40 1ER PISO BARRIO: PE/ARANDA.

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

384 - 89997

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-01-2001 Radicación: 2001-886

Doc: ESCRITURA 0147 del 24-01-2001 NOTARIA 2 de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO

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

A: SOCIEDAD CORPORACION DE VIVIENDA PEVARANDA LIMITADA.

NIT# 8002106080X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-02-2002 Radicación: 2002-1922

Doc: ESCRITURA 2266 del 26-09-2001 NOTARIA 1, de TULUA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS MODO DE ADQUIRIR

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

DE: CORPORACION DE VIVIENDA PEVARANDA LTDA.

A: PEVARANDA NOGUERA ARGEMIRO

CC# 4361189 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-09-2002 Radicación: 2002-10962



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

Certificado generado con el Pin No: 240823223299468035

Nro Matrícula: 384-90119

Pagina 3

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 10:45:18 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

Doc: RESOLUCION 703 del 10-09-2002 PLANEACION MUNICIPAL de CONTROL FISICO Y URBANO TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES

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

A: SOCIEDAD CORPORACION DE VIVIENDA PE/ARANDA LTDA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-10-2013 Radicación: 2013-10884

Doc: ESCRITURA 2385 del 10-10-2013 NOTARIA PRIMERA de TULUA

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO. I.R.834101000417525

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

DE: PE/ARANDA NOGUERA ARGEMIRO

CC# 4361189

A: PE/ARANDA MARTINEZ DORIS

CC# 41914482 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-03-2023 Radicación: 2023-1843

Doc: ESCRITURA 180 del 25-01-2023 NOTARIA PRIMERA de TULUA

VALOR ACTO: \$16,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PE/ARANDA MARTINEZ DORIS

CC# 41914482

A: RODRIGUEZ GARCIA ROBERTULIO

CC# 16546171 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-04-2023 Radicación: 2023-3238

Doc: ESCRITURA 727 del 04-04-2023 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: RODRIGUEZ GARCIA ROBERTULIO

CC# 16546171 X

A: MARTINEZ VICTORIA NANCY

CC# 29899292

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-09-2023 Radicación: 2023-8587

Doc: CERTIFICADO 155 del 29-08-2023 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA, CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 727 DEL 04/04/2023 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE TULUA, Y CANCELADA MEDIANTE ESCRITURA 1816 DEL 16/08/2023 DE LA SEGUNDA DE TULUA.

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

DE: MARTINEZ VICTORIA NANCY

CC# 29899292

A: RODRIGUEZ GARCIA ROBERTULIO

CC# 16546171 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240823223299468035

Nro Matrícula: 384-90119

Página 4

Impreso el 23 de Agosto de 2024 a las 10:45:18 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 008 Fecha: 02-10-2023 Radicación: 2023-9671

Doc: ESCRITURA 2147 del 22-09-2023 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: RODRIGUEZ GARCIA ROBERTULIO

CC# 16546171 X

A: MARTINEZ VICTORIA NANCY

CC# 29899292

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-08-2024 Radicación: 2024-8446

Doc: CERTIFICADO 281854 del 18-09-2023 ALCALDIA DE TULUA de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: RODRIGUEZ GARCIA ROBERTULIO

CC# 16546171 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 20-08-2024 Radicación: 2024-8554

Doc: ESCRITURA 1801 del 09-08-2024 NOTARIA TERCERA de TULUA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

DE: RODRIGUEZ GARCIA ROBERTULIO

CC# 16546171 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-136

Fecha: 18-05-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-415

Fecha: 24-04-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



CURADURÍA URBANA UNO

TULUÁ

RESOLUCIÓN 76834-1-23-0644 de: Día: 01 Mes: 09 Año: 2023

Por la cual se expide una LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN para desarrollar un proyecto de OBRA NUEVA. El Curador Urbano de Tuluá, en uso de las facultades consagradas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015 modificado por los Decretos 2218 del 18 de Noviembre de 2015, 1203 del 12 de Julio de 2017 y 1781 de 20 de Diciembre de 2021.

Que ROBERTULIO RODRIGUEZ GARCIA realizó (tramó) una solicitud de LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN para desarrollar un proyecto de OBRA NUEVA y que después de efectuada la citación a los vecinos para que se hicieran parte y pudieran hacer valer sus derechos, no se presentaron objeciones.
Que en los planos y documentos aportados bajo el Radicado CU1-2023-1723 y SNR 76834-1-23-0290 de fecha 03/07/2023, se ha verificado el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y Arquitectónicas del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 17 de diciembre 18 de 2015) y demás normas Municipales vigentes, el proyecto estructural fue aprobado con base en la norma NSR-10 sus modificaciones y adiciones, es procedente su otorgamiento. Que en mérito de lo expuesto

RESUELVE:

ARTICULO 1°. Conceder LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN para desarrollar un proyecto de OBRA NUEVA	
Denominado: VIVIENDA UNIFAMILIAR	
Solicitante (s): ROBERTULIO RODRIGUEZ GARCIA	Teléfono 3187683733
Identificado con C.C. 16546171	
Código unico predial N° 010205560009000	M.I. 384-90119 Fecha: 29/06/2023
Barrio/Urb.: PUNARANDA	Comuna: 3
Dirección MZ G.L.T. 78	Correo electrónico: N/A

VIGENCIA: Treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de la ejecutoria. La licencia se podrá prorrogar por una sola vez, por un plazo adicional de doce (12) meses, previa solicitud de la prórroga, la cual deberá formularse a más tardar treinta (30) días hábiles, anteriores al vencimiento de la licencia.

ARTICULO 2°. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establezcan en la presente Resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información:		
Línea Paramento: 249151 Expedida: 04/05/2023	Tratamiento: CONSOLIDACION MODERADA	
Arquitecto: JHON SERGIO LOAIZA QUINTERO	Matrícula: A431152011-6499144	Correo electrónico: N/A
Ingeniero Civil: JUAN DE DIOS RESTREPO LARA	Matrícula: 7620262917VLL	Correo electrónico: N/A
Ingeniero Geotécnico: N/A	Matrícula: N/A	Correo electrónico: N/A
Revisor Independiente Diseños Estructurales: N/A	Matrícula: N/A	Correo electrónico: N/A
Constructor Responsable de la Obra: JUAN DE DIOS RESTREPO LARA (Remitirse al Art. 4 Literal g. de esta Resolución)		Matrícula: 7620262917VLL

USO		UNIDADES SEGÚN USO GENERAL					ÁREA LOTE	ÁREA LIBRE
							88.20 M2	34.08 M2
GENERAL	TIPO	CANTIDADES			ESTACIONAMIENTOS		DEPÓSITOS	ÁREA M2 CONSTRUIDA
		ANTIGUAS	NUEVAS	TOTAL	PARTICULAR	VISITANTES		
VIVIENDA	UNIFAMILIAR	0	1	1	0	0	0	54.12

MODALIDADES		PISO 1	TOTAL	ALTURAS	
OBRA NUEVA		54.12	54.12	N° DE EDIFICIOS	N° DE PISOS
I.O. 0.61	I.C. 0.61			1	1

COMPLEMENTACIONES Y PARAMENTOS:
Calle 11: antejardín de 1.70 metros, andén de 1.00 metro, zona verde de 0.55 metros y calzada de 2.45 metros. El Ingeniero GUIDO HUMBERTO VICTORIA BARRERA, con matrícula profesional N° 76202-66469, fue el responsable de la revisión del cálculo y diseño estructural del proyecto que se autoriza con la presente Licencia, certificando el cumplimiento de los requisitos dictados por las normas Colombianas de diseño y construcción sísmo resistente NSR-10.

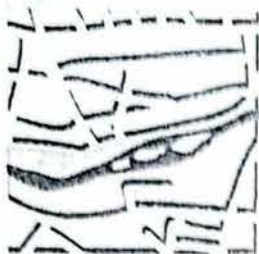
- ARTICULO 3°. La iniciación de las obras solo podrá efectuarse una vez ejecutoriado el presente Acto Administrativo, que será cuando se culmine el proceso de notificación de acciones y se remita al Recurso de Revisión y/o de Apelación que se diligencie a Presección.**
- ARTICULO 4°. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR.**
Según con la modalidad de Licencia Urbanística aprobada mediante la presente resolución, el Urbanizador y/o constructor deberá cumplir con los siguientes requisitos:
- a. DE LAS OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA:
 1. Cumplir con el artículo 226 del Decreto Nacional 1077 de 2015, Art. 226.1.2.3.6.
 2. Cumplir con el precepto de manejo ambiental de acuerdo con el Decreto 1076 de 2015 y/o la Resolución 543 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente o el acto que la modifique o sustituya, cumplir con las disposiciones del orden municipal sobre manejo de escombros y desechos de la construcción.
 3. Cumplir con el precepto del artículo 226.1.4.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, Art. 13 y 13.1 de la Resolución 9070 del 30 de agosto del 2013 y NTC 2050 de 2020 - RETIE, Resolución 4371 de 21 de octubre del 2015 del 28 de diciembre del 2015, NTC 4149, NTC 4145, NTC 4145, NTC 4201, NTC 4149, NTC 4201, NTC 5017, NTC 5014 y NTC 6047.
 4. Cumplir con lo establecido en el Artículo 1 de la Resolución 0749 del 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
 5. Cumplir con los requisitos expuestos en el título A9.3 y 4 de la norma NSR-10.
 - b. DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LOS PROFESIONALES:
 1. Título V y Título VI, Ley 400 de 1997.
 2. Cumplir con lo establecido en el Título A.10.1.6 de la NSR-10 para edificaciones que requieran reforzamiento estructural.
 3. NSR-10.
 4. Ley 1790 de 2016.
 - c. DE LAS ESTRUCTURAS:
 1. Ley 388 de 1997, Art. 117, en concordancia con los Art. 226.1.4.5, 226.1.4.6 y 226.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto 2041 de 2013 Nivel Nacional.
 - d. DEL ACCESO AL MEDIO PÚBLICO:
 1. Ley 12 de 1987, Ley 961 de 1997, Decreto 1518 de 2005.
 - e. DE LAS PERSONAS:
 1. Artículo 221, 230 de la Ley 59 de 1979.
 2. Ley 1390 de 2008.
 3. Decreto reglamentario 554 de 2015.
 4. Resolución 1510 de 2011 del El Ministerio de Salud y Protección Social.
 5. Resolución 4115 de 2012 del El Ministerio de Salud y Protección Social en concordancia con las NTC 5774, NTC 5776, NTC 5777, NTC 5920, NTC 5760, NTC 5761, NTC 5762, NTC 5763, NTC 5764 y NTC 5765.
 6. Resolución 4498 de 2012 del Ministerio de Salud y Protección Social.
 - f. MANEJO Y UNIDAD DE ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS:
 1. Ley 142 de 1994, Decreto Nacional 1711 de 2002, Decreto Nacional 1140 de 2003 modificado por el Decreto Nacional 1905 de 20, Decreto 838 de 2005, Resolución 1045 de 2003 del El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Decreto 2907 de 2013 Nivel Nacional, Decreto 4741 de 2005 No. al Nacional - Resolución del Min. Ambiente 1402 de 2006, Acuerdo 17 de 2015 - POT Tuluá.
 - g. DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE:
 1. Esta obra requiere de un constructor calificado, en los términos que define el Art. 1 de la Ley 1229 de 2008 OBLIGATORIAMENTE. En los casos en los que aplique superhíndex técnica se deberá cumplir con las disposiciones de independencia de los profesionales en los términos del Decreto 945 de 2017.

ARTICULO 5°. Como el presente acto ejecutoria los Recursos de Revisión y/o de Apelación ante el Curador Urbano Uno de Tuluá y el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Tuluá.

La responsabilidad sobre la veracidad de los documentos presentados corresponde exclusivamente al Profesional y al Propietario que suscriben la solicitud. Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral de la Licencia. La Curaduría Urbana Uno de Tuluá no asume responsabilidad alguna por la inobservancia de lo expuesto en esta Resolución y por las que de ellas se deriven.	
Notifíquese y Cúmplase	
Arquitecto Revisor MIGUEL V. AGUDELO PINEDA	Curador Urbano CARLOS FERNEY ANGULO

DIGITÓ: T. DUQUE

Carrera 27 No. 26-78 Oficina 405
Tel.: (602) 225 81 90 - Cel. 318 663 13 02
info@cu1tulua.com - https://cu1tulua.com



CURADURÍA URBANA

EJECUTORIA DE LICENCIA

Tuluá, 21 de septiembre de 2023

Señor (a)

ROBERTULIO RODRIGUEZ GARCIA

Resolución No. 76834-1-23-0644

TIPO DE PROYECTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR
SOLICITANTE	ROBERTULIO RODRIGUEZ GARCIA
No. DE RADICACIÓN SNR	76834-1-23-0290
No. DE RADICACIÓN	CU1-VU-2023-1725
FECHA DE RADICACIÓN	05/07/2023
FECHA DE EJECUTORIA	21/09/2023



Cumplido el término de los diez (10) días siguientes a la Notificación Personal, no se interpusieron los recursos de REPOSICIÓN y/o APELACIÓN contra la Resolución de la referencia.

En consecuencia, le comunico que conforme con el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta se encuentra en FIRME, y por consiguiente puede dar inicio a las obras de su proyecto.

Cordialmente,

CARLOS FERNEY ANGULO
CURADOR URBANO UNO DE TULUÁ

CURADURÍA URBANA UNO
TULUÁ
FIEL COPIA DEL ORIGINAL

 MUNICIPIO DE TULUA	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA		Código: F-260-44	
	Versión: 02	Fecha de aprobación: 4 de marzo de 2013	Página 1 de 1	

CÓDIGO No. 281854

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL CERTIFICA:

Que el señor (a) **ROBERTULIO RODRIGUEZ**

Solicita el presente certificado de una vivienda ubicada en la **CALLE 11**

Distinguida en la oficina de catastro municipal con el número **010205560009000**

Y su puerta de entrada se identifica con el Nro. **27C-40 1ER PISO** Barrio: **PEÑARANDA**

El presente certificado se expide a solicitud del interesado.

Nota: ESTE DOCUMENTO ES VALIDO POR UN AÑO APARTIR DE SU FECHA DE EXPEDICION.

Fecha, **lunes 18 de septiembre de 2023.**



CESAR AUGUSTO MONTOYA RESTREPO
 Profesional Universitario - Desarrollo Territorial

Calle 28 No. 19-38 Segundo Piso; Bicentenario Plaza PBX- 2339300 Ext. 6011 FAX=2339325

www.tulua.gov.co e-mail: planeacion@tulua.gov.co

Se cobra Estampillas, Pro-hospital Departamental por \$ 4.600, Pro-Salud Departamental por \$ 4.600, Pro-UCEVA por \$ 2.300
 pro-univalle \$4.600

https://sar.valledelcauca.gov.co:4443/Capas/Presentacion/Modulos/Utilidades/frmVisorPDF2.aspx?Cnstvo_cab=7459493&Codbarra=2023918115549...





Impreso el 20 de Agosto de 2024 a las 09:41:35 AM
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2024-8446 se calificaron las siguientes matriculas:

90119

Nro Matricula: 90119

CIRCULO DE REGISTRO: 384

TULUA

No CATASTRO: 7683401020000055600090

MUNICIPIO: TULUA

DEPARTAMENTO: VALLE

TIPO PREDIO: RURAL

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CALLE 11 NUMERO 27C-40 1ER PISO BARRIO: PE/ARANDA.

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 16-08-2024 Radicacion: 2024-8446 Valor Acto:

Documento: CERTIFICADO 281854 DEL: 18-09-2023 ALCALDIA DE TULUA DE TULUA

ESPECIFICACION: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA (OTRO)

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

A: RODRIGUEZ GARCIA ROBERTULIO

16,546,171

X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Documento Generado Electronicamente - Radicacion Electronica

Fecha 20 de Agosto de 2024 a las 09:41:35 AM

Funcionario Calificador CALIFI1

El Registrador - Firma

OSCAR JOSE MORENO PRENS