



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-94276680_V2

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	EDILSON ORLANDO CASTRILLON BOLIVAR	FECHA VISITA	12/01/2023				
NIT / C.C CLIENTE	94276680	FECHA INFORME	07/02/2023				
DIRECCIÓN	CALLE 18D #11B-11 MANZANA G CASA 5 URBANIZACIÓN PORTAL DE LA ANDINA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	0 años				
BARRIO	Popular	REMODELADO					
CIUDAD	La Unión	OCCUPANTE	Desocupado				
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa				
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda				
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO						
IDENTIFICACIÓN	1113304560						
ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	Gabriel Osorio Villa			M. INMOB.	N°		
NUM. ESCRITURA	343 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Única	FECHA	21/09/2021		
CIUDAD ESCRITURA	La Unión	DEPTO	Valle del Cauca	Casa	380-56249		
CEDULA CATASTRAL	76400010000000038020700000000						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Resolución N° 76-400-109 del 23/11/2022						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2				

OBSERVACIONES GENERALES

Predio ubicado en el municipio de La Unión en el valle del Cauca, la casa se encuentra en la urbanización Portal de La Andina del barrio Popular y se identifica con la nomenclatura Calle 18D # 11B-11.

Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

DEPENDENCIAS

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 99,650,000.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 72,017,055.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

Jose Miguel Aranzazu R.

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO

Perito Actuante

C.C: 1113304560

RAA: AVAL-1113304560

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; 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	No específica
Uso Condicionado Según Norma	No específica
Uso Prohibido Según Norma	No específica

Área Lote	72	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	12
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:2

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 013 de 2015
Antejardín	Según licencia
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	Según licencia
Indice de ocupación	Según licencia
Indice de construcción:	Según licencia
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREACONSTRUIDA licencia	M2	72	AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72	AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	61	AREA CONSTRUIDA	M2	61

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:		
NO	NO	NO		

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	90
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 18D #11B-11 MANZANA G CASA 5 URBANIZACIÓN PORTAL DE LA ANDINA

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72	M2	\$325,000.00	23.48%	\$23,400,000.00
Area Construida	Casa	61	M2	\$1,250,000.00	76.52%	\$76,250,000.00
TOTALES					100%	\$99,650,000.00

Valor en letras Noventa y nueve millones seiscientos cincuenta mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$99,650,000.00
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

Actualidad educadora: **SAVEDADES** NO SE OFRECE

Predio ubicado en el municipio de La Union en el valle del Cauca, la casa se encuentra en la urbanización Portal de La Andina del barrio Popular y se identifica con la nomenclatura Calle 18D # 11B-11. **Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.** En documentos aportados, el inmueble no presenta incoherencias ni afectaciones jurídicas. El presente informe no representa un estudio de títulos.

El inmueble no contempla garajes construidos.

Se trata de un sector residencial, dotado de todos los servicios públicos, (energía, agua, alcantarillado, gas domiciliario), cuyo acceso se da por la Calle 18E del municipio de la Unión, Valle del Cauca; Cercanos tiene lugares de interés como La casa de la Cultura, Hospital Gonzalo Contreras, Iglesia La Ermita y el Parque San Pedro; Siendo el producto inmobiliario predominante en el sector, la vivienda unifamiliar.

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

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

Oficina. 0. Ventilación. Bueno. Iluminación. Bueno

El inmueble cuenta con acabados sencillos en buen estado de conservación. La mayoría de dependencias aún no están terminadas, es decir, están en esbozo.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998

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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urb. Altos de Laureles	\$70,000,000	1	\$70,000,000	3222297412	60.50	42.02	\$1,200,000	\$50,424,000
2	Roldanillo - Urb. Los Almendros	\$98,300,000	1	\$98,300,000	3126632492	84	54	\$1,300,000	\$70,200,000
3	La Victoria - Urb. Villa Mariana	\$75,000,000	1	\$75,000,000	3166052212	60.50	55.67	\$1,000,000	\$55,670,000
Del inmueble					72	61			

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

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

Observaciones:

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

Enlaces:

1.-[Sala de ventas](#)

2.-[Sala de ventas](#)

3.-[Sala de ventas](#)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.534689

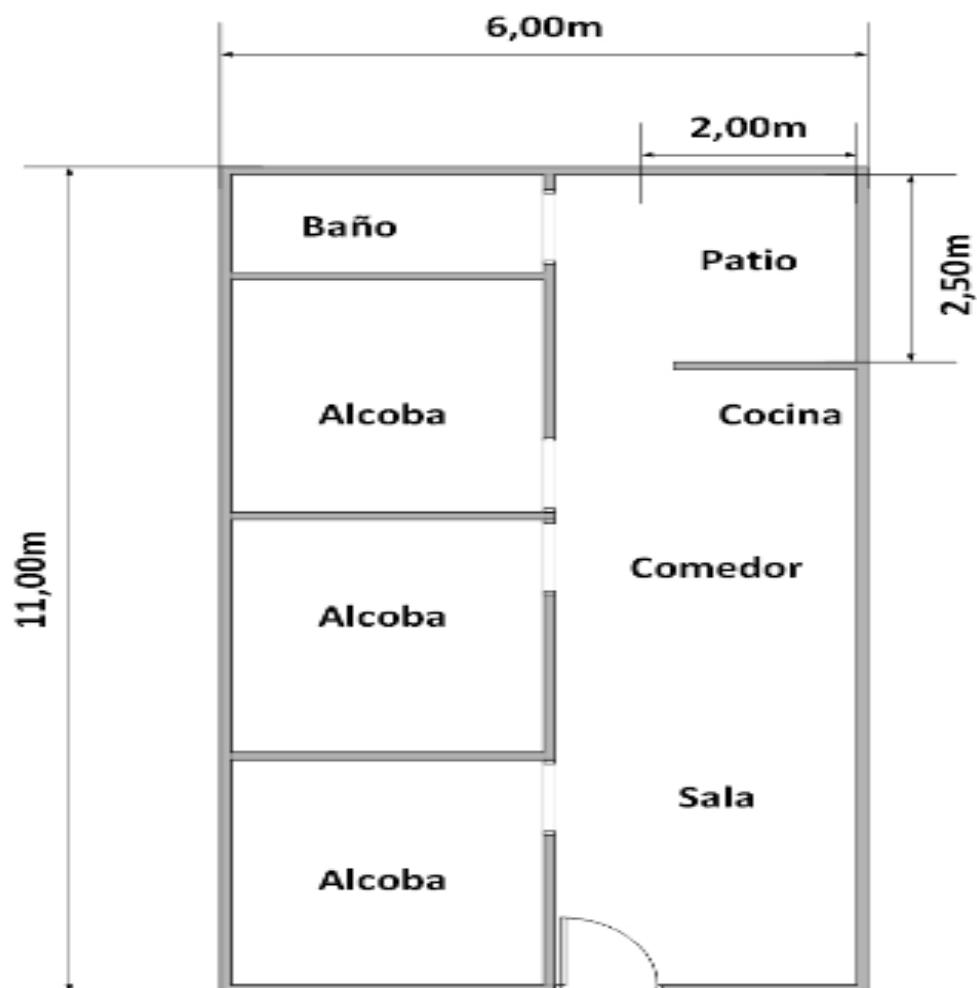
Longitud: -76.099736

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 32' 4.8804''

Longitud: 76° 5' 59.049''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior



Habitación 1



Habitación 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 2



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Cubierta-Techos

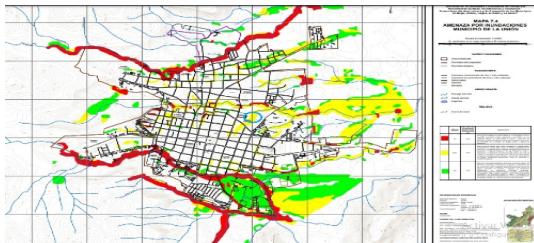


Consulta Catastral



REGISTRO FOTOGRÁFICO

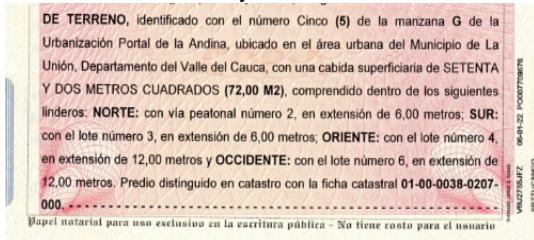
Plano Inundación



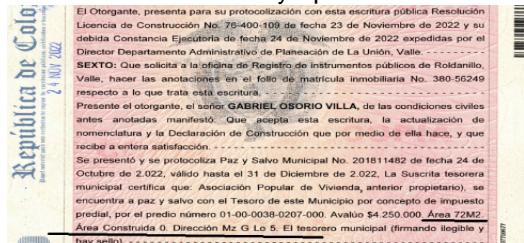
UbicaciÃ³n predio



Cabida y linderos lote



Licencia y Áreas



Cuadro de Áreas licencia

1. De las áreas del proyecto de construcciÃ³n: CUADRO DE ÁREAS

ÁREAS PROYECTO ARQUITECTONICO		ÁREAS GENERADAS POR USO	
ÁREA DEL LOTE	M2	VIVIENDA	M2
ÁREA A CONSTRUIR	72,00	M2	COMERCIO
			SERVICIOS
ÁREA TOTAL A CONSTRUIR	72,00	M2	DOT/INSTITUCIONAL

2. De las especificaciones tÃ©cnicas del proyecto de construcciÃ³n

PC-2023

202307

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-94276680_V2



PIN de Validación: ac440a4a



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac440a4a

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: ac440a4a



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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO

Teléfono: 3178069352

Correo Electrónico: josmi0310@gmail.com

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

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

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



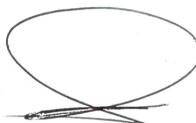
PIN de Validación: ac440a4a



PIN DE VALIDACIÓN

ac440a4a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los seis (06) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

	MUNICIPIO DE LA UNIÓN VALLE DEL CAUCA Nit: 891.901.109-3	PÁGINA [1 DE 1]	
	CERTIFICADO DE ESTRATIFICACIÓN Y NOMENCLATURA	CÓDIGO: ESPL 313.19.10	
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA No 493 - 21 DE NOVIEMBRE DE 2022		VERSIÓN: 2	
EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE LA UNION, VALLE		Fecha de aprobación: 24/07/2017	

CERTIFICA QUE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON:

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

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

RESULTADO:

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

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

Arq. ELKIN MAURICIO CANO CARDONA

Director Departamento Administrativo de Planeación

Proyectó: Técnico Adm. Weimar Romero - Estratificación



Honestidad, Respeto, Compromiso, Diligencia y Justicia

¡ME LA JUEGO POR LA UNIÓN!

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

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

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



CERTIFICADO DE ESTRATIFICACION No 207 - 21 DE NOVIEMBRE DE 2022

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

CERTIFICA QUE EL PREDIO IDENTIFICADO CON

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

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

RESULTADO:

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

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

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

Arq. ELKIN MAURICIO CANO CARDONA
Director
Departamento Administrativo de Planeación

Proyectó: Weimar Romero, Técnico Administrativo, Estratificación



Honestidad, Respeto, Compromiso, Diligencia y Justicia
¡ME LA JUEGO POR LA UNIÓN!

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

852071

ROLDANILLO LIQUID11

SOLICITUD CERTIFICADO DE LIBERTAD
NIT 899.999.007-0

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

No. RADICACION: 2022-24262

MATRICULA: 380-56249

CERTIFICADO SE EXPIDE DE INMEDIATO

NOMBRE SOLICITANTE: GABRIEL OSORIO

CERTIFICADOS: 1 VALOR TOTAL: \$18000

DISCRIMINACION DEL PAGO:

CANAL REC.: CONVENIO 101 OFICINAS FORMA PAGO: CONSIGNACION

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

CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LA MATRICULA CITADA

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

Nro Matricula: 380-56249

Página 1

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

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

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

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

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

CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:.

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

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

COMPLEMENTACION:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nro Matricula: 380-56249

Pagina 3

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

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

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

A: OSORIO VILLA GABRIEL

94274330 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

DIRECCIÓN SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA REPÚBLICA DIRECCIÓN DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOLIVIANO

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: LIQUID11 Impreso por: LIQUID11

TURNO: 2022-24262 FECHA: 16-12-2022

La Registradora: GLORIA MILENA ARMERO VARGAS