


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1116238763-2
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHONIER ALEXANDER MARIN VASQUEZ
NIT / C.C CLIENTE	1116238763
DIRECCIÓN	CARRERA 4A 4-34
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	San Vicente
CIUDAD	Andalucía
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	18/02/2023
FECHA INFORME	23/02/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	18 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Claudia Patricia Guerrero Toro				
NUM.	1965 Escritura De	NOTARIA	1	FECHA	27/05/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Andalucía	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	760360100000000880024000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No Aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
Casa	384-104132

OBSERVACIONES GENERALES

Casa de un piso, ubicada en la Calle 4 A # 4 - 34 barrio San Vicente del Municipio de Andalucía, departamento del Valle del Cauca. **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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	SI				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 174,363,000.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 97,556,099.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: SI
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. EN DESCRIPCIÓN DE CABIDAS Y LINDEROS REGISTRA CASA.

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	No especifica
Uso Condicionado Según Norma	No especifica
Uso Prohibido Según Norma	No especifica

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

Área Lote	192	Frente	7.5
Forma	Rectangular	Fondo	26
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:3.4

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	037 DEL 2000
Antejardín	2 metros sobre vía peatonal
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	3 metros mínimo.
Índice de ocupación	0.7
Índice de construcción:	No especifica
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	192
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	254
AREA CONSTRUIDA	M2	130
AVALUO CATASTRAL	M2	31.688.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	192
AREA CONSTRUIDA	M2	114.78

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	192
AREA CONSTRUIDA	M2	114.78

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	82
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 4A 4-34

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2005

Comentarios de estructura

Estructura aparentemente en buen estado, no se observaron daños a simple vista.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de terreno	192	M2	\$400,000.00	44.05%	\$76,800,000.00
Area Construida	Casa	114.78	M2	\$850,000.00	55.95%	\$97,563,000.00
TOTALES					100%	\$174,363,000.00

Valor en letras Ciento setenta y cuatro millones trescientos sesenta y tres mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$174,363,000.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valorización:	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

Casa de un piso, ubicada en la Calle 4 A # 4 - 34 barrio San Vicente del Municipio de Andalucia, departamento del Valle del Cauca. **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.**

Casa con garaje integrado a la estructura.

Se trata de un sector residencial dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario). El acceso al predio se da por vías pavimentadas y en buen estado de conservación como la Cra 4A entre Calles 2 y 3 del municipio de Andalucia, Valle del Cauca. En sus cercanías hay lugares de interés como La cancha del barrio San Vicente, Colegio Eleazar Libreros, Cuerpo de Bomberos, Hospital San Vicente Ferrer y Parque Vicente H. Cruz.

Estructura aparentemente en buen estado, no se observaron daños a simple vista.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados sencillos en buen estado de conservación.

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	Andalucía - Centro	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3167585807	78	75	\$1,150,000	\$86,250,000
2	Andalucía - Santa Helena	\$183,000,000	0.95	\$173,850,000	3136485569	144	140	\$850,000	\$119,000,000
3	Andalucía - Centro	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	317 6473292	100	205	\$1,200,000	\$246,000,000
Del inmueble						192	114.78		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$32,500,000	\$416,667	1.0	1.0	1.00	\$416,667
2	\$54,850,000	\$380,903	1.0	1.0	1.00	\$380,903
3	\$39,000,000	\$390,000	1.0	1.0	1.00	\$390,000
					PROMEDIO	\$395,856.48
					DESV. STANDAR	\$18,587.30
					COEF. VARIACION	4.70%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$400,000.00	AREA	192	TOTAL	\$76,800,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$850,000.00	AREA	114.78	TOTAL	\$97,563,000.00
VALOR TOTAL	\$174,363,000.00					

Observaciones:

Ofertas consideradas vinculables tomadas del mismo sector en el mismo municipio, con características semejantes al del inmueble tasado en cuanto a áreas y acabados.

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10584_2archivopdflinks.html

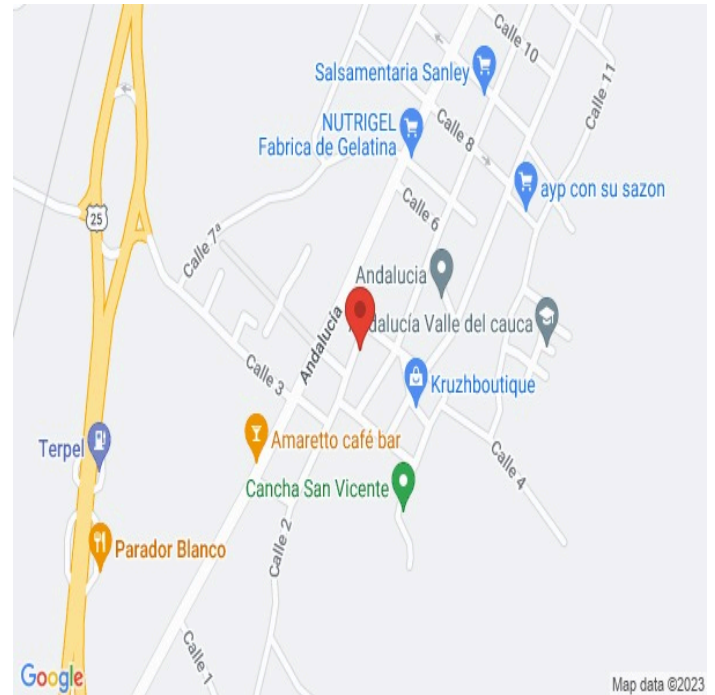
2.-

https://casas.mitula.com.co/adform/00000880009666266300104?page=2&pos=1&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=4f8f49c2-cab7-4723-b308-6d717a4a1bbc&req_sgmit=REVTS1RPUDITR U87QURUEFHRTs=

3.-https://www.doomos.com.co/de/7402279_casa-de-lujo-en-andalucia-garaje-doble.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CARRERA 4A 4-34 | San Vicente | Andalucía | Valle del Cauca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.163499

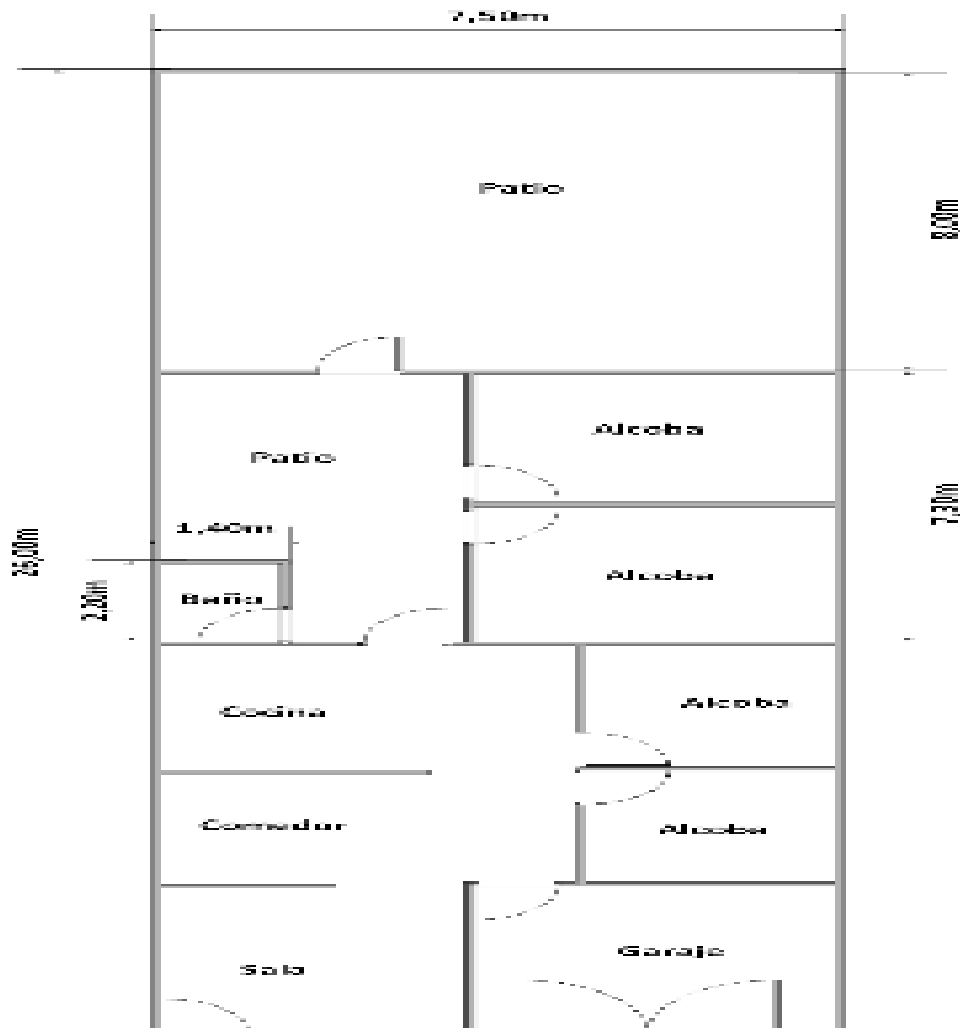
Longitud: -76.170751

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 9' 48.5958''

Longitud: 76° 10' 14.703''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



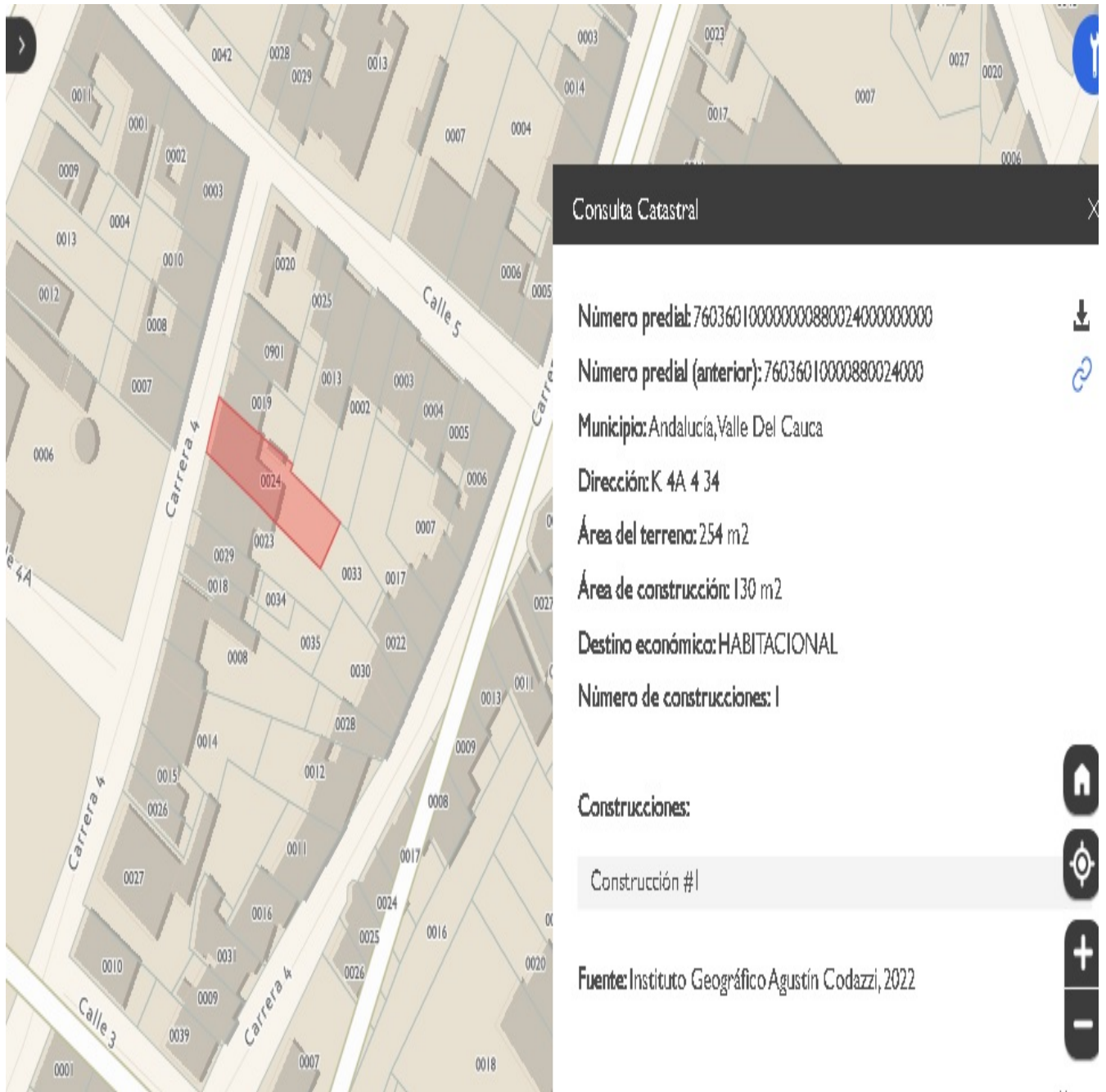
.OTROS ANEXOS.

Cabida y linderos

otorgar y obligarse, expuso: PRIMERO: Que por medio del presente instrumento público, a título de venta transfiere a la señora **CLAUDIA PATRICIA GUERRERO TORO**, el siguiente inmueble: Casa de habitación, ubicada en la Carrera 4 A número 4-34, área urbana del municipio de Andalucía valle, con su correspondiente , lote de terreno de una cabida superficial de 192.00 Mts², la cual consta de una (1) sala , un (1) comedor, cinco (5) alcobas, una (1) cocina, dos (2) baños, un (1) patio de ropas con lavadero y tanque, con pisos de baldosas, paredes en ladrillo repellado y cubierta en teja de barro, determinado por los siguientes linderos según título adquisitivo: **NORTE:** con predio de Eniel Hernández en parte y en parte con predio de María Elisa García; **ORIENTE:** con predio de Linger Clavijo; **SUR:** en parte con predio de Joaquín Emilio Casa Montoya y en parte con predio de Luis Hernando Córdoba; **OCCIDENTE:** con la carrera 4A. Este predio se identifica en la Oficina de Catastro que corresponde al Municipio de Andalucía, distinguido con el número 010000880024000 y con un avalúo de \$30.570.000.00.

SEGUNDO: TRADICION: Adquirió el vendedor según escritura número 3467 otorgada en la Notaría Primera de Tuluá, el 20 de Octubre de 2021, registrada en la Oficina de

Identificación catastral



Consulta Catastral

Número predial: 7603601000000088002400000000

Número predial (anterior): 76036010000880024000

Municipio: Andalucía, Valle Del Cauca

Dirección: K 4A 4 34

Área del terreno: 254 m²

Área de construcción: 130 m²

Destino económico: HABITACIONAL

Número de construcciones: 1

Construcciones:

Construcción #1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior



Habitación 1



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Garaje



Garaje



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**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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-1116238763-2



PIN de Validación: c2570b61



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 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: c2570b61



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: c2570b61



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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO

Teléfono: 3178069352

Correo Electrónico: josmi0310@gmail.com

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

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

TRASLADOS DE ERA

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

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

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

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



PIN de Validación: c2570b61



PIN DE VALIDACIÓN

c2570b61

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 Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230215244572148898

Nro Matrícula: 384-104132

Pagina 1 TURNO: 2023-7439

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 09:43:41 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: ANDALUCIA VEREDA: ANDALUCIA

FECHA APERTURA: 05-08-2005 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 04-08-2005

CODIGO CATASTRAL: 760360100000008800240000000000 COD CATASTRAL ANT: 76036010000880024000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO CON CASA. CABIDA 192 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS DETERMINACIONES QUEDAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 426 DE 04-08-2005 NOTARIA ANDALUCIA. (DECRETO 1711 DE JULIO 6/84, ART.11).-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

MATRICULA 3840016059: ANOTACION 01 REGSITRADA 05-08-2005 ESCRITURA 426 DEL 04-08-2005 NOTARIA UNICA DE ANDALUCIA DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO, POR VALOR DE \$ 3,900,000.00 A: OSPINA JOEL ANTONIO...-ANOTACION 02 REGISTRADA 30-07-1980 ESCRITURA 184 DEL 30-07-1980 NOTARIA DE ANDALUCIA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 6,000.00 DE: PEREZ CAICEDO MANUEL ANTONIO, A: OSPINA JOEL ANTONIO...-MATRICULA 3840061467: ANOTACION 01 REGISTRADA 28-12-1992 ESCRITURA 543 DEL 21-12-1992 NOTARIA DE ANDALUCIA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 30,000.00 DE: CORDOBA JIMENEZ LUIS HERNANDO, A: OSPINA JOEL ANTONIO...-MATRICULA 3840013731: ANOTACION 01 REGISTRADA 07-05-79 ESCRITURA 074 DE 20-04-79 NOT.ANDALUCIA COMPRAVENTA VALOR \$55.000 DE: HERNANDEZ VALENCIA FLORENTINO A: CARDONA JIMENEZ LUIS HERNANDO EN MAYOR EXTENSION.- ANOTACION 02 REGISTRADA 11-04-79 SENTENCIA 001 DE 23-01-79 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL ANDALUCIA ADJUDICACION EN SUCESION DE: GONZALEZ DE HERNANDEZ CIPRIANA A: HERNANDEZ VALENCIA FLORENTINO.-ANOTACION 03 REGISTRADA 29-11-71 ESCT.269 DE 10-11-71 NOT.ANDALUCIA COMPRAVENTA UNA PARTE DE LOS DERECHOS QUE LES CORRESPONDEN O PUEDA CORRESPONDER EN LA SUCESION ILIQUIDA DE CIPRIANA GONZALEZ DE HERNANDEZ VALOR \$1.000 DE: HERNANDEZ VALENCIA FLORENTINO A: MOTTOA ETELVINA.-ANOTACION 04 REGISTRADA 18-06-28 ESCT.122 DE 10-06-28 NOT.ANDALUCIA COMPRAVENTA VALOR \$NO TIENE DE: RUIZ LISANDRO A: GONZALEZ CIPRIANA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 4 A #4-34

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

384 - 16059

384 - 61467

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-08-2005 Radicación: 2005-8354

Doc: ESCRITURA 426 del 04-08-2005 NOTARIA de ANDALUCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230215244572148898

Nro Matrícula: 384-104132

Pagina 2 TURNO: 2023-7439

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 09:43:41 AM

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

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

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

A: OSPINA JOEL ANTONIO

CC# 6492419 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-08-2005 Radicación: 2005-8354

Doc: ESCRITURA 426 del 04-08-2005 NOTARIA de ANDALUCIA

VALOR ACTO: \$7,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: OSPINA JOEL ANTONIO

CC# 6492419

A: TROCHEZ GONZALEZ SANDRA PATRICIA

CC# 29145508 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-09-2017 Radicación: 2017-10228

Doc: ESCRITURA 2442 del 09-09-2017 NOTARIA TERCERA de TULUA

VALOR ACTO: \$26,400,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: TROCHEZ GONZALEZ SANDRA PATRICIA

CC# 29145508

A: OSORIO JARAMILLO ALEJANDRO

CC# 18522108 X

A: OSORIO JARAMILLO DIANA

CC# 42118273 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-08-2021 Radicación: 2021-8050

Doc: ESCRITURA 1839 del 26-07-2021 NOTARIA TERCERA de TULUA

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: OSORIO JARAMILLO ALEJANDRO

CC# 18522108

DE: OSORIO JARAMILLO DIANA

CC# 42118273

A: PARRA ALARCON ALADINO

CC# 8763315 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-11-2021 Radicación: 2021-11658

Doc: ESCRITURA 3467 del 20-10-2021 NOTARIA PRIMERA de TULUA

VALOR ACTO: \$36,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PARRA ALARCON ALADINO

CC# 8763315

A: ALVAREZ RODRIGUEZ DIEGO FERNANDO

CC# 94153943 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-06-2022 Radicación: 2022-6483

Doc: ESCRITURA 1965 del 27-05-2022 NOTARIA PRIMERA de TULUA

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230215244572148898

Nro Matrícula: 384-104132

Pagina 3 TURNO: 2023-7439

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 09:43:41 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

DE: ALVAREZ RODRIGUEZ DIEGO FERNANDO

CC# 94153943

A: GUERRERO TORO CLAUDIA PATRICIA

CC# 38867856 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-7439

FECHA: 15-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSCAR JOSE MORENO PRENS