



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052020008-2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LAUREANO CAMARGO GONZALEZ	FECHA VISITA	07/03/2023
NIT / C.C CLIENTE	1052020008	FECHA INFORME	10/03/2023
DIRECCIÓN	CALLE 27 #16-106	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	10 años
BARRIO	Montellano	REMODELADO	
CIUDAD	Guadalajara de buga	OCCUPANTE	Arrendatario
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	Yulieth Maritza Gutierrez					
NUM. ESCRITURA	1572 Escritura De #NOTARIA	1	FECHA	24/07/2015		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Valle del Cauca			
CIUDAD ESCRITURA	Guadalajara de buga					
CEDULA CATASTRAL	761110101000005170044000000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No Aplica					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
Casa	373-110007

### OBSERVACIONES GENERALES

Casa de tres niveles ubicada en el la Calle 27 # 16 - 106 del barrio Montellano del municipio de Guadalajara de Buga, 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.

### DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 180,572,090.00**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 137,054,216.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

### Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación Nro 009 se evidencia una hipoteca con cuantía indeterminada ACTIVA, a favor del banco Davivienda S.A. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

### NOMBRES Y FIRMAS

Jose Miguel Aranzazu A.

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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	65.94	Frente	5.25
Forma	Rectangular	Fondo	12.56
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:2.41

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 068 del 2000
Antejardín	Empate con los vecinos
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	9 M2
Indice de ocupación	Resultante
Indice de construcción:	Resultante
No. De Unidades:	2

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	65.94	AREA DE TERRENO	M2	66
AREA CONSTRUIDA	M2	44.60	AREA CONSTRUIDA	M2	46

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	65.94	AEA DE TERRENO	M2	65.94
AREACONSTRUIDA 1 PISO	M2	50.085	AREACONSTRUIDA 1 PISO	M2	50.085
AREACONSTRUIDA 2 PISO	M2	50.21	AREACONSTRUIDA 2 PISO	M2	50.21
AREACONSTRUIDA 3 PISO TERRAZA	M2	52.835	AREACONSTRUIDA 3 PISO TERRAZA	M2	52.835

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias 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
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 27 #16-106

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja metálica
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2013

#### Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento, al momento de la visita no se observaron grietas ni fisuras que afecten su habitabilidad.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	65.94	M2	\$660,000.00	24.10%	\$43,520,400.00
Area Construida	Piso 1	50.085	M2	\$1,180,000.00	32.73%	\$59,100,300.00
Area Construida	Piso 2	50.21	M2	\$1,180,000.00	32.81%	\$59,247,800.00
Area Construida	Terraza	52.835	M2	\$354,000.00	10.36%	\$18,703,590.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$180,572,090.00</b>

Valor en letras

Ciento ochenta millones quinientos setenta y dos mil noventa Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** **\$180,572,090.00**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valorización:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Casa de tres niveles ubicada en el la Calle 27 # 16 - 106 del barrio Montellano del municipio de Guadalajara de Buga, 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.

Nota: En CTL suministrado, en la anotación Nro 009 se evidencia una hipoteca con cuantía indeterminada ACTIVA, a favor del banco Davivienda S.A.

El inmueble cuenta con un garaje en el primer piso, donde lo adaptan como local comercial.

Sector residencial, el cual cuenta con una completa prestación de servicios públicos, con sus respectivos medidores instalados y en funcionamiento. Cuenta con importantes vías pavimentadas en buen estado de conservación como la Calle 27 y la Vía Tuluá- Cali. Presenta buena prestación del servicio de transporte urbano. Los sitios de interés presentes en la zona son: Parque Santa Rita, I. E. Antonio José de Sucre, Hospital Divino Niño y el ITA. El estrato socio económico fue tomado de la factura de servicio público suministrada.

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación y mantenimiento, al momento de la visita no se observaron grietas ni fisuras que afecten su habitabilidad.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, 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: 1, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El inmueble cuenta con acabados sencillos en buen estado de conservación y mantenimiento, acordes al estrato socioeconómico y el sector donde está ubicado.

### 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 valuaria 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	Santa Barbara	\$350,000,000	0.9	\$315,000,000	3154381933	100	190	\$1,310,000	\$248,900,000
2	Balcones del norte	\$210,000,000	0.9	\$189,000,000	3186902656	72	120	\$1,180,000	\$141,600,000
3	Los Girasoles	\$250,000,000	0.9	\$225,000,000	3113096721	72	144	\$1,220,000	\$175,680,000
<b>Del inmueble</b>					<b>65.94</b>	<b>153.13</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$66,100,000	\$661,000	1.0	1.0	1.00	\$661,000
2	\$47,400,000	\$658,333	1.0	1.0	1.00	\$658,333
3	\$49,320,000	\$685,000	1.0	1.0	1.00	\$685,000
				PROMEDIO	\$668,111.11	
				DESV. STANDAR	\$14,686.86	
				COEF. VARIACION	2.20%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$660,000.00	AREA	65.94	TOTAL	\$43,520,400.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,180,000.00	AREA	153.13	TOTAL	\$180,693,400.00
VALOR TOTAL		\$224,213,800.00				

## Observaciones:

### Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10679\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10679_2archivopdflinks.html)

1.-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/santa-barbara/buga/10013401>

2.-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/balcones-del-norte/buga/7806003>

3.-[https://www.properati.com.co/detalle/3cn7c\\_venta\\_casa\\_guadalajara-de-buga\\_terrazas\\_patio-de-ropas\\_cocina\\_facil-inmobiliaria\\_1ghw1](https://www.properati.com.co/detalle/3cn7c_venta_casa_guadalajara-de-buga_terrazas_patio-de-ropas_cocina_facil-inmobiliaria_1ghw1)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

## DIRECCIÓN:

CALLE 27 #16-106 | Montellano | Guadalajara de buga | Valle del Cauca

## COORDENADAS (DD)

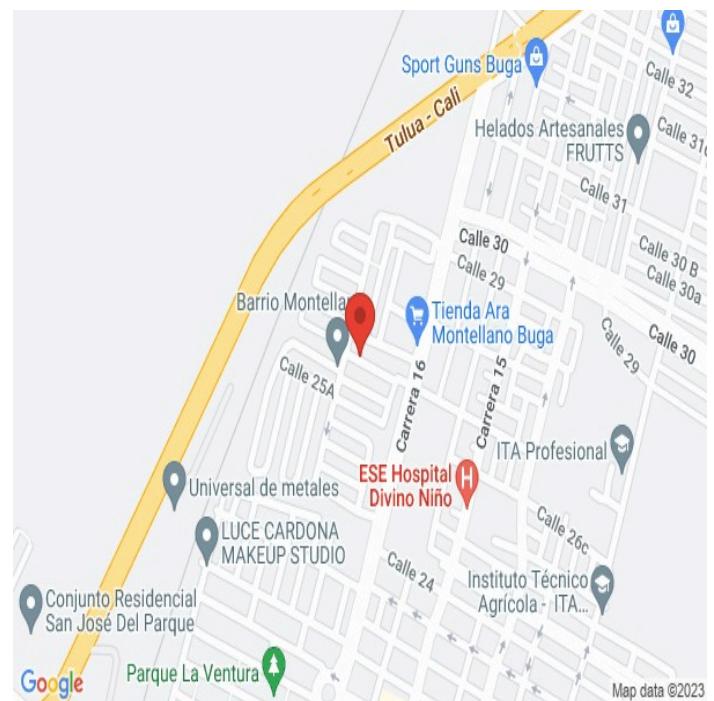
**Latitud:** 3.917039

**Longitud:-76.298497**

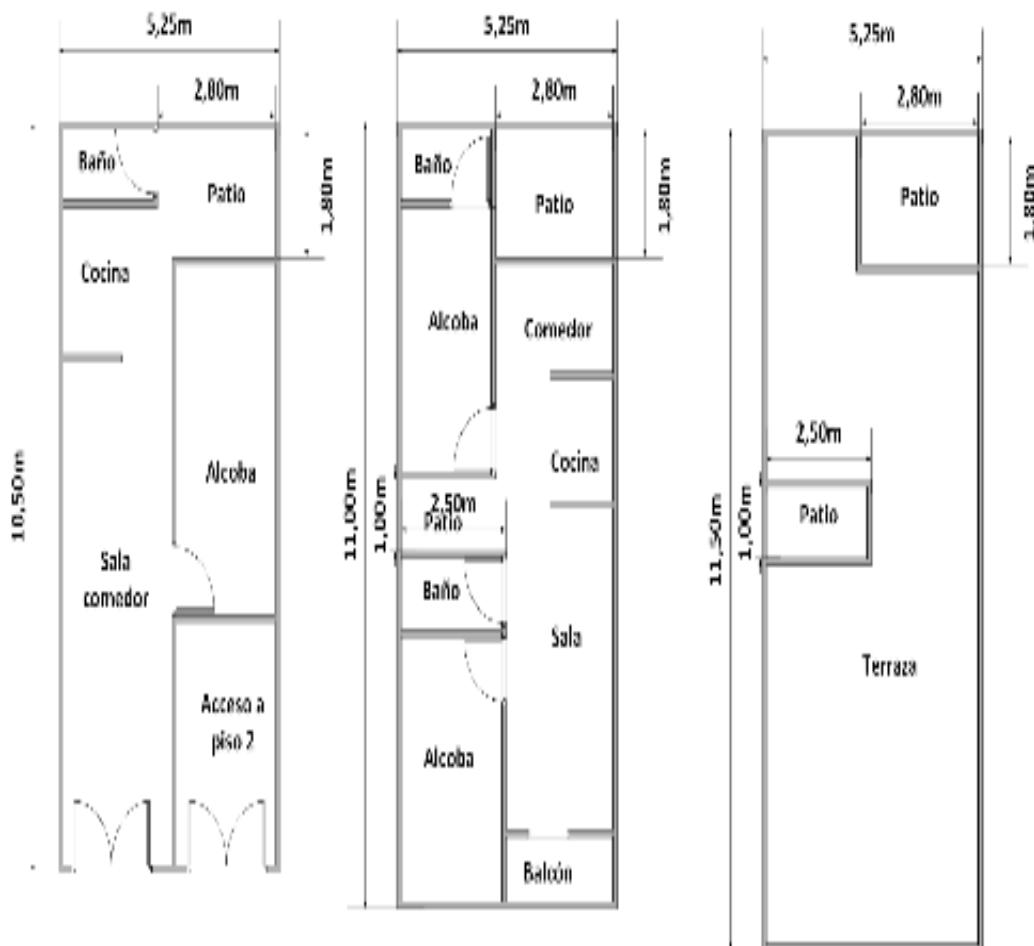
## COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 55' 1.3398''

Longitude: 76° 17' 54.5886"



## PIANO DE DISTRIBUCIÓN



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Local



Local



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala



Comedor



Comedor



Cocina



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Patio Interior



Zona de Ropas



Zona de Ropas



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

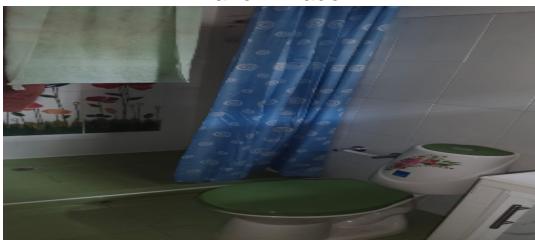
Balcón



Balcón



Baño Privado



Baño Privado



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



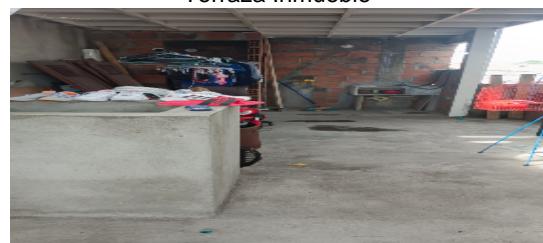
Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble



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 --- **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-1052020008-2**



PIN de Validación: c2570b61



<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: 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 Semicamiones y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**



PIN de Validación: c2570b61



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



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](mailto: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 BUGA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230224389772755123**

Nro Matrícula: 373-110007

Pagina 1 TURNO: 2023-11098

Impreso el 24 de Febrero de 2023 a las 10:43:27 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: 373 - BUGA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: GUADALAJARA DE BUGA VEREDA: GUADALAJARA DE BUGA

FECHA APERTURA: 24-08-2012 RADICACIÓN: 2012-6851 CON: ESCRITURA DE: 08-08-2012

CODIGO CATASTRAL: 7611101010000051700440000000000 COD CATASTRAL ANT: 761110101051700440000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPTION: CARIBAN UNDERCOS

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
Contenidos en ESCRITURA Nro 1421 de fecha 07-07-2012 en NOTARIA 2 de BUGA LOTE # 18 DE LA MANZANA 17 con area de 65.94 METROS CUADRADOS (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA 493 DE 13.03.2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE BUGA SE DEJA CONSTANCIA DE CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS -

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

## CUADRADOS

### COEFICIENTE : %

## COMPLEMENTACION:

001.-REGISTRO DEL 20-05-2011 ESCRITURA 0933 DEL 12-05-2011 NOTARIA 2 DE BUGA RELOTEO A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 106486.--002.-REGISTRO DEL 26-04-2011 ESCRITURA 0242 DEL 14-02-2011 NOTARIA SEGUNDA DE BUGA RESCILACION A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI. REGISTRADA EN LA MATRICULA 94484.-- 003.- 13-09-2010 ESCRITURA 1384 DEL 03-08-2010 NOTARIA 2 DE BUGA RELOTEO A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 94484.-- 004.- 10-06-2009 ESCRITURA 1040 DEL 03-06-2009 NOTARIA 2 DE BUGA COMPROVENTA,DE: COMPA\IA DE INVERSIONES Y COMERCIO S.A , A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA -COMFAMILIAR ANDI- COMFANDI , REGISTRADA EN LA MATRICULA 94484.-- 005.- 26-10-2007 ESCRITURA 4417 DEL 24-09-2007 NOTARIA 48 DE BOGOTA D.C. ACLARACION DE: INVERSIONES ACEGRASAS S.A EN LIQUIDACION. , A: COMPA\IA DE INVERSIONES Y COMERCIO S.A , REGISTRADA EN LA MATRICULA 94484.-- 006.- 26-10-2007 ESCRITURA 03098 DEL 13-07-2007 NOTARIA 48 DE BOGOTA D.C. FUSION DE: INVERSIONES ACEGRASAS S.A EN LIQUIDACION. , A: COMPA\IA DE INVERSIONES Y COMERCIO S.A , REGISTRADA EN LA MATRICULA 94484.--007.-REGISTRO DEL 01-02-2000 ESCRITURA 7.494 DEL 09-12-1999 NOTARIA SEXTA DE SANTAFE DE BOGOTA OTROS DE: "ACEGRASAS S.A." , A: INVERSIONES ACEGRASAS S.A , REGISTRADA EN LA MATRICULA 11814.--008.- 06-01-93. ESCRIT. 6054 DEL 06-11-92. NOTARIA 31. BOGOTA. VALOR DEL ACTO. \$117.000.000.00 DE: INVERSIONES JAPEY LTDA". A: ACEITES Y GRASAS VEGETALES S.A. "ACEGRASAS. MOD.ADQUIX. C/VENTA. 101. 009.- 22-09-80. ESCRIT. 2312 DEL 05-09-80. NOTARIA 21. BOGOTA. VALOR DEL ACTO \$6.440.273.40 DE: REYES LEAL, GERMAN A: "INVERSIONES JAPEY S.A. MOD.ADQUIS. C/VENTA. 101. 010.- 03-12-79. ESCRIT. 6583 DEL 09-11-79. NOTARIA 2. CALI. VALOR DEL ACTO. \$6.440.273.70 DE: SALAS DE ARANGO, MARIA CRISPINA (SIC). DE; ARANGO SALAS, CONSUELO A: REYES LEAL, GERMAN MOD.ADQUIS. C/VENTA. 101. 011.- 16-11-78. ESCRIT. 1557 DEL 27-10-78. NOTARIA 2. BUGA. VALOR DEL ACTO. \$ A: SALAS VIUDA DE ARANGO, MARIA CRISTINA A: ARANGO SALAS, CONSUELO. ACLARACION. 012.- 31-08-78. SETENCIA DEL 04-07-78. JUZ.2.CIV.CTO. BUGA. VALOR DEL ACTO. \$246.695.00 \$246.695.00 DE: ARANGO ARAMBURO, GERARDO A: SALAS VIUDA DE ARANGO, MARIA A: ARANGO MARIA. A: ARANGO SALAS, CONSUELO. MOD.ADQUIS. ADJ.SUC. 150.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

### Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 27 #16-106

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BUGA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230224389772755123**

**Nro Matrícula: 373-110007**

Página 2 TURNO: 2023-11098

Impreso el 24 de Febrero de 2023 a las 10:43:27 AM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

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

373 - 106468

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 08-08-2012 Radicación: 2012-6851

Doc: ESCRITURA 1421 del 07-07-2012 NOTARIA 2 de BUGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RELOTEO: 0924 RELOTEO

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

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI - COMFANDI

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 21-11-2012 Radicación: 2012-9837

Doc: RESOLUCION 010 del 24-07-2012 SECRETARIA DE PLANEACION de GUADALAJARA DE BUGA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: PERMISO VENTA: 0922 PERMISO VENTA DE LOS BIENES INMUEBLES PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION EN 416 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERES SOCIAL - PROYECTO MONTELLANO DE COMFANDI II Y III ETAPAS (OTRO)

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

DE: PLANEACION MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA

A: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA - COMFAMILIAR ANDI COMFANDI

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-05-2013 Radicación: 2013-4323

Doc: ESCRITURA 493 del 13-03-2013 NOTARIA SEGUNDA de GUADALAJARA DE BUGA VALOR ACTO: \$41,363,086

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA NO ENAJENAR LA VIVIENDA EN EL TÉRMINO DE DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA PRESENTE ESCRITURA POR ADQUIRIRLA SUBSIDIADA POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA - B. 001.05.1000365419 DE 10.05.13 POR \$514.800 DE CALI -

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

DE: CAJA COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI COMFANDI

A: GONZALIA PIEDRAHITA BLADIMIR

CC# 76140765

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-05-2013 Radicación: 2013-4323

Doc: ESCRITURA 493 del 13-03-2013 NOTARIA SEGUNDA de GUADALAJARA DE BUGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GONZALIA PIEDRAHITA BLADIMIR

CC# 76140765

A: GONZALIA PIEDRAHITA BLADIMIR

CC# 76140765

A: SU COMPA/ERA

A: SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 29-05-2013 Radicación: 2013-4323



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUGA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230224389772755123**

**Nro Matrícula: 373-110007**

Página 3 TURNO: 2023-11098

Impreso el 24 de Febrero de 2023 a las 10:43:27 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

Doc: ESCRITURA 493 del 13-03-2013 NOTARIA SEGUNDA de GUADALAJARA DE BUGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GONZALIA PIEDRAHITA BLADIMIR

CC# 76140765 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 01-07-2015 Radicación: 2015-5101

Doc: ESCRITURA 1327 del 24-06-2015 NOTARIA PRIMERA de BUGA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: CORTES VALENCIA JENNIFER

CC# 1130651941

A: GONZALIA PIEDRAHITA BLADIMIR

CC# 76140765 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 01-07-2015 Radicación: 2015-5101

Doc: ESCRITURA 1327 del 24-06-2015 NOTARIA PRIMERA de GUADALAJARA DE BUGA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -DE PATRIMONIO DE FAMILIA-

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

DE: CORTES VALENCIA JENNIFER

CC# 1130651941

DE: GONZALIA PIEDRAHITA BLADIMIR

CC# 76140765

A: GONZALIA PIEDRAHITA BLADIMIR

CC# 76140765 X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 29-07-2015 Radicación: 2015-5988

Doc: ESCRITURA 1572 del 24-07-2015 NOTARIA PRIMERA de GUADALAJARA DE BUGA VALOR ACTO: \$48,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: GONZALIA PIEDRAHITA BLADIMIR

CC# 76140765

A: GUTIERREZ YULIETH MARITZA

CC# 66804162 X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 29-07-2015 Radicación: 2015-5988

Doc: ESCRITURA 1572 del 24-07-2015 NOTARIA PRIMERA de GUADALAJARA DE BUGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GUTIERREZ YULIETH MARITZA

CC# 66804162 X

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

**Certificado generado con el Pin No: 230224389772755123**

Nro Matrícula: 373-110007

Pagina 4 TURNO: 2023-11098

Impreso el 24 de Febrero de 2023 a las 10:43:27 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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A - NIT

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-301 Fecha: 28-04-2014  
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: 2023-11098 FECHA: 24-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARCELA SANTAMARIA SANCHEZ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ALTA ORO. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ALTA ORO.