



INFORME DE AVALUO LRCAJA-1112300203

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHON WILLIAM GONZALEZ HURTADO
NIT / C.C CLIENTE	1112300203
DIRECCIÓN	CARRERA 7A # 3-40 LOTE 5 MANZANA B
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	Urbanización Piedra Pintada
CIUDAD	Riofrio
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/03/2023
FECHA INFORME	31/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	14 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JOSE ORLANDO JARAMILLO LOPEZ				
NUM.	423 EscrituraDe	#NOTARIA	UNICA	FECHA	30/12/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Riofrio		DEPTO	Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	766160100000000030035000000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
Casa	384-112320

OBSERVACIONES GENERALES

Ubicada en CARRERA 7A # 3-40 LOTE 5 MANZANA B, cuenta con un garaje que hace parte integral de la casa, cuenta con servicios públicos.
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	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO
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 101,438,803.72

VALOR ASEGURABLE \$ COP 48,213,863.00

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	comercial
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

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

Área Lote	97.72	Frente	7
Forma	Rectangular	Fondo	14
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:05

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	EOT Acuerdo 003 del 2000
Antejardín	Empate con los vecinos
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2 pisos
Aislamiento posterior	3
Índice de ocupación	0.7
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.72

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97
AREA CONSTRUIDA	M2	68
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	13.607.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.72
AREA CONSTRUIDA	M2	77

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	97.72
AREA CONSTRUIDA	M2	68.40

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

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

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

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	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 7A # 3-40 LOTE 5 MANZANA B

Ajuste sismo resistente	NO
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	2009

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	97.72	M2	\$470,461.00	45.32%	\$45,973,448.92
Area Construida	CASA	68.40	M2	\$810,897.00	54.68%	\$55,465,354.80
TOTALES					100%	\$101,438,803.72

Valor en letras

Ciento un millones cuatrocientos treinta y ocho mil ochocientos tres Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$101,438,803.72

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Ubicada en CARRERA 7A # 3-40 LOTE 5 MANZANA B, cuenta con un garaje que hace parte integral de la casa, cuenta con servicios públicos. **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.**

El inmueble posee un garaje integral a la estructura del mismo.

Se trata de un sector residencial dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas), con sus respectivos medidores instalados y en funcionamiento. Se accede al predio por la Carrera 7A del municipio de Río frío, Valle del Cauca. En cercanías tiene lugares de interés como el Colegio Primitivo Crespo, Hospital Kennedy y Parque Ornamental. El producto inmobiliario predominante es la vivienda unifamiliar.

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: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Inmueble con 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.

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	El Descanso - Riofrío	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	317 6884627	110	204	\$1,050,000	\$214,200,000
2	Centro - Riofrío	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	317 6473292	90	90	\$1,100,000	\$99,000,000
3	Centro - Riofrío	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	320 6818104	112	162	\$1,150,000	\$186,300,000
Del inmueble						97.72	68.40		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$51,800,000	\$470,909	1.0	1.0	1.00	\$470,909
2	\$43,500,000	\$483,333	1.0	1.0	1.00	\$483,333
3	\$51,200,000	\$457,143	1.0	1.0	1.00	\$457,143
					PROMEDIO	\$470,461.76
					DESV. STANDAR	\$13,100.96
					COEF. VARIACION	2.78%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$470,461.00	AREA	97.72	TOTAL	\$45,973,448.92
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$0.00	AREA	68.40	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$45,973,448.92					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10798_2archivopdflinks.html

1.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3ba0-1761e1cd7b3-96d9-42e8dd94-95e?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=0ebb21be-52ff-4b53-943c-c04e8a713da5&req_sqmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D

2.- https://www.doomos.com.co/de/7556047_casa-nueva-en-riofrio-con-plancha.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referre

3.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-47ef-3594efb39a4e-93fd-c81aa8b6-abe7?page=1&pos=11&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=fcb8817-e527-4a11-acd7-225f69b53c22&req_sqmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	68.40
Area construida vendible	68.40
Valor M2 construido	\$1,523,240
Valor reposición M2	\$104,189,616
Valor reposición presupuesto M2	\$1,523,240
Fuente	CONSTRUDATA 206
Factor ajuste %	35 %
Valor reposición M2 ajustado	\$990,106
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	
Edad en % de vida útil	0 %
Fito y corvin %	18.10 %
Valor reposición depreciado	\$810,897
Valor adoptado depreciado	\$810,897
Valor total	\$55,465,355

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 7A # 3-40 LOTE 5 MANZANA B | Urbanización Piedra Pintada | Riofrio | Valle del Cauca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.153551

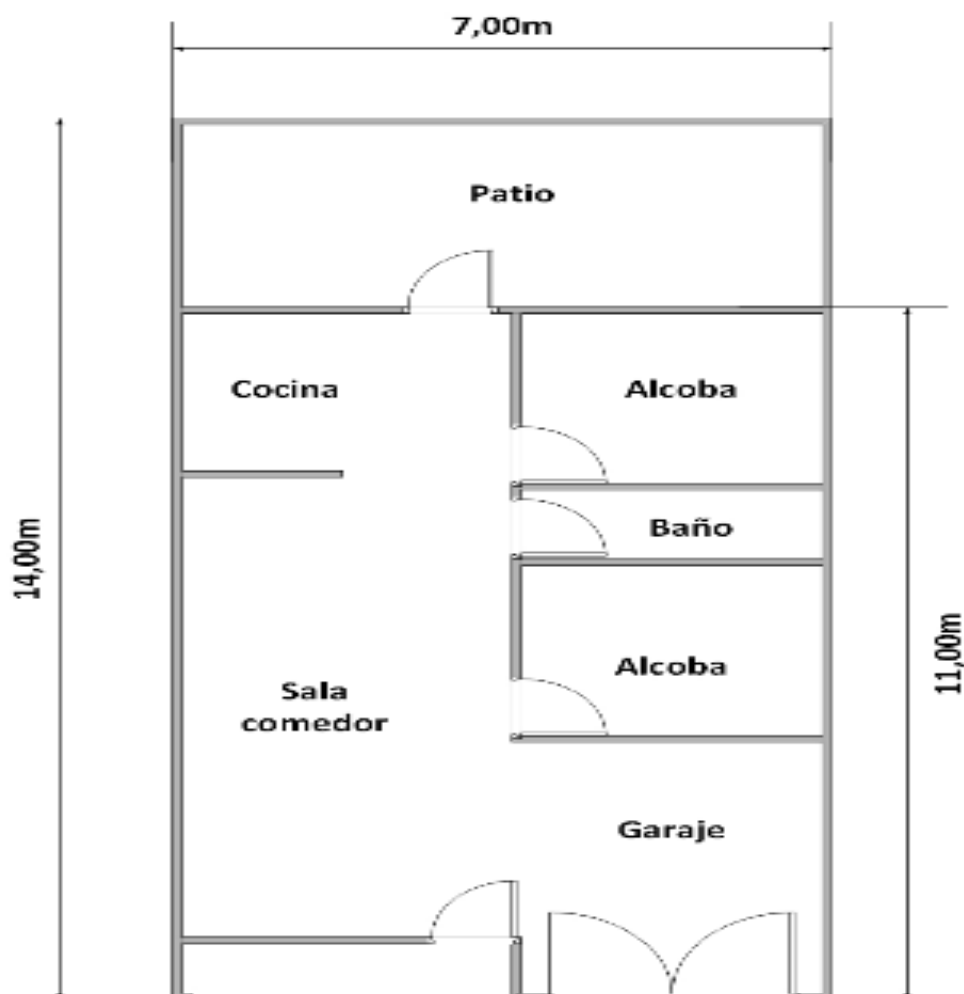
Longitud: -76.286723

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 9' 12.7836''

Longitud: 76° 17' 12.2022''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Patio Interior



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



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-1112300203



PIN de Validación: acca0abc



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: acca0abc



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: acca0abc



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: acca0abc



PIN DE VALIDACIÓN

acca0abc

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 trece (13) días del mes de Marzo 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
DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 384-112320

Pagina 1

Impreso el 17 de Marzo de 2023 a las 10:24:20 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: 384 TULUA DEPTO:VALLE MUNICIPIO:RIOFRIO VEREDA:RIOFRIO
FECHA APERTURA: 13-08-2009 RADICACION: 2009-8470 CON: ESCRITURA DE: 12-08-2009
CODIGO CATASTRAL: 010000030035000 COD. CATASTRAL ANT.: 010000030028000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 379 de fecha 03-08-2009 en NOTARIA UNICA de RIOFRIO LOTE 5 MANZANA B con area de 97.72M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CON CASA. URBANIZACION PIEDRA PINTADA DOS (2).

COMPLEMENTACION:

01.- 01-03-2007 ESCRITURA 38 DEL 01-02-2007 NOTARIA DE RIOFRIO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 3,400,000.00 DE: SALAS PARRA MARIA CRISTINA, A: ASOCIACION POPULAR DE VIVIENDA PIEDRA PINTADA DOS DEL MUNICIPIO DE RIOFRIO VALLE , REGISTRADA EN LA MATRICULA 107657.-MATRICULA 3840093227: ANOTACION 02 REGISTRADA 17-04-2002- ESCT.202 DE 11-06-2001 NOT.UNICA DE RIOFRIO, PERMUTA VALOR \$25.000.00 DE:MARTINEZ GALLEG0 OMAR HERNAN A:SALAS PARRA MARIA CRISTINA.....

ANOTACION 03 REGISTRADA 17-04-2002 ESCT.202 DE 11-06-2001 NOT.UNICA DE RIOFRIO, DECLARACION PARTE RESTANTE A:SALAS PARRA MARIA CRISTINA.-. ANOT.04. REGISTRO:08-03-2001 EST. 82 DEL 07-03-2001 NOT. UNICA DE RIOFRIO, DECLARACION PARTE RESTANTE, A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA.----- ANOT. 05:REGISTRO: 06-02-2001 EST. 450 DEL 29-12-2000 NOT. RIOFRIO, DECLARACION PARTE RESTANTE (MODO DE ADQUIRIR), A:SALAS PARRA MARIA CRISTINA.--- ANOT. 06. REGISTRO. 20-12-2000 EST. 424 DEL 18-12-2000 NOT. UNICA DE RIOFRIO, ENGLOBE A:SALAS PARRA MARIA CRISTINA.----- ANOT.07: REGISTRO:

25-10-2000 EST. 274 DEL 26-08-2000 NOT. RIOFRIO,DECLARACION PARTE RESTANTE (MODO DE ADQUIRIR) A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA.-----ANOT.08:REGISTRO: 18-11-1999 EST. 383 DEL 17-11-1999 NOT. RIOFRIO, \$2.229.000.00, ADJUDICACION EN SUCESION, DE: PARRA DE SALAS FANNY A:SALAS PARRA MARIA CRISTINA. ANOT.09: REGISTRO: 02-02-1965 EST. 249 DEL 21-12-1964 NOT. RIOFRIO, \$3.000.00, COMPRAVENTA, DE:RODRIGUEZ LUIS EDUARDO A: PARRA DE SALAS FANNY.----- ANOT.10: REGISTRO: 08-11-1999 EST. 359 DEL

03-11-1999 NOT. RIOFRIO, ACLARACION EST.334 DEL 13-10-1999 NOT. RIOFRIO, CON RELACION AL PAZ Y SALVO MUNICIPAL Y RESPECTO A LA NOMENCLATURA, A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA.-----ANOT.11:REGISTRO:08-11-1999 EST. 334 DEL 13-10-1999 NOT. RIOFRIO,\$162.300.00, DE:MUNICIPIO DE RIOFRIO VALLE, A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA.-

ANOTACION 12 REGISTRADA 01-03-2007 ESCRITURA 38 DEL 01-02-2007 NOTARIA DE RIOFRIO DECLARACION PARTE RESTANTE A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA. ANOT.13 REGISTRADA 13-06-2002 ESCRITURA 152 DEL 26-04-2002 NOTARIA UNICA DE RIOFRIO OTROS A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA. ANOT.14 REGISTRADA 13-06-2002 ESCRITURA 152 DEL 26-04-2002 NOTARIA UNICA DE RIOFRIO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1,000,000.00 DE: SALAS PARRA MARIA CRISTINA, A: MORCILLO ARANA MERCEDES, ARCOS MORCILLO DIEGO ALEJANDRO.---ANOT.15 REGISTRADA 17-04-2002 ESCRITURA 321 DEL 13-09-2001 NOTARIA UNICA DE RIOFRIO OTROS A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA.- ANOT.16 REGISTRADA 17-04-2002 ESCRITURA 202 DEL 11-06-2001 NOTARIA UNICA DE RIOFRIO ENGLOBE A: SALAS PARRA MARIA CRISTINA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

- 1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION # LOTE 5 MANZANA B
- 2) CARRERA 7A #3-40 LO 5 MZ B

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

107657

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

Nro Matricula: 384-112320

Pagina 2

Impreso el 17 de Marzo de 2023 a las 10:24:20 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

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 12-08-2009 Radicacion: 2009-8470 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 379 del: 03-08-2009 NOTARIA UNICA de RIOFRIO

ESPECIFICACION: 0920 LOTE (OTRO)

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

A: ASOCIACION POPULAR DE VIVIENDA PIEDRA PINTADA DOS DEL MUNICIPIO RIOFRIO VALLE 9001214322 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 04-01-2010 Radicacion: 2010-6 VALOR ACTO: \$ 500,000.00

Documento: ESCRITURA 471 del: 03-09-2009 NOTARIA UNICA de RIOFRIO

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: ASOCIACION POPULAR DE VIVIENDA PIEDRA PINTADA DOS (2) DEL MUNICIPIO DE RIOFRIO

9001214322

A: JARAMILLO LOPEZ LUZ ENID 29757343 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 23-04-2012 Radicacion: 2012-4002 VALOR ACTO: \$ 9,707,000.00

Documento: ESCRITURA 073 del: 05-03-2012 NOTARIA UNICA de RIOFRIO

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (RECIBO 834041000248946 DE 23-04-2012 VALOR 105.300.00) (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: JARAMILLO LOPEZ LUZ ENID 29757343

A: JARAMILLO LOPEZ OLGA LUCIA 66656672 X

A: JARAMILLO LOPEZ JOSE ORLANDO 94389281 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 10-02-2022 Radicacion: 2022-1295 VALOR ACTO: \$ 10,000,000.00

Documento: ESCRITURA 423 del: 30-12-2021 NOTARIA UNICA de RIOFRIO

ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 50% SOBRE UN 100% (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: JARAMILLO LOPEZ OLGA LUCIA 66656672

A: JARAMILLO LOPEZ JOSE ORLANDO 50% 94389281 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 23-02-2023 Radicacion: 2023-1587 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 976 del: 17-11-2022 NOTARIA SEPTIMA de PEREIRA

ESPECIFICACION: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA (OTRO)

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

DE: JARAMILLO LOPEZ JOSE ORLANDO 94389281 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 23-02-2023 Radicacion: 2023-1588 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 110 del: 08-02-2023 NOTARIA SEPTIMA de PEREIRA

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 976 DEL 17/11/2022 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE PEREIRA, EN EL SENTIDO DE CITAR EL AREA Y LINDEROS. (OTRO)

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

DE: JARAMILLO LOPEZ JOSE ORLANDO 94389281 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

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

Nro Matricula: 384-112320

Pagina 3

Impreso el 17 de Marzo de 2023 a las 10:24:20 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

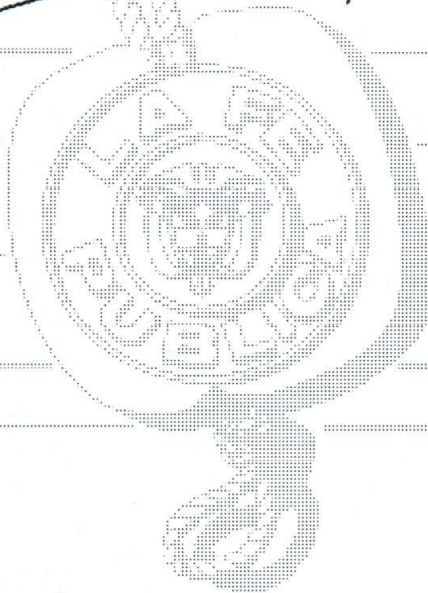
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJERO23 Impreso por:CAJERO23

TURNO: 2023-15009

FECHA: 17-03-2023

El Registrador : OSCAR JOSE MORENO PRENS



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA