


INFORME DE AVALUO LRCAJA-14797991
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	OSCAR EDUARDO SUAREZ SAAVEDRA
NIT / C.C CLIENTE	14797991
DIRECCIÓN	CARRERA 25C #6A-23 LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACION
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Siete de agosto
CIUDAD	Tuluá
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/06/2023
FECHA INFORME	15/06/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	23 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARTHA ADIELA PUERTA DE CADENA				
NUM.	1419 Escritura De	NOTARIA	3	FECHA	24/06/2010
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tuluá	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	768340101000011760010000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
Casa	384-84224

OBSERVACIONES GENERALES

Casa ubicada en el barrio Siete de agosto del municipio de Tuluá, en documentos se registra la direccion Carrera 25C # 6A-23 y físicamente tiene nomenclatura carrera 25C # 6-35, se ratifica la ubicación por medio de la base catastral. **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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

ACABADOS

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

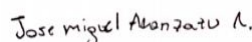
DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 94,132,500.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 94,132,500.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: el predio está en zona de riesgo alto de inundación. Nota 2: la nomenclatura física no coincide con la del certificado, deberá solicitar actualización de nomenclatura, y documento que indique que ya no está en riesgo de inundación, ante alcaldía.

NOMBRES Y FIRMAS


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	Dotacional, comercio.
Uso Prohibido Según Norma	No especifica

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

Área Lote	30	Frente	6
Forma	regular	Fondo	5
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:0.83333

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	017 DEL 18/12/2015
Antejardín	Empate con los vecinos
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	3 metros
Índice de ocupación	Resultante
Índice de construcción:	Resultante
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	29.6875

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	31
AREA CONSTRUIDA	M2	67
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	23874000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	30
PISO 1	M2	28.8
PISO 2	M2	34.8

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	29.6875
PISO 1	M2	28.80
PISO 2	M2	34.80

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	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: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100
Vida Remanente	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 25C #6A-23 LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACION

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2000

Comentarios de estructura

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		29.6875	M2	\$600,000.00	18.92%	\$17,812,500.00
Area Construida	Piso 1	28.8	M2	\$1,200,000.00	36.71%	\$34,560,000.00
Area Construida	Piso 2	34.8	M2	\$1,200,000.00	44.36%	\$41,760,000.00
TOTALES					100%	\$94,132,500.00
Valor en letras			Noventa y cuatro millones ciento treinta y dos mil quinientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$94,132,500.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	10
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

Casa ubicada en el barrio Siete de agosto del municipio de Tuluá, en documentos se registra la dirección Carrera 25C # 6A-23 y físicamente tiene nomenclatura carrera 25C # 6-35, se ratifica la ubicación por medio de la base catastral. **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.**

No tiene garajes.

Casa en sector residencial, se caracteriza por tener en su mayoría casas de uso unifamiliar, cerca a la transversal 12 y de la rivera der río Tuluá.

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

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 ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Casa con acabados de enchape cerámico en baños, piso, cocina y zonas húmedas. 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	Santa Rita del Rio	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3162854754	92	160	\$1,200,000	\$192,000,000
2	La villa	\$255,000,000	0.9	\$229,500,000	3136485569	72	130	\$1,430,000	\$185,900,000
3	Principe	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	3167585807	174	310	\$1,050,000	\$325,500,000
Del inmueble						30	30		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$55,000,000	\$597,826	1.0	1.0	1.00	\$597,826
2	\$43,600,000	\$605,556	1.0	1.0	1.00	\$605,556
3	\$102,000,000	\$586,207	1.0	1.0	1.00	\$586,207
					PROMEDIO	\$596,529.51
					DESV. STANDAR	\$9,739.28
					COEF. VARIACION	1.63%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$600,000.00	AREA	30	TOTAL	\$18,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	30	TOTAL	\$36,000,000.00
VALOR TOTAL	\$54,000,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11090_2archivopdflinks.html

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/erias/tulua/10124099>

2.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-783e-4b08d07526f8-e40c59a0-afe3-120d>

3.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-abaa-45e730b9bc47-6be9f179-a132-4775>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CARRERA 25C #6A-23 LOTE DE TERRENO MEJORADO CON
CASA DE HABITACION | Siete de agosto | Tuluá | Valle del
Cauca

COORDENADAS (DD)

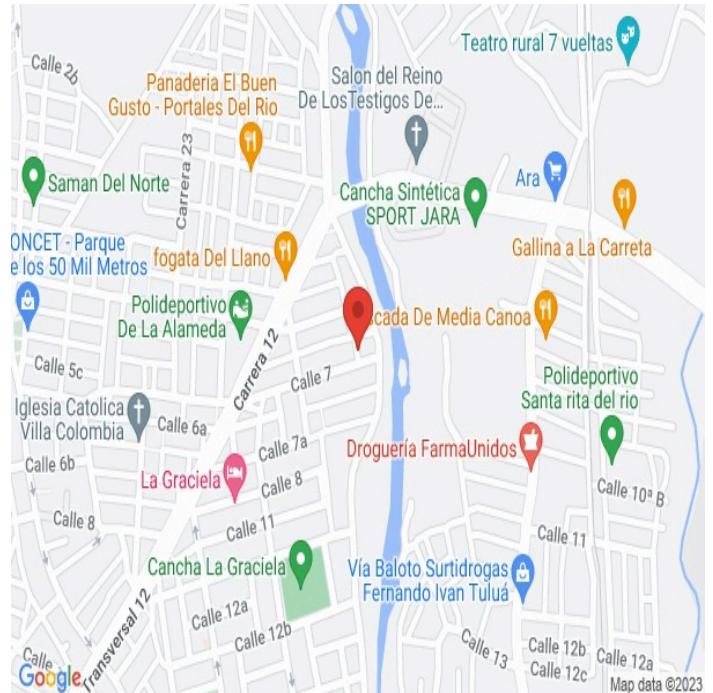
Latitud: 4.100312

Longitud: -76.197022

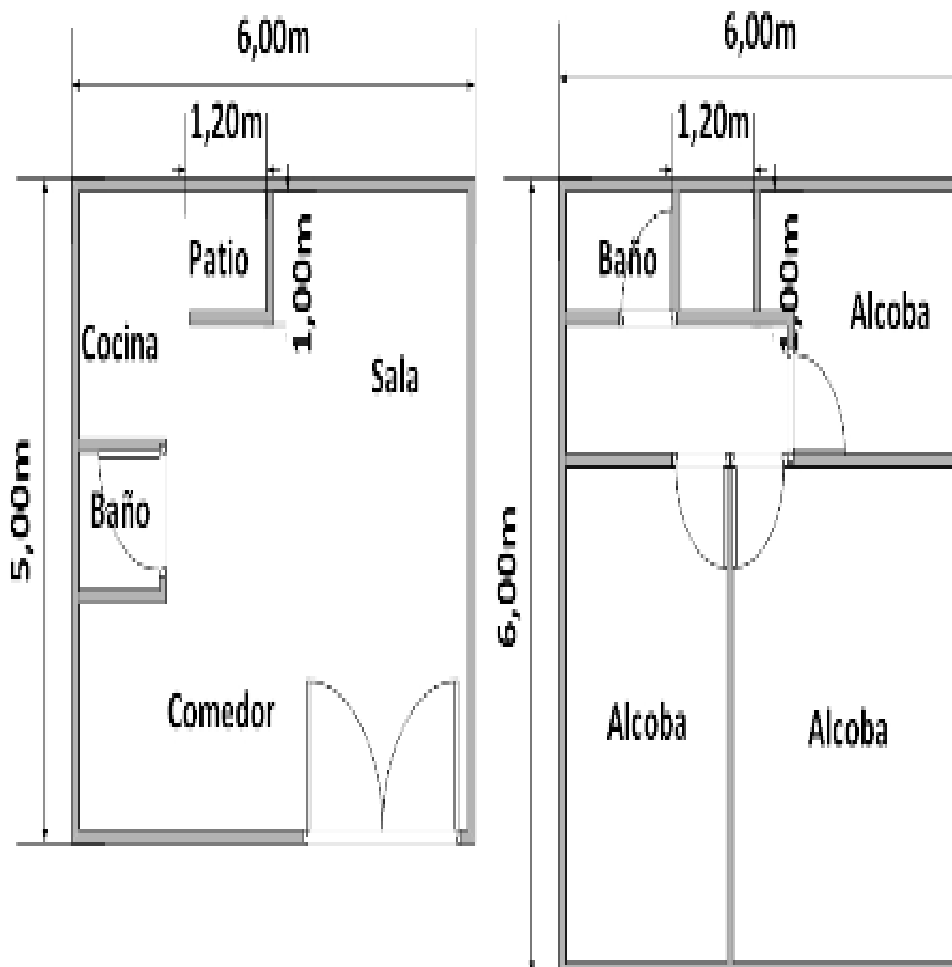
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 6' 1.1226''

Longitud: 76° 11' 49.2792''

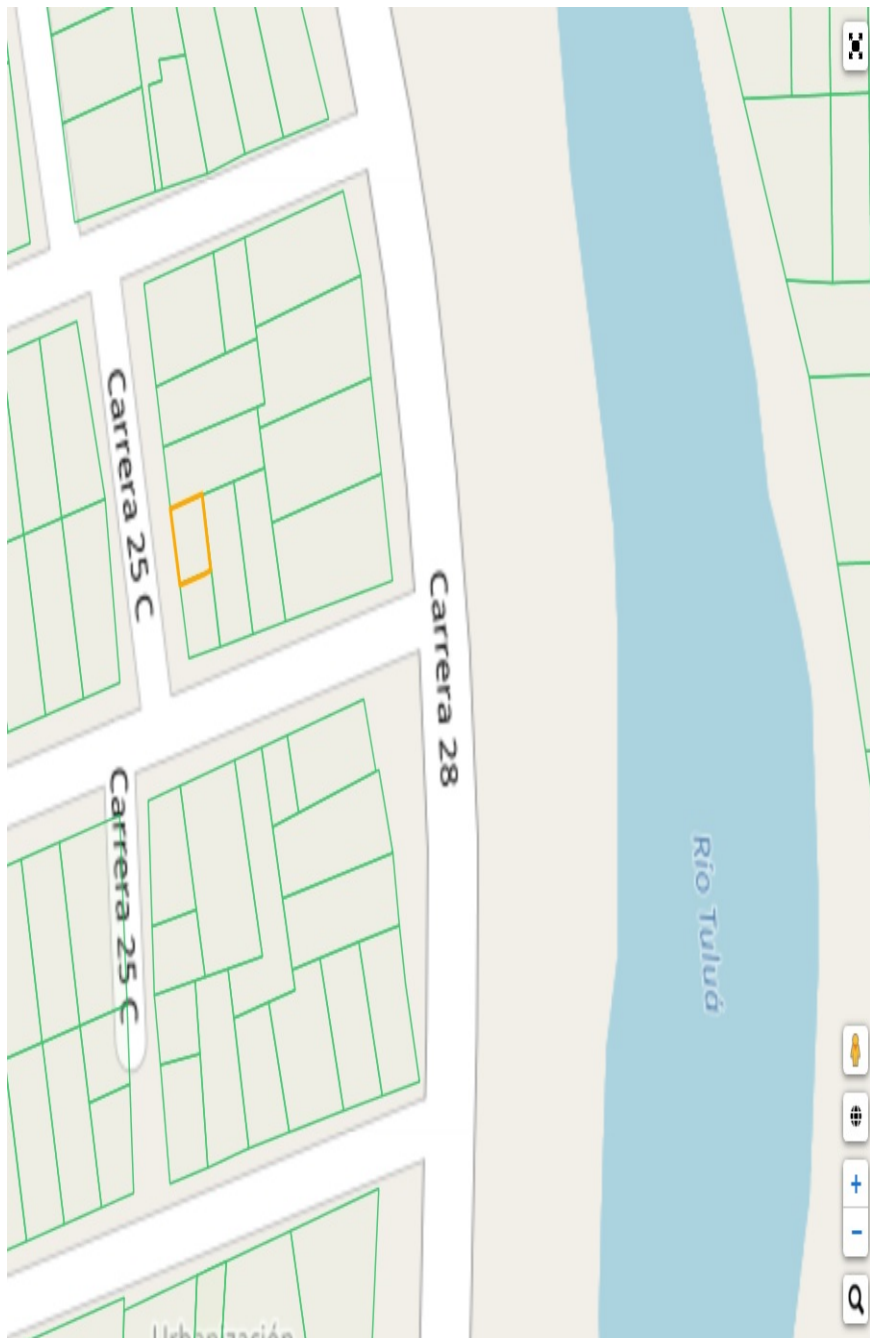


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



.OTROS ANEXOS.

Consulta catastral



CAPAS BUSQUEDA RESULTADO STREET

Valor

768340101000011760010000000000

BUSCAR

PREDIO

NPN 768340101000011760010000000000

Numero predial 76834010111760010000

Direccion K 25C 6A 35

Destino Habitacional

Area terreno 31 m²

Area construida 67 m²

Municipio TULUÁ

ZONAS

CONSTRUCCIONES

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera



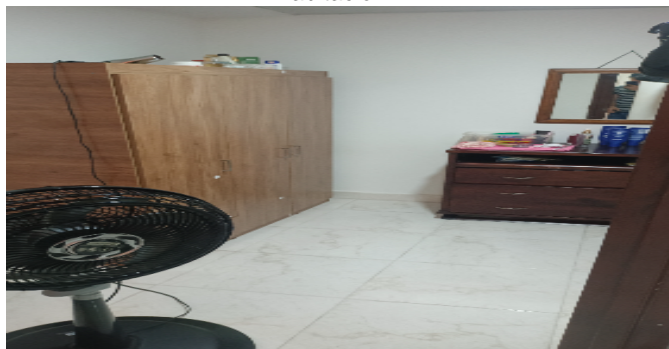
Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



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-14797991



PIN de Validación: a9870a00



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: a9870a00



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: a9870a00



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: a9870a00



PIN DE VALIDACIÓN

a9870a00

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 veintitres (23) días del mes de Mayo 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: 230605808077689006

Nro Matrícula: 384-84224

Pagina 1 TURNO: 2023-27039

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 03:43:39 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 384 - TULUA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: TULUA VEREDA: TULUA
FECHA APERTURA: 21-08-1998 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 20-08-1998
CODIGO CATASTRAL: CDM0004USEECOD CATASTRAL ANT: 768340101000011760010000000000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1767 de fecha 12-08-98 en NOTARIA 2A. de TULUA LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACION con area de 6.25 X 4.75 ,MTS. (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESCRITURA 1767 DE 12-08-98 NOT. 2A. TULUA, LA VENDEDORA CONSTRUYO UNA CASA DE HABITACION, CONSTANTE DE DOS PLANTAS , LA PRIMERA PLANTA CONSTA DE SALA GARAJE, COCINA, PATIO Y UN BAÑO SOCIAL, LA SEGUNDA PLANTA CONSTA DE 3 ALCOBAS Y UN BAÑO DOTADO EL EL INMUEBLE DE AGUA, ENERGIA Y ALCANTARILLADO

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

MATRICULA 3840076576: ANOTACION 01 REGISTRADA 20-08-98 ESCT.1767 DEL 12-08-98 NOT.2A.TULUA DECLARACION DE CONSTRUCCION A:RIOS DE PAVAS MARIA CAROLA.-.-.-.ANOT.02 REGISTRADA 30-01-96 ESCT.3617 DE 29-11-95 NOT.2A.TULUA COMPRAVENTA VALOR \$500.000.00 DE:GORDILLO RODRIGUEZ ALONSO ASMET A:RIOS DE PAVAS MARIA CAROLA.-.-.-.ANOTACION 03. REGISTRADA 22-08-94. ESCRITURA 2510 DE 10-08-94 NOTARIA 2. TULUA. ACLARACION ESCRITURA 2042 DE 03-08-92 NOTARIA 2. TULUA, EN CUANTO A LOS LINDEROS.-.-.-.ANOTACION 04. REGISTRADA 11-08-92. ESCRITURA 2042 DE 03-08-92 NOTARIA 2. TULUA. COMPRAVENTA LEY 137 DE 1959. VALOR \$40.000 DE: MUNICIPIO DE TULUA A: GORDILLO RODRIGUEZ ALONSO ASMET.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
3) CARRERA 25C #6A-23 LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACION
2) CARRERA 25C #6-25 AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE TULUA
1) LOTE . # DE TERRENO-FRENTE A LA KRA.25C-TULUA.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

384 - 76576

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-08-1998 Radicación: 1998-9275

Doc: ESCRITURA 1767 del 12-08-1998 NOTARIA 2A. de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 120 DECLARACION DE CONSTRUCCION

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

A: RIOS DE PAVAS MARIA CAROLA

CC# 29868631 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230605808077689006

Nro Matrícula: 384-84224

Pagina 2 TURNO: 2023-27039

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 03:43:39 PM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-08-1998 Radicación: 1998-9275

Doc: ESCRITURA 1767 del 12-08-1998 NOTARIA 2A. de TULUA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RIOS DE PAVAS MARIA CAROLA

CC# 29868631

A: CHAPARRO ROSA ELISA

CC# 29866121 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-10-2000 Radicación: 2000-11805

Doc: ESCRITURA 2461 del 05-10-2000 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO (GRAVAMEN)

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

DE: CHAPARRO ROSA ELISA

CC# 29866121 X

A: PINZON GAMBOA ANA CLELIA

CC# 24476907

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-12-2001 Radicación: 2001-13935

Doc: ESCRITURA 2856 del 04-12-2001 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: PINZON GAMBOA ANA CLELIA

CC# 24476907

A: CHAPARRO ROSA ELISA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-09-2002 Radicación: 2002-11321

Doc: OFICIO 845 del 25-09-2002 JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL MEDIDA CAUTELAR

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

DE: INMOBILIARIA 1A SERVICIOS INMOBILIARIOS

A: CHAPARRO ROSA ELISA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-01-2003 Radicación: 2003-743

Doc: OFICIO 38 del 21-01-2003 JUZGADO 5 CIVIL MPAL de TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: INMOBILIARIA 1A SERVICIOS INMOBILIARIOS



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

Certificado generado con el Pin No: 230605808077689006

Nro Matrícula: 384-84224

Pagina 3 TURNO: 2023-27039

Impreso el 5 de Junio de 2023 a las 03:43:39 PM

**"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: CHAPARRO ROSA ELISA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-01-2003 Radicación: 2003-744

Doc: ESCRITURA 3357 del 20-12-2002 NOTARIA 3 de TULUA

VALOR ACTO: \$7,600,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CHAPARRO ROSA ELISA

CC# 29866121

A: AGUIAR GRANADA MANUEL DE JESUS

CC# 2525301 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 13-08-2010 Radicación: 2010-8421

Doc: ESCRITURA 1419 del 24-06-2010 NOTARIA 3 de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: AGUIAR GRANADA MANUEL DE JESUS

CC# 2525301 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-08-2010 Radicación: 2010-8421

Doc: ESCRITURA 1419 del 24-06-2010 NOTARIA 3 de TULUA

VALOR ACTO: \$16,100,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AGUIAR GRANADA MANUEL DE JESUS

CC# 2525301

A: PUERTA DE CADENA MARTHA ADIELA

CC# 29532523 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 08-08-2014 Radicación: 2014-8060

Doc: RESOLUCION 3602 del 16-07-2014 ALCALDIA DE TULUA de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE MOVILIDAD Y SEGURIDAD VIAL

A: PUERTA DE CADENA MARTHA ADIELA

CC# 29532523 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 30-03-2016 Radicación: 2016-3083

Doc: RESOLUCION 0636 del 18-03-2016 ALCALDIA DE TULUA de TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA (DE EMBARGO)

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE MOVILIDAD Y SEGURIDAD VIAL-MUNICIPIO DE TULUA

A: PUERTA DE CADENA MARTHA ADIELA

CC# 29532523 X

~~01/1/2020~~