



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-14800378

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIEGO ALEXANDER OSPINA SERNA	FECHA VISITA	26/12/2023
NIT / C.C CLIENTE	14800378	FECHA INFORME	28/12/2023
DIRECCIÓN	CALLE 26 #10-18	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	22 años
BARRIO	Bolívar	REMODELADO	
CIUDAD	Tuluá	OCCUPANTE	Propietario
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	ESPERANZA GIRALDO URBANO			
NUM.	4750 Escritura De #NOTARIA	1	FECHA	19/12/2022
ESCRITURA	Propiedad			
CIUDAD	Tuluá			
ESCRITURA	DEPTO			
CEDULA	768340101000004210019000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
384-18145	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en barrio Bolívar, Nomenclatura Calle 26 # 10 - 18, Físicamente es la calle 26, del municipio de Tuluá, Valle del Cauca. Casa de habitación de dos pisos. Sector estrato 3. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 166,903,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 166,903,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para CajaHonor Modelo 8-14. NOTA: de acuerdo al certificado de nomenclatura adjunto y comprobado en visita y nomenclatura, la dirección es CALLE 26 10-18. Se recomienda en la próxima escrituración protocolizar y actualizar la dirección en el certificado de tradición, ya que registra la CALLE 26 "A". Actualizado el 31/01/2024. Se adjunta certificado nomenclatura.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS

José 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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	NO ESPECIFICA
Uso Condicionado Según Norma	DOTACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIAL.
Uso Prohibido Según Norma	NO ESPECIFICA

Área Lote	116.22	Frente	4.40
Forma	IRREGULAR	Fondo	29.80
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:6.7

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 017 del 18/12/2015
Antejardín	EMPATE CON LOS VECINOS
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	3 METROS MÍNIMO
Indice de ocupación	RESULTANTE
Indice de construcción:	RESULTANTE
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_linderos	M2	116.22	AREA DE TERRENO	M2	121
			AREA CONSTRUIDA	M2	92
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	127.28	AREA DE TERRENO	M2	121
AREACONSTRUIDA 1 PISO	M2	82.28	AREACONSTRUIDA 1 PISO	M2	82.28
AREACONSTRUIDA 2 PISO	M2	18.48	AREACONSTRUIDA 2 PISO	M2	18.48

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

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

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2001

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

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

Página web: www.losrosales.com Email: evaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de Terreno	121	M2	\$505,000.00	36.61%	\$61,105,000.00
Area Construida	Área Construida 1° Piso	82.28	M2	\$1,050,000.00	51.76%	\$86,394,000.00
Area Construida	Área Construida 2° Piso	18.48	M2	\$1,050,000.00	11.63%	\$19,404,000.00
TOTALES					100%	\$166,903,000

Valor en letras Ciento sesenta y seis millones novecientos tres mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$166,903,000
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

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.

SALVEADES

Jurídica: El inmueble tasado no presenta gravámenes ni limitaciones en documentos jurídicos suministrados. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble no tiene garajes integrados a su estructura.

Entorno: Se trata de un sector residencial, dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario), cuyo acceso se da por vía vehicular, en buen estado de conservación, con andenes y sardineles, como lo es la Calle 26 y la Cra 12. En su cercanía hay lugares de interés como la I.P.S. Confandi Tuluá, Hospital Ruben Cruz Vélez, Parque San Pedro Claver, entre otros establecimientos de comercio y servicios presentes en la zona. Estrato socioeconómico tomado de la factura de servicios público suministrada en visita técnica.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

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

Acabados: 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 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	Farfán - Tuluá	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	316 7171177	112	65	\$1,050,000	\$68,250,000
2	San Pedro Claver - Tuluá	\$158,000,000	0.95	\$150,100,000	313 6485569	80	100	\$1,100,000	\$110,000,000
3	Asoagrin - Tuluá	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	313 6485569	85	106	\$1,150,000	\$121,900,000
Del inmueble					121	100.76			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$55,250,000	\$493,304	1.0	1.0	1.00	\$493,304
2	\$40,100,000	\$501,250	1.0	1.0	1.00	\$501,250
3	\$44,350,000	\$521,765	1.0	1.0	1.00	\$521,765
				PROMEDIO	\$505,439.43	
				DESV. STANDAR	\$14,685.80	
				COEF. VARIACION	2.91%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$505,000.00	AREA	121	TOTAL	\$61,105,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,050,000.00	AREA	100.76	TOTAL	\$105,798,000.00
VALOR TOTAL		\$166,903,000.00				

Observaciones:**Enlaces:**

1.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-15f39f150c9d-a332-138c0800-3251?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=19abb274-b432-438c-84ba-9e0ab02ea3eb&t_pvid=19abb274-b432-438c-84ba-9e0ab02ea3eb

2.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-c180016d424a-9d0e-a332-138c0800-3251?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=19abb274-b432-438c-84ba-9e0ab02ea3eb&t_pvid=19abb274-b432-438c-84ba-9e0ab02ea3eb

3.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-c180016d424a-9d0e-c4e82120-2f12?page=1&pos=13&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=1612d91e-d519-4745-8472-6eb153187983

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 26 #10-18 | Bolívar | Tuluá | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.091021881138659

Longitud: -76.20860371279335

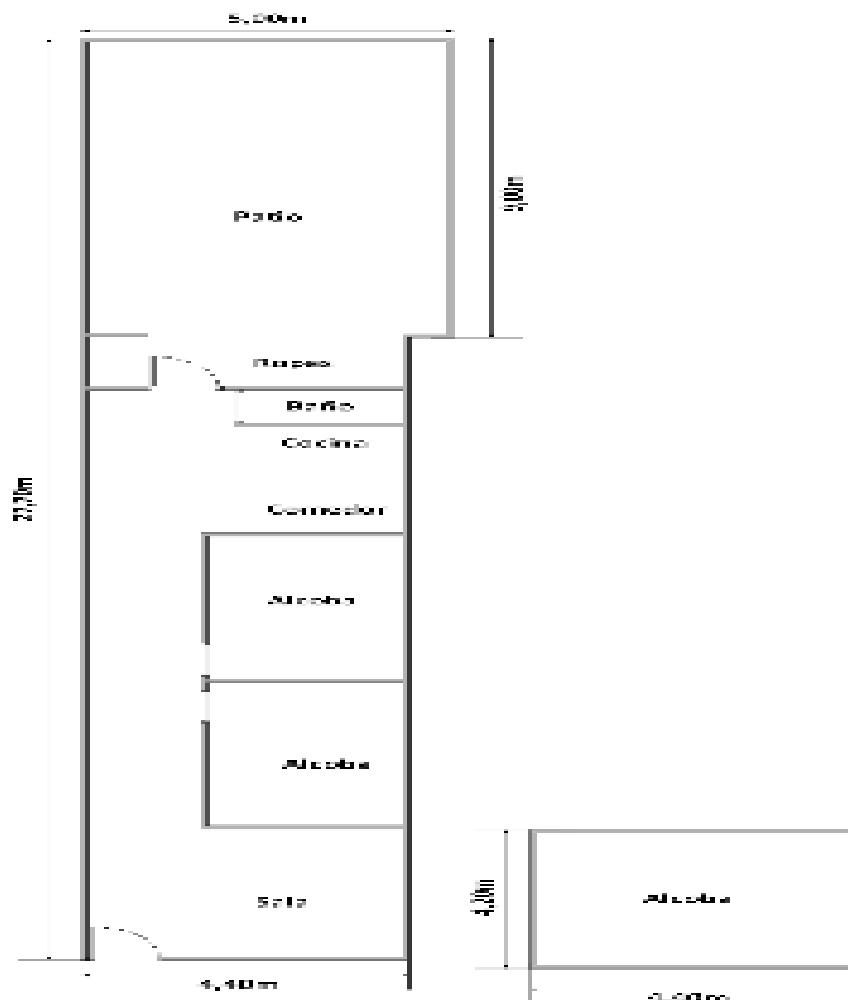
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 5' 27.6786''

Longitud: 76° 12' 30.9738''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior

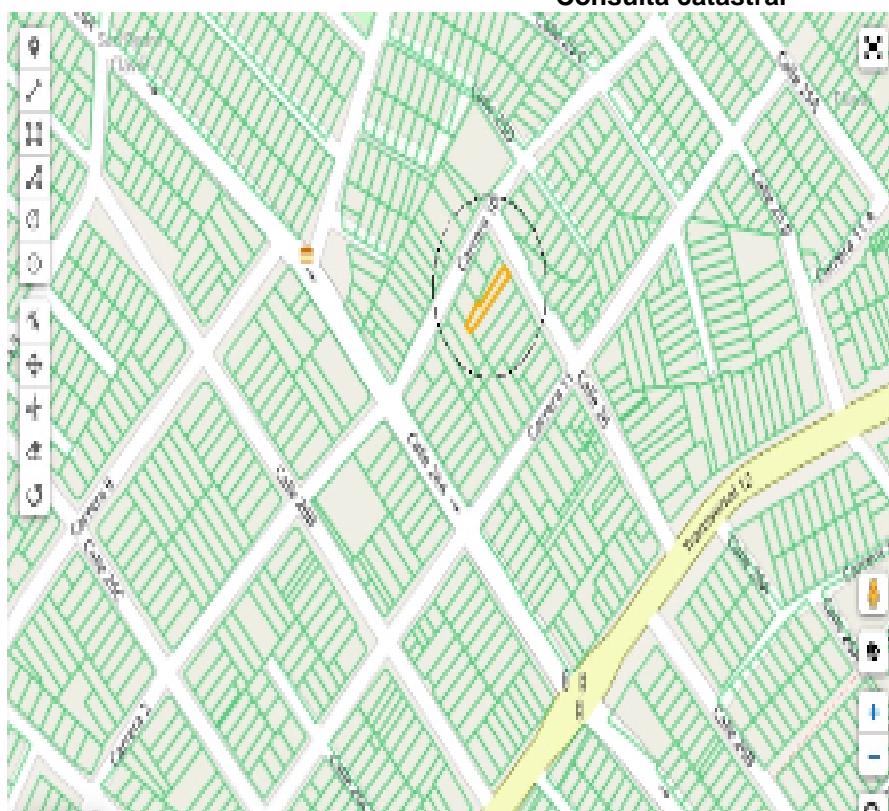


Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



CODIGO BÚSQUEDA RESULTADO

STREET

76830101000007 011000000000

BUSCAR

Dirección: CALLE 13 #11

Área: 100 m²

Área
terreno: 100 m²

Municipio: TULUA

Areas o Documentos		Código: F-260-44	SIG
Versión: 02	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA Fecha de aprobación: 4 de marzo de 2013	Página 1 de 1	

CÓDIGO N° 308176

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL CERTIFICA:

Que el señor (a) **ESPERANZA GIRALDO URBANO**

Solicita el presente certificado de una vivienda ubicada en la **CALLE 26**

Distinguida en la oficina de catastro municipal con el número **010104210019000**

Y su puerta de entrada se identifica con el Nro. **10-18** Barrio: **BOLIVAR**

El presente certificado se expide a solicitud del interesado.

Nota: ESTE DOCUMENTO ES VALIDO POR UN AÑO APARTIR DE SU FECHA DE EXPEDICIÓN.

Fecha: jueves 25 de enero de 2024.

CESAR AUGUSTO MONTOYA RESTREPO
Profesional Universitario -Desarrollo Territorial

Calle 28 No. 19-38 Segundo Piso; Bicentenario Plaza PBX- 2339300 Ext. 6011 FAX- 2339325

www.tulua.gov.co e-mail: planeacion@tulua.gov.co

Se cobra Estampillas, Pro-hospital Departamental por \$ 5.200, Pro-Salud Departamental por \$ 5.200, Pro-UCEVA por \$ 2.600 pro-univille \$5.200



Areas o Documentos

TOTAL A PAGAR 57,846.00
ÚLTIMO DIA DE PAGO 23/DIC/2023
FACTURAS CON SALDO 1
FECHA SUSPENSIÓN 26/DIC/2023

12211
MATRICULA
Para cualquier trámite
citar este número.



Vigilado
Superservicios

CentroAguas

No Identificación Nombre Dirección Serv Dirección entrega	MICAEELINA URBANO DE G CLL 26A 10 18 CLL 26A 10 18	Factura 13354779 Tipo Clasif. URBANO Fecha emisión 18/DIC/2023 Clase Uso 1 RESIDENCIAL	Cupón 19093796 Ruta Reporto 01-02-2480-0000 Plan ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	Ruta Lectura 01-02 Ruta Toma lectura 01-C2-2480-0000														
Marca SAPPAL - Número Medidor C11RA027651 Observ. de Lectura SIN OBSERVACION	Diametro 1562 Lectura Actual 1562 Lectura Anterior 1552 Consumo Mes 10 Código del Consumo DIFERENCIA Fecha Lectura Actual 17/12/2023 Fecha Lectura Anterior 16/11/2023 Días Facturados 31 Tarifa Aplicada DIC. - 2023	ULTIMOS CONSUMOS <table border="1"><tr><td>JUN</td><td>11</td></tr><tr><td>JUL</td><td>11</td></tr><tr><td>AGO</td><td>13</td></tr><tr><td>SEPI</td><td>10</td></tr><tr><td>OCT</td><td>13</td></tr><tr><td>NOV</td><td>19</td></tr><tr><td>ACT</td><td>10</td></tr></table>	JUN	11	JUL	11	AGO	13	SEPI	10	OCT	13	NOV	19	ACT	10	Consumo Prom 12 M3	Estrato 2 BAJO Ciclo 121
JUN	11																	
JUL	11																	
AGO	13																	
SEPI	10																	
OCT	13																	
NOV	19																	
ACT	10																	
DETALLE FACTURACION OTROS CONCEPTOS		GRACIAS POR SU PAGO																
DESCRIPCION	VALOR	Fecha 02/DIC/2023 Valor \$ 56,111.00 Entidad RECAUDO SUPERSERVICIOS																
INFORMACION FINANCIACIONES																		
FINANCIACION	VALOR COUTA	PENDIENTES	SALDO															
COSTO MEDIO REFERENCIA SUBSIDIO CONTRIBUCION																		
Cargo fijo Acueducto 9.606.38	22 %	2,163.78	0 %	0.00														
Acueducto Consumo 3.068.46	22 %	6.750.60	0 %	0.00														
Cargo fijo Alcantarillado 4.604.59	39 %	1.381.38	0 %	0.00														
Alcantarillado Vertimiento 3.276.51	30 %	9.829.50	0 %	0.00														
TOTAL	20.125.26	0.00	0.00	0.00														
VALORES																		
Este Mes 57.764.26	Deuda Capital Acomu	0.00	Valor Pendiente Res 915	0.00														
Recargo Por Mora (0.4568) % 81.74	Int. Mora Acumulado	0.00	Valor Cobro Diferido	0.00														
Total Factura Este Mes 57.846.00	Saldo Anterior	0.00	Otros *	0.00														
Tasa Interes IFR 1.60% Periodo de pago Mensual Corrección De Tarifa																		
Se realiza el pago por transferencia o consignación bancaria, favor remitir la constancia al correo: tesoreria@centroaguas.com																		
Costo Medio Unitario Tasa de Uso	\$ 3.63 /m3	Costo medio Unitario Tasa Retributiva	\$ 29.84 /m3															
OTROS: TOTAL A PAGAR SALDOS ANTERIORES A COVID-19 + CUOTAS DIFERIDAS + TOTAL FACTURA ESTE MES																		
CENTROAGUAS S.A. ESP hace aplicación a las Resoluciones CRA 915, 918 y 922 de 2020 sobre opción de pago diferido.																		
Conoce más sobre esta información en nuestra página web www.centroaguas.com																		

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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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 evaluador 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, informada por el 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 sufren 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 él 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-14800378

1001759853

TULUA

CAJERO23
SOLICITUD REGISTRO DOCUMENTOS
NIT 899.999.007-0

Impreso el 08 de Febrero de 2023 a las 10:38:22 a.m.
No. RADICACION: 2023-962

NOMBRE SOLICITANTE: ESPERANZA GIRALDO URBANO CC:31200395
ESCRITURA No.: 4750 del 19-12-2022 NOTARIA PRIMERA de TULUA

MATRICULAS 18145 TULUA

ACTOS A REGISTRAR:

ACTO	TRF	VALOR	DERECHOS	CONS.DOC. (2/100)
4	SUCESION	N 30530000	230,500	4,600
			=====	=====
			230,500	4,600
Total a Pagar:		\$ 235,100		

DISCRIMINACION PAGOS:

CANAL REC.: CUENTA PRODUCTO FORMA PAGO: CONSIGNACION
BCO: 07, DCTO.PAGO: 040483 PIN: 745109 VLR:235100

B A N C O		Depa Secretari
	Liquidación No.:	1001707400
	Fecha límite de pago:	19.02.2023
	No. Matricula:	000000003841
	Notaria/Otro:	01 TULUA
	Otorgado por:	CELSO GIRALDO
	A Favor de:	ESPERANZA G
	Notas:	
	Actos:	0546 (1)
	Valor pagado:	326.800,00
 (415) 7709998020955 (8020) 1001707400 (3900) 000000326800 (96) 20230219		

PÁGUESE SOLAMENTE EN EL BANCO DE OCCIDENTE. >>Estimado contribuyente, si su fecha límite de pago es HOY, debe cancelar dentro del horario normal de la entidad bancaria.>>

C O N T R I B U Y E N T E		Depa Secretari
	Liquidación No.:	1001707400
	Fecha límite de pago:	19.02.2023
	No. Matricula:	0000000038418145
	Notaria/Otro:	01 TULUA
	Otorgado por:	CELSO GIRALDO
	A Favor de:	ESPERANZA GIRALDO
	Notas:	
	Actos:	0546 (1)
	Valor pagado:	326.800,00
Valor en Letras: TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS M/LEGAL		
 (415) 7709998020955 (8020) 1001707400 (3900) 000000326800 (96) 20230219		

PÁGUESE SOLAMENTE EN EL BANCO DE OCCIDENTE. >>Estimado contribuyente, si su fecha límite de pago es HOY, debe cancelar dentro del horario normal de la entidad bancaria.>>

G O B E R N A C I O N		Departamento del Valle del Cauca Secretaría de Hacienda y Crédito Público		
	Liquidación No.:	1001707400	Recibo de Pago No.	001-01-1001707400
	Fecha límite de pago:	19.02.2023	Fecha de pago:	
	No. Matricula:	0000000038418145	No. Escritura o Equiv.:	4750
	Notaria/Otro:	01 TULUA	Fecha de Exped. y hora:	16.01.2023 14:39:16
	Otorgado por:	CELSO GIRALDO	NIT / C.C.:	2563299
	A Favor de:	ESPERANZA GIRALDO	NIT / C.C.:	31200395
	Notas:			
	Actos:	0546 (1)		
	Valor pagado:	326.800,00	Valor en Letras: TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS M/LEGAL	
 (415) 7709998020955 (8020) 1001707400 (3900) 000000326800 (96) 20230219		TIMBRE DEL BANCO		

PÁGUESE SOLAMENTE EN EL BANCO DE OCCIDENTE. >>Estimado contribuyente, si su fecha límite de pago es HOY, debe cancelar dentro del horario normal de la entidad bancaria.>>

TUL908561
**e del Cauca
inanzas Publicas**

001-01-1001707400

uiv.: 4750

hora: 16.01.2023 14:39:16

NIT / C.C.: 2563299

NIT / C.C.: 31200395

RESCIENTOS VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS

TIMBRE DEL BANCO

pago es HOY, debe cancelar dentro del

TUL908561
**e del Cauca
Crédito Público**

001-01-1001707400

NO. ESCRITURA o EQUIV.: 4750

Fecha de Exped. y hora: 16.01.2023 14:39:16

NIT / C.C.: 2563299

NIT / C.C.: 31200395

TIMBRE DEL BANCO

8235.100

TUL908561

**Departamento del Valle del Cauca
Secretaría de Hacienda y Crédito Público**

001-01-1001707400

Recibo de Pago No.

Fecha de pago:

No. Escritura o Equiv.:

4750

Fecha de Exped. y hora:

16.01.2023 14:39:16

NIT / C.C.:

2563299

NIT / C.C.:

31200395

Valor en Letras: TRESCIENTOS VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS M/LEGAL

TIMBRE DEL BANCO



DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
NOTARIA PRIMERA
DEL CIRCULO DE TULUA

Calle 28 No. 25-24 Teléfono: 224 2867
E-mail: notariaprimera@hotmai.com

Rosa Adiela Castro Prado
NOTARIA

1a. Copia de la Escritura Pública No. 4750 de Fecha DICIEMBRE 19 DE 2022

Que se expide para: ESPERANZA GIRALDO URBANO

CONTRATO

Libertad y Orden
SUCESION

OTORGANTES

DR EDGAR ALVARADO

"EL NOTARIO ESTA AL SERVICIO DEL DERECHO Y NO DE NINGUNA DE LAS PARTES,
PRESTARÁ SU ASESORÍA Y CONSEJO A TODOS LOS OTORGANTES EN ACTITUD CONCILIADORA

ARTICULO 7, DECRETO LEY 960 DE 1970

IMPORTANTE:

Antes de presentar su escritura a registro:

1. Realice el trámite de boleta fiscal
2. Si se trata de gravámenes sobre el inmueble tales como: Hipotecas, Patrimonio de Familia Inembargables etc. debe registrarse dentro de los noventa (90) días siguientes.
3. El Impuesto de Registro (boleta fiscal) debe cancelarse dentro de los sesenta (60) días siguientes.

TULUA CAJERO31

271092

SOLICITUD CERTIFICADO DE LIBERTAD
NIT 899.999.007-0

Impreso el 08 de Marzo de 2023 a las 01:49:17 p.m.

No. RADICACION: 2023-13157

MATRICULA: 384-18145

CERTIFICADO SE EXPIDE DE INMEDIATO

NOMBRE SOLICITANTE: ESPERANZA GIRALDO

CERTIFICADOS: 1

VALOR TOTAL: \$20300

DISCRIMINACION DEL PAGO:

CANAL REC.: CUENTA PRODUCTO

BCO: 07, DCTO.PAGO:

FORMA PAGO: CONSIGNACION

033870 PIN:

185125 VLR:20300

CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LA MATRICULA CITADA

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

Nro Matricula: 384-18145

Página 1

Impreso el 08 de Marzo de 2023 a las 01:49:17 p.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: TULUA

VEREDA: TULUA

FECHA APERTURA: 12-03-1981 RADICACION: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 12-12-1980

CODIGO CATASTRAL: CDM0003ERTA

COD. CATASTRAL ANT.: 768340101000004210019000000000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL AREA URBANA DE TULUA CALLE 26A POR LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS NORTE CON LA CITADA CALLE 26A MIDE 4.40 MTS ORIENTE LINDA CON PREDIO DE RAFAEL VANEGAS, ANTES DE CECILIO MORENO MIDE 29.80 MTS SUR LINDA CON PREDIOS DE RAFAEL VANEGAS, MARIA LUCELLY LOZANO RESTREPO, Y OTROS MIDE 3.40 MTS OCCIDENTE MIDE 28.70 MTS LINDA CON PREDIO QUE FUE DE HERIBERO (SIC) MONTES, HOY DE OTRO DUEÑO, SEGUN ESCT. N.1491 DE FECHA 17-08-84 SE CONSTRUYO CASA DE HABITACION LEVANTADA SOBRE PAREDES DE BAHAREQUE Y LADRILLO CUBIERTO EL TECHO CON TEJAS DE CARTON, DOTADA DE SERVICIOS DE LUZ AGUA, SANITARIOS Y ALCANTARILLADO.

COMPLEMENTACION:

ANOTACION N.01 REGISTRO 14-03-80 ESCT. N.179 DE 05-03-80 NOT 1 TULUA COMPROVENTA EN MAYOR EXTENSION V/R \$ 30. DE:LOZANO DE AYALA ROSA ELENA A:VILLA DE MONA AURA LIGIA. ANOTACION N.02 REGISTRO 01-06-79 SENT 047 DE 23-04-79 JUZ 4 C.MPAL TULUA. PARTICION DE:LOZANO R, JULIO CESAR, LOZANO R, EUFEMIA DOLORES, LOZANO R, MARIA LUCELLY, LOZANO R, ASDRUAL, LOZANO R, EDISON A:LOZANO DE AYALA ROSA ELENA. ANOTACION N.03 REGISTRO 06-06-78 OF, 265 DE 24-05-78 JUZ 4 C.MPAL TULUA DEMANDA DE:LOZANO DE AYALA ELENA Y OTRA A:LOZANO JULIO CESAR. ANOTACION N.04 REGISTRO 19-04-77 ESCT. N.449 DE 25-06-62 NOT 2 TULUA PROTOCOLIZACION SUCESION A:LOZANO J. JULIO CESAR ANOTACION N.05 REGISTRO 18-04-62 SENT DE 03-03-62 JUZG. 2 C.CTO TULUA SUCESION DE:LOZANO J. JULIO CESAR A:LOZANO R. ROSA ELENA, LOZANO R. JULIO CESAR, LOZANO R. EUFEMIA DOLORES, LOZANO R. MARIA LUCELLY, LOZANO R. ASDRUAL, LOZANO R. EDISSON.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 26A 10-18

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

12444

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-03-1981 Radicacion: 81-1149 VALOR ACTO: \$ 15,000.00

Documento: ESCRITURA 1828 del: 12-12-1980 NOTARIA 2 de TULUA

ESPECIFICACION: 101 COMPROVENTA

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

DE: VILLA DEMONA LIGIA

A: GOMEZ DE MARIN LUZ MARY

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-08-1984 Radicacion: 84-5220 VALOR ACTO: \$ 100,000.00

Documento: ESCRITURA 1491 del: 17-08-1984 NOTARIA 2 de TULUA

ESPECIFICACION: 101 COMPROVENTA

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

DE: GOMEZ DE MARIN LUZ MARY

A: URBANO DE GIRALDO MICAELINA

X

ANOTACION: Nro 3



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

Nro Matricula: 384-18145

Página 2

Impreso el 08 de Marzo de 2023 a las 01:49:17 p.m

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

Fecha: 22-01-2002 Radicacion: 2002-730 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 1220 del: 19-12-2001 JUZGADO CUARTO CIVIL MPAL de TULUA
ESPECIFICACION: 410 DEMANDA CIVIL SOBRE CUERPO CIERTO PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO MEDIDA CAUTELAR

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

A: URBANO DE GIRALDO MICAELINA

X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 27-05-2003 Radicacion: 2003-6451 VALOR ACTO: \$

Documento: OFICIO 063 del: 29-01-2003 JUZGADO 4 CIVIL MPAL de TULUA
Se cancela la anotacion No, 3,

ESPECIFICACION: 0732 CANCELACION DEMANDA EN PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO (CANCELACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: GONZALEZ GONZALEZ DIEGO

A: URBANO DE GIRALDO MICAELINA

X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 08-02-2023 Radicacion: 2023-962 VALOR ACTO: \$ 30,530,000.00

Documento: ESCRITURA 4750 del: 19-12-2022 NOTARIA PRIMERA de TULUA

ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION DOBLE (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: GIRALDO MARULANDA CELSO DE JESUS

2563299

DE: URBANO DE GIRALDO MICAELINA

29862581

A: GIRALDO URBANO ESPERANZA (HEREDERA Y SUBROGATARIA)

31200395

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2011-136 fecha 18-05-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C. SEGUN
RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE
23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 2 Radicacion: C2014-415 fecha 24-04-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C.
(SNC), RES. NO.:8589-DE-27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO
IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 3 Radicacion: CARE-2022 fecha 14-05-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CHIP CON LOS SUMINISTRADOS POR EL
G.C. DEL VALLE, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO.
09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

384-1814

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

Nro Matricula: 384-18145

Impreso el 08 de Marzo de 2023 a las 01:49:17 p.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

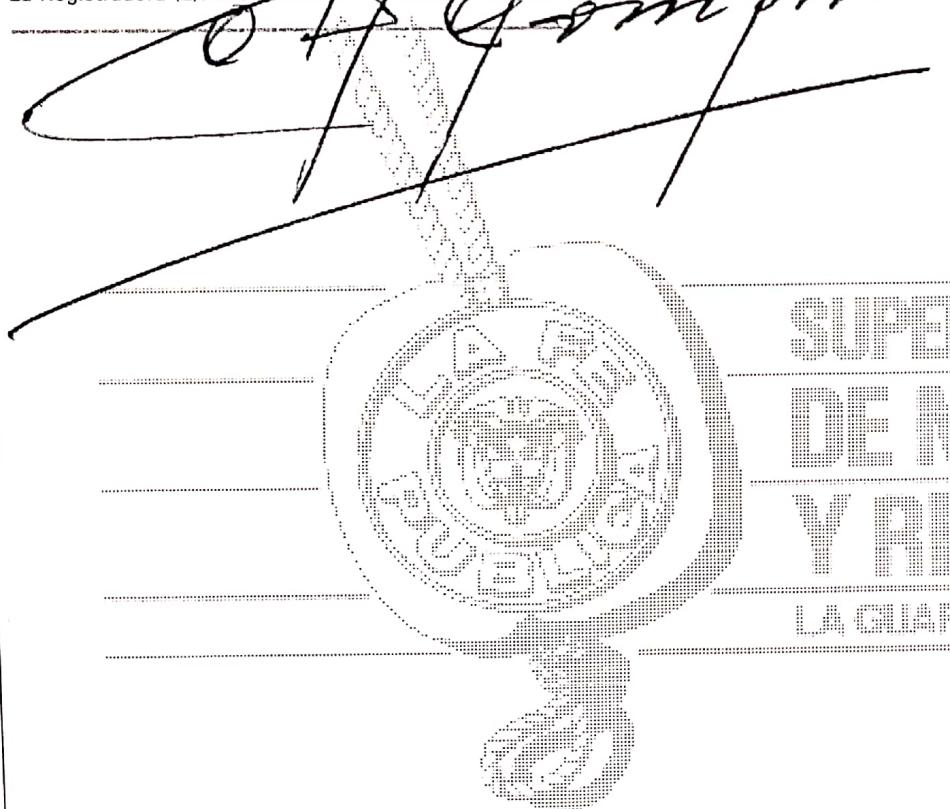
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CAJERO31 Impreso por:CAJERO31

TURNO: 2023-13157 FECHA: 08-03-2023

La Registradora (E): VICTORIA GEMA PARADA BECERRA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA