



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	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	22 años
BARRIO	Bolívar		REMODELADO	
CIUDAD	Tuluá		OCUPANTE	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 EscrituraDe	NOTARIA	1	FECHA	19/12/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tuluá	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	768340101000004210019000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	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.

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	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL					
Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	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 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.

NOMBRES Y FIRMAS

Jose miguel Aranzazu R.  
JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO  
Perito Actuante  
C.C: 1113304560  
RAA: AVAL-1113304560

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	NO ESPECIFICA
Uso Condicionado Según Norma	DOTACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIAL.
Uso Prohibido Según Norma	NO ESPECIFICA
Amenaza Riesgo Inundacion	SIN AMENAZA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	SIN AMENAZA
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

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 MINIMO
Índice de ocupación	RESULTANTE
Índice de construcción:	RESULTANTE
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO_linderos	M2	116.22

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	121
AREA CONSTRUIDA	M2	92
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	127.28
AREACONSTRUIDA 1 PISO	M2	82.28
AREACONSTRUIDA 2 PISO	M2	18.48

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	121
AREACONSTRUIDA 1 PISO	M2	82.28
AREACONSTRUIDA 2 PISO	M2	18.48

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
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: NO

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	78
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 26 #10-18

Ajuste sismo resistente	SI
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	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.



## 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$166,903,000</b>

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):**

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

**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 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	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 TAMANO	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/24301-256-408f-4b48b9cf5db1-9537-6b53a0c6-83d5?page=1&pos=0&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=19abb274-b432-438c-84ba-9e0ab02ee3eb](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-408f-4b48b9cf5db1-9537-6b53a0c6-83d5?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=19abb274-b432-438c-84ba-9e0ab02ee3eb)

2.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-15f39f150c9d-a332-138c0800-3251?page=1&pos=1&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=19abb274-b432-438c-84ba-9e0ab02ee3eb](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-15f39f150c9d-a332-138c0800-3251?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=19abb274-b432-438c-84ba-9e0ab02ee3eb)

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\\_pvid=1612d91e-d5f9-4745-8472-6eb153187983](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-c180016d424a-9d0e-c4e82120-2f12?page=1&pos=13&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=1612d91e-d5f9-4745-8472-6eb153187983)



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

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

### COORDENADAS (DD)

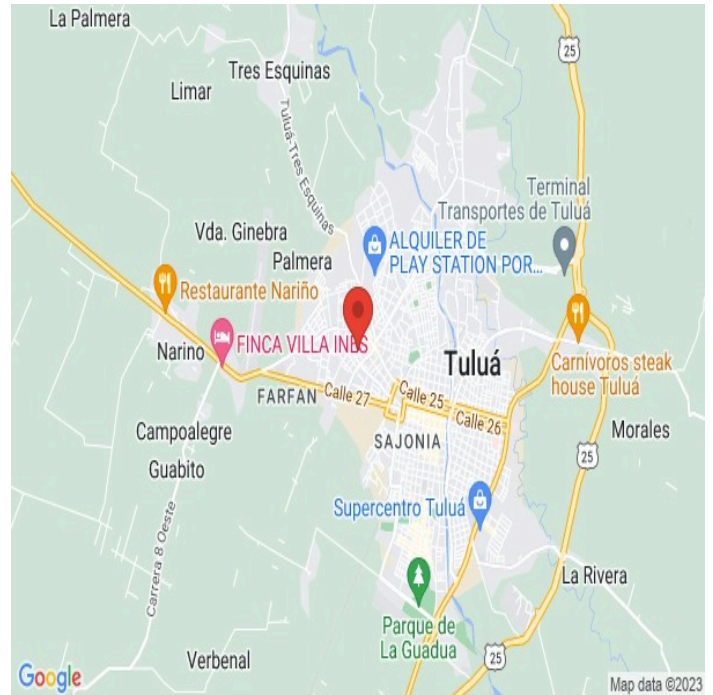
**Latitud:** 4.091021881138659

**Longitud:** -76.20860371279335

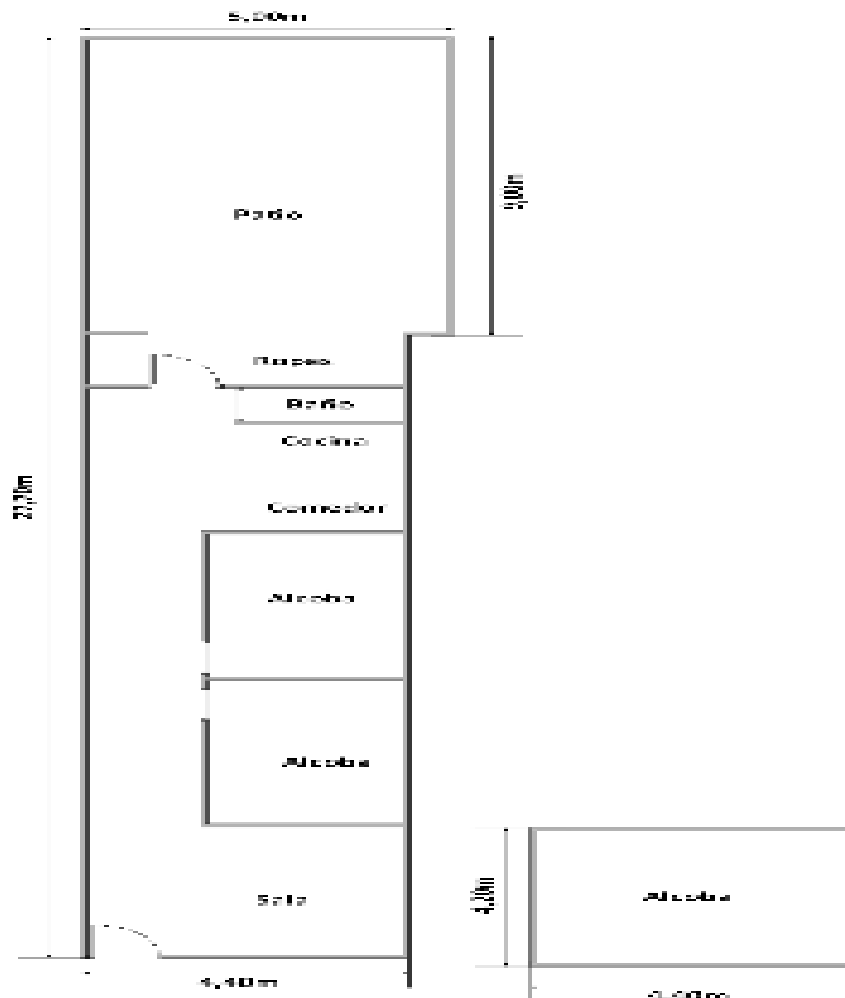
### COORDENADAS (DMS)

**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

Sala



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



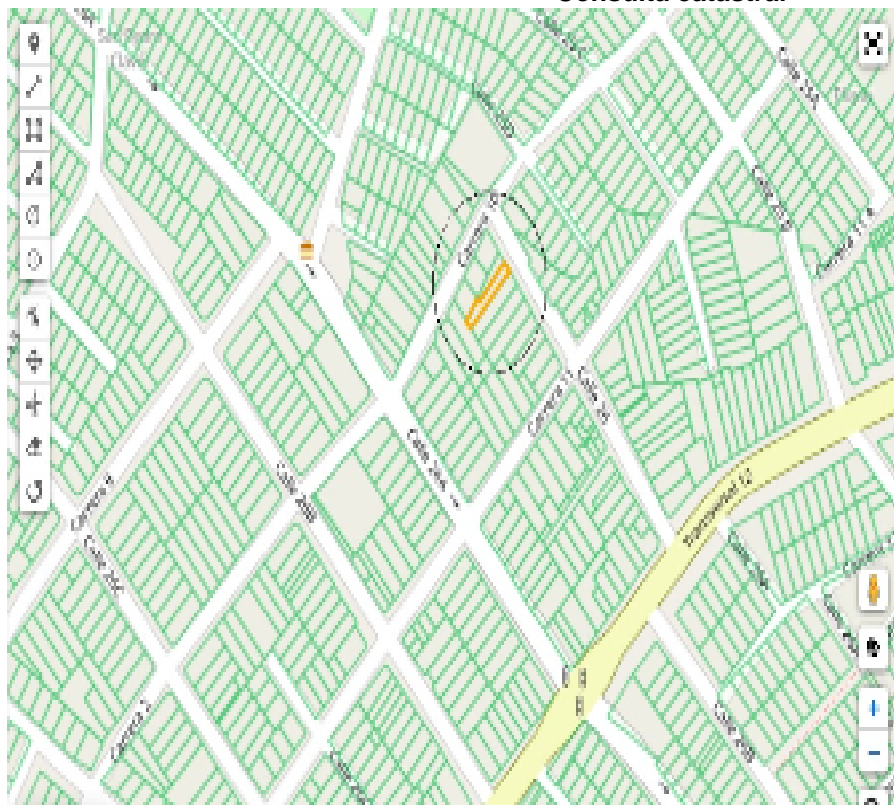
Patio Interior





# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



CALLE BUSQUEDA RESULTADO  
STREET

WKT  
76834010100000421001900000000

BUSCAR

Dirección: C/MA 10111

Código: 10111111

Área terreno: 121 m²

Área construida: 52 m²

Municipio: TULUÁ

## Areas o Documentos

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

CÓDIGO No. 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 EXPEDICION.

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](http://www.tulua.gov.co) e-mail: [planeacion@tulua.gov.co](mailto: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-univale \$5.200



Areas o Documentos

TOTAL A PAGAR57,846.00

ULTIMO DIA DE PAGODIC/2023

FACTURAS CON SALDO1

FECHA SUSPENSIÓNDIC/2023

12211

MATRÍCULA

Para cualquier trámite

citar este número

Vigilado

Superservicios

Nos. Único de registro 2802

CentroAguas

SECTOR AGUAS

SECTOR AGUAS

SECTOR AGUAS

No Identificación

NombreMICHAELINA URBANO DE G

Factura13354779

Cupón19693796

Ruta Lectura01-02

Dirección ServCLL 26A 10 18

ClasificaciónURBANO

Ruta Reparación01-02-2480-0000

Ruta Toma lectura01-02-2480-0000

Dirección entregaCLL 26A 10 18

Fecha emisión18/DIC/2023

PlanACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

Clase Uso1 RESIDENCIAL

Estrato2 BAJO

Ciclo121

MarcaSAPPEL -

Diámetro

Ultimos consumos

Numero MedidorC11RA027651

Observación de LecturaSIN OBSERVACION

Consumo Mes10

Código del ConsumoDIFERENCIA

Fecha Lectura Actual17/12/2023

Fecha Lectura Anterior16/11/2023

Días Facturados31

Tarifa AplicadaDIC - 2023

JUN11

JUL11

AGO13

SEP10

OCT13

NOV10

ACT10

Consumo Prom12 M3

CONSUMO

ACUEDUCTO

VALOR/M3

TOTAL

CARGO FIJO

1

7,671.60

7,671.60

Básico de 0 a 16 M3

10

2,393.40

23,934.00

Complementario 17-32 M3

0

3,068.46

0.00

Suntuario mayor a 32

0

3,068.46

0.00

Otros Conceptos

0.00

Ajuste al Peso

-0.32

Recargo Por Mora

44.72

TOTAL ACUEDUCTO

\$31,650.00

DESCRIPCION

VALOR

Fecha02/DIC/2023

Valor\$ 56,111.00

EntidadRECAUDO SUPERSERVICIOS

GRACIAS POR SU PAGO

FINANCIACION

VALOR COUTA

PENDIENTES

SALDO

INFORMACIÓN FINANCIACIONES

COSTO MEDIO REFERENCIA

SUBSIDIO

CONTRIBUCION

Cargo fijo Acueducto

9,625.38

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

30 %

1,381.38

0 %

0.00

Alcantarillado Vertimiento

3,276.51

30 %

9,829.50

0 %

0.00

TOTAL

20,125.26

0.00

VALORES

Este Mes57,764.26

Deuda Capital Acomu0.00

Recargo Por Mora (0.4568) %81.74

Int. Mora Acumulada0.00

Total Factura Este Mes57,846.00

Saldo Anterior0.00

Tasa Interés IBR1.50%

Periodo de pagoMensual

Corrección De Tarifa

Costo Medio Unitario Tasa de Uso\$ 3.63 /m3

Costo medio Unitario Tasa Retributiva\$ 29.84 /m3

DESCRIPCION

TOTAL

Servicocomercial

0.00

Ajuste al Peso

0.00

Recargo Por Mora

0.00

TOTAL OTROS CONCEPTOS

\$0.00

DESCUENTO ASOCIADO CALIDAD SERVICIO

\$ 0.00

TOTAL ALCANTARILLADO

\$25,196.00

DESCRIPCION

VALOR/M3

TOTAL

CARGO FIJO

1

3,223.21

3,223.21

Básico de 0 a 16 M3

10

2,293.56

22,935.60

Complementario 17-32 M3

0

3,276.51

0.00

Suntuario mayor a 32

0

3,276.51

0.00

Otros Conceptos

0.00

Ajuste al Peso

0.17

Recargo Por Mora

37.02

TOTAL ALCANTARILLADO

\$25,196.00

OTROS CONCEPTOS TERCEROS

TOTAL

Servicocomercial

0.00

Ajuste al Peso

0.00

Recargo Por Mora

0.00

TOTAL OTROS CONCEPTOS

\$0.00

DESCUENTO ASOCIADO CALIDAD SERVICIO

\$ 0.00

TOTAL ALCANTARILLADO

\$25,196.00

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](http://www.centroaguas.com)

10 / 12

## 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**

**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 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, 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 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-14800378

1001750853

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

EMPRESA: EFECTIVO LTDA.  
NIT 830.131.993-1  
Calle 96 No. 12-55 Bogotá

ORDEN DE SERVICIO

No OS: 9334898303 DU: 860752  
Cajero: DAHERRERAM  
Cliente beneficiario: 110548 RECAUDO IMPUESTO DE REGISTROS  
Fecha: 08/02/2023 10:19:03  
PS Recaudador: 911735 TULUA CENTRO I  
Cantidad cupones: 1  
Identificación: 31200395  
Nombre: ESPERANZA GIRALDO  
Apellido 1: GIRALDO  
Apellido 2: NNA  
CODIGO BARRAS: 1001707400  
TIPO DE DOCUMENTO: CEDULA DE CIUDADANIA  
FECHA DE VENCIMIENTO: 20230701  
CODIGO IAC: 7709998020955  
REFERENCIA COMPLETA: 4157709980209558020  
10017074003900000003268009620230219  
Referencia 1001707400 \$326.800,00  
Valor recibido: \$326.800,00  
Forma de pago: EFECTIVO

e del Cauca  
Inanzas Públicas

TUL908561

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  
redito Público

001-01-1001707400

B  
A  
N  
C  
O



Depa  
Secretaría

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 GIRALDO  
Notas:  
Actos: 0546(1)  
Valor pagado: 326.800,00



(415)7709998020955(8020)1001707400(3900)0

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.>>

CONTRIBUYENTE



Depa  
Secretaría

Liquidación No.: 1001707400  
Fecha límite de pago: 19.02.2023  
No. Matricula: 000000003841814  
Notaria/Otro: 01 TULUA  
Otorgado por: CELSO GIRALDO  
A Favor de: ESPERANZA GIRALDO  
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.>>

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

Convenio  
52101

\$235.100

G  
O  
B  
E  
R  
N  
A  
C  
I  
O  
N



Departamento del Valle del Cauca  
Secretaría de Hacienda y Credito Publico

TUL908561

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: Anulado 326.800,00



(415)7709998020955(8020)1001707400(3900)000000326800(96)20230219

Recibo de Pago No. 001-01-1001707400

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

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.>>





DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
**NOTARIA PRIMERA**  
DEL CIRCULO DE TULUA

Calle 28 No. 25-24 Teléfono: 224 2867  
E-mail: notariaprimeratulua@hotmail.com

**Rosa Adielsa Castro Prado**  
**NOTARIA**

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

Que se expide para: **ESPERANZA GIRALDO URBANO**

**CONTRATO**

SUCESION

**OTORGANTES**

**DR EDGAR ALVARADO**

" EL NOTARIO ESTA AL SERVICIO DEL DERECHO Y NO DE NINGUNA DE LAS PARTES,  
PRESTARA SU ASESORIA 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

FORMA PAGO: CONSIGNACION

BCO: 07, DCTO.PAGO:

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

Pagina 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 COMPRAVENTA 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. EDISON.

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 Integracion 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 COMPRAVENTA

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 COMPRAVENTA

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**

Pagina 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**

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

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: ICARE-2022 fecha 14-05-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA FICHA CATASTRAL/CHIP CON LOS SUMINISTRADOS POR EL

G.C. DEL VALLE, RES. NO0004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO.

09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



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**

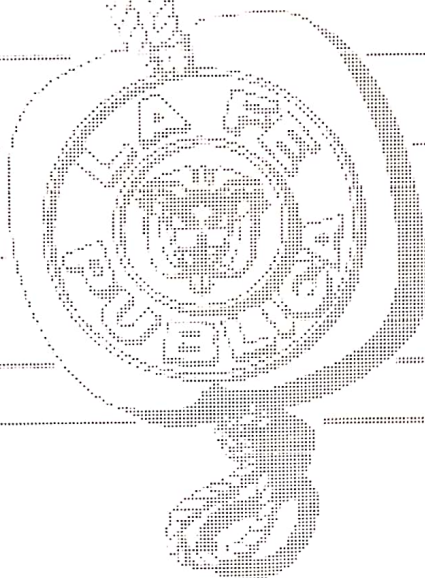
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

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 GUARDA DE LA FE PUBLICA