



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-14801041

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	MICHEL VALENCIA VELEZ
NIT / C.C CLIENTE	14801041
DIRECCIÓN	LOTE 6 MANZANA 49 CASA. URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 2
CIUDAD	URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO
DEPARTAMENTO	Tuluá
PROPOSITO	Valle del Cauca
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO 1113304560

FECHA VISITA	05/03/2024
FECHA INFORME	14/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BLANCA NUBIA VELEZ DE VALENCIA			
NUM. ESCRITURA	222 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	3	FECHA 02/02/2024
CIUDAD ESCRITURA	Tuluá		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	7683401010001003000500000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
384-67016	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la Urbanización Bosques de Maracaibo, Nomenclatura Mz 49 Casa 6, del municipio de Tuluá, Valle del Cauca. Casa de habitación de un piso. Sector estrato 2. 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 95,287,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 95,287,500

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La dirección del paz y salvo y de la consulta catastral adjunta, coincide con la del certificado de tradición y la física encontrada en visita.

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

Área Lote	60.50	Frente	6.05
Forma	REGULAR	Fondo	10
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:1.65

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

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.50	AREA DE TERRENO	M2	61
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	61

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.50	AREA DE TERRENO	M2	60.50
AREA CONSTRUIDA	M2	60.50	AREA CONSTRUIDA	M2	42.35

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
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	Zonas verdes:	Arborización:
Paradero:	Si	NO
Demandas / interés	Media	
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:

NO Aguas servidas:

NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE 6 MANZANA 49 CASA. URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO

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	1997

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, 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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de Terreno	60.50	M2	\$490,000.00	31.11%	\$29,645,000.00
Area Construida	Casa	42.35	M2	\$1,550,000.00	68.89%	\$65,642,500.00
TOTALES					100%	\$95,287,500
Valor en letras	Noventa y cinco millones doscientos ochenta y siete mil quinientos Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$95,287,500
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.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en la Urbanización Bosques de Maracaibo, Nomenclatura Mz 49 Casa 6, del municipio de Tuluá, Valle del Cauca. Casa de habitación de un piso. Sector estrato 2. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: 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 peatonal en buen estado de conservación, con andenes y sardineles, como lo es la Calle 2 Norte y la Cra 18. En su cercanía hay lugares de interés como la Escuela Luis Carlos Delgado, Parque principal del barrio, Centro de Salud La Independencia y Club Deportivo Tuluá. 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, 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.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, 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	Bosques de Maracaibo	\$45,000,000	0.98	\$44,100,000	313 6485569	90		\$	\$0
2	Bosques de Maracaibo	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3157269201	72	68.5	\$1,500,000	\$102,750,000
3	Bosques de Maracaibo	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3157269201	60.50	60.50	\$1,550,000	\$93,775,000
Del inmueble					60.50	42.35			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$44,100,000	\$490,000	1.0	1.0	1.00	\$490,000
2	\$35,000,000	\$486,111	1.0	1.0	1.00	\$486,111
3	\$29,725,000	\$491,322	1.0	1.0	1.00	\$491,322
				PROMEDIO	\$489,144.48	
				DESV. STANDAR	\$2,708.89	
				COEF. VARIACION	0.55%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$490,000.00	AREA	60.50	TOTAL	\$29,645,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,550,000.00	AREA	42.35	TOTAL	\$65,642,500.00
VALOR TOTAL		\$95,287,500.00				

Observaciones:

Ofertas consideradas vinculables, tomadas del mismo sector con características semejantes al del inmueble tasado.

Enlaces:

1.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a45-65269ea099f2-bf27-db46e225-97c6?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvdi=566d90d2-8d81-4e7a-a6b0-3580eb435a1d

2.- https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-tuluá-valle-del-cauca_CAV205303.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium

3.- https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-tuluá-valle-del-cauca_CAV196736.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE 6 MANZANA 49 CASA. URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO | URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO | Tuluá | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

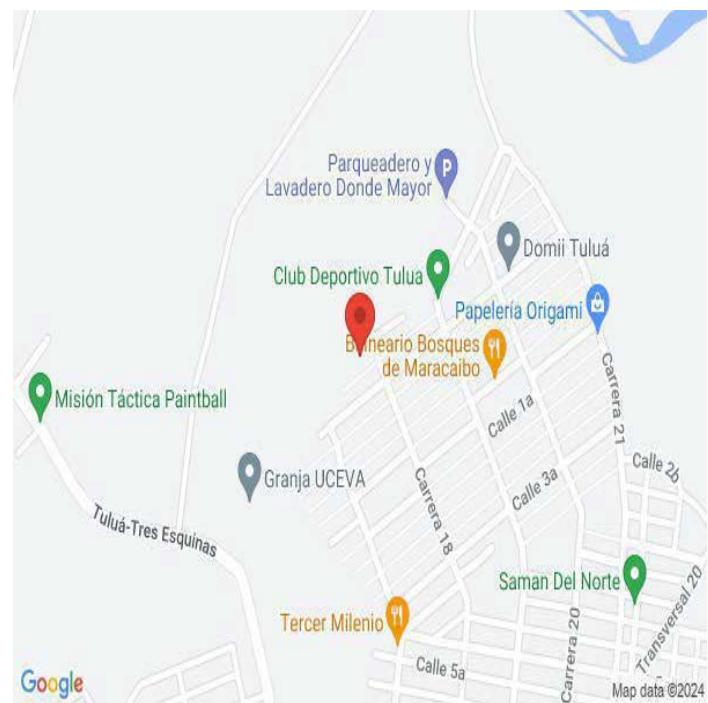
Latitud: 4.10515

Longitud:-76.20814

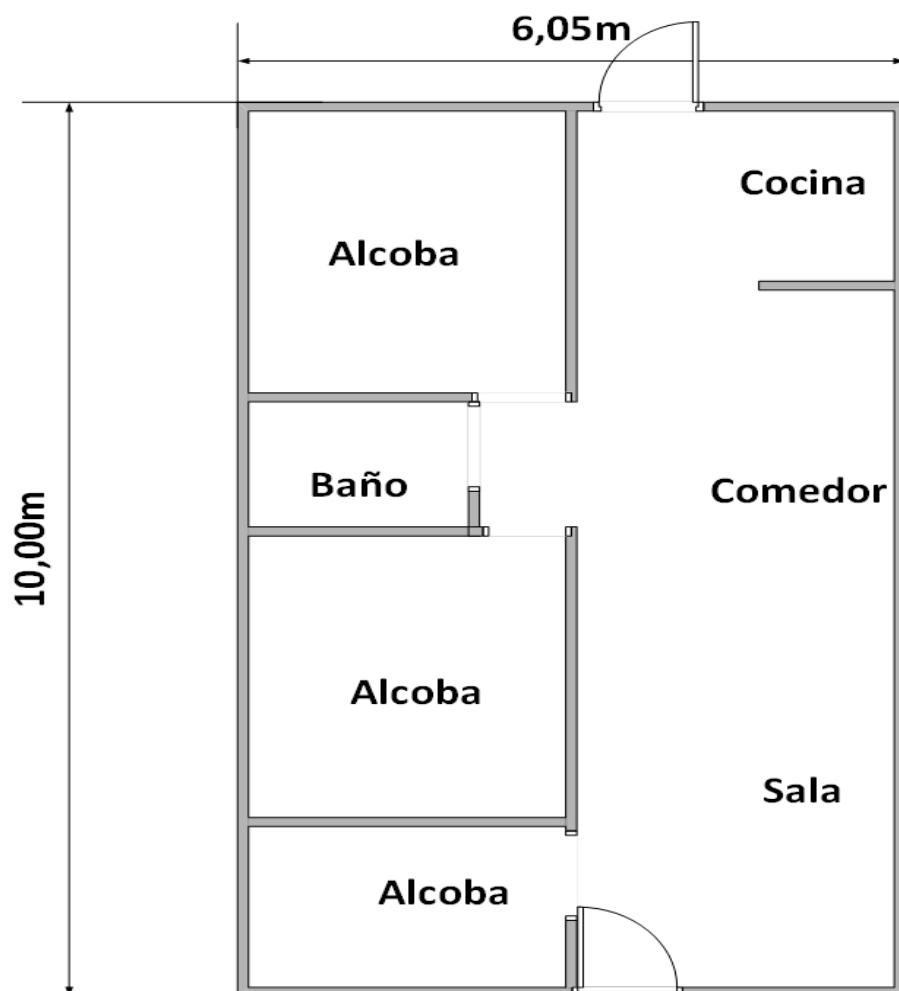
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 6' 18.54''

Longitud:76° 12' 29.304''

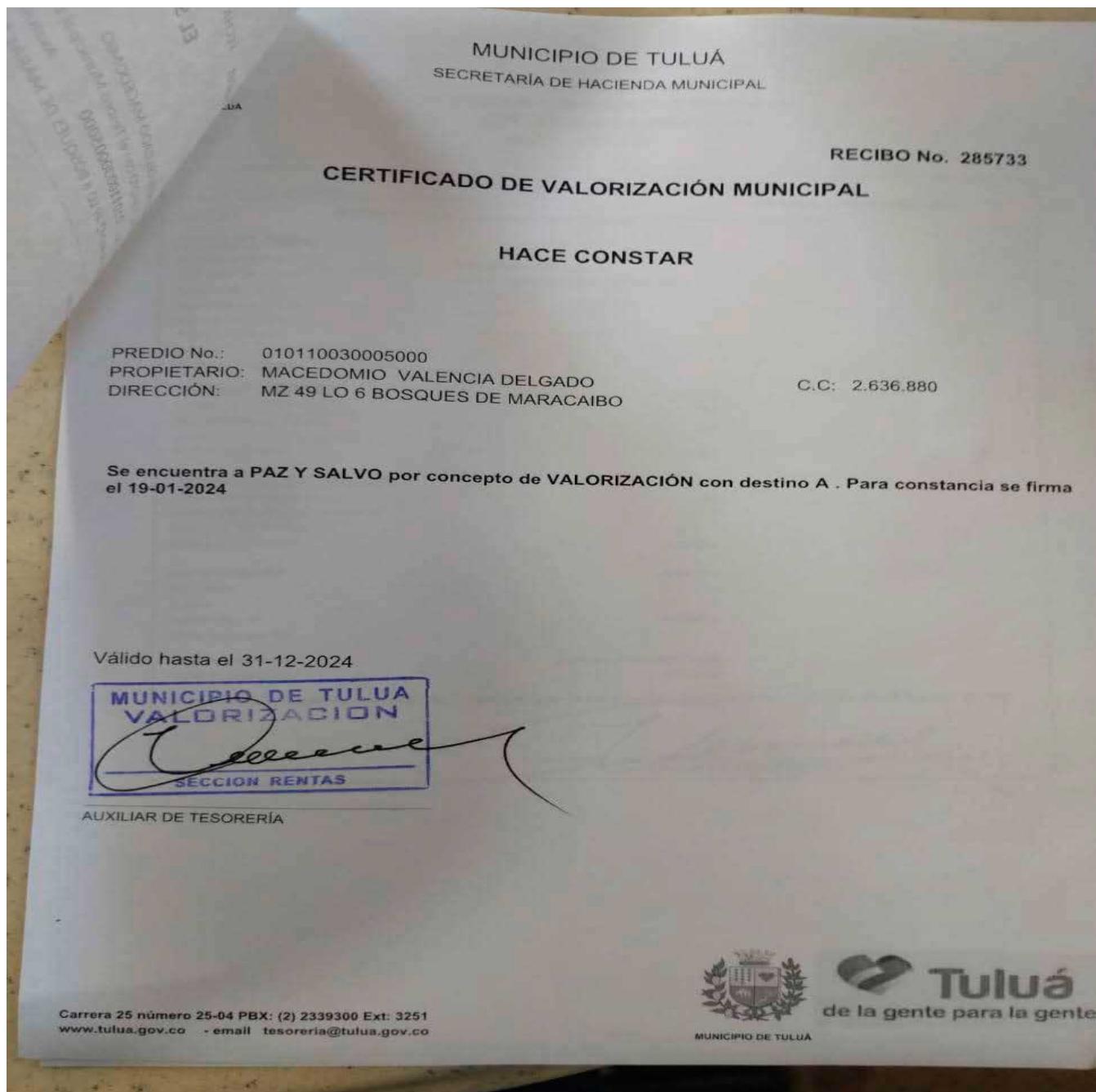


PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

Otros documentos



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



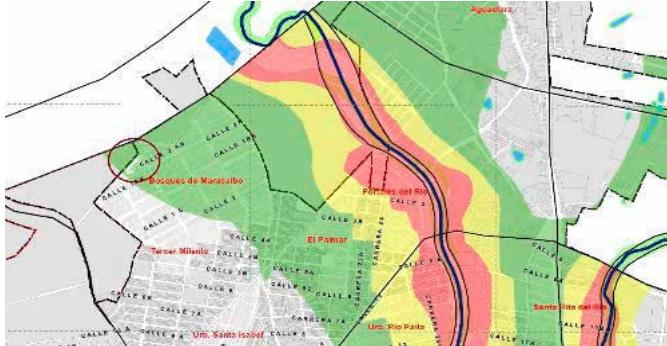
Baño Social 1



Patio Interior



PLANO AMENAZA INUNDACIÓN

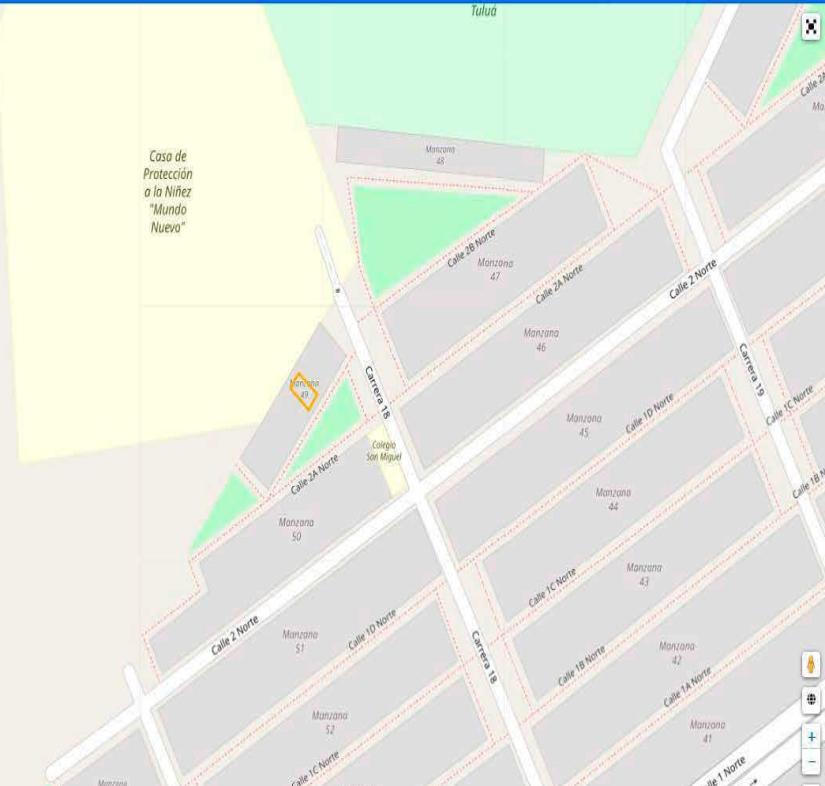


FICHA NORMATIVA PLANIFICACIÓN



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



CAPAS BUSQUEDA RESULTADO STREET

Valor
768340101000010030005000000000

BUSCAR

PREDIO	
NPN	768340101000010030005000000000
Numero predial	76834010110030005000
Dirección	MZ 49 LO 6 BOSQUES DE MARACAIBO
Destino	Habitacional
Área terreno	61 m ²
Área construida	61 m ²
Municipio	TULUÁ
ZONAS	
CONSTRUCCIONES	

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-14801041



PIN de Validación: af1d0a77

Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113304560, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1113304560.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

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: af1d0a77

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

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 Académico

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 Académico

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 Académico

Categoría 10 Semicamiones y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: af1d0a77

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

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 VIGÉNCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGÉNCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGÉNCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO

Teléfono: 3178069352

Correo Electrónico: josmi0310@gmail.com

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 de procesos disciplinarios 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 Cédula de ciudadanía No. 1113304560



PIN de Validación: af1d0a77



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



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.

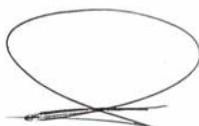
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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

af1d0a77

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 veinte (20) días de mes de Febrero del 2024 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: 240228874290142698

Nro Matrícula: 384-67016

Pagina 1 TURNO: 2024-10876

Impreso el 28 de Febrero de 2024 a las 09:49:18 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 384 - TULUA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: TULUA VEREDA: TULUA

FECHA APERTURA: 28-01-1994 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 30-12-1993

CÓDIGO CATASTRAL : CDM0004MOYECOD CATASTRAL ANT: 7683401010000100300050000000000

NURRE

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

DESCRIPTION: CARIBAN MUNDOS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 14235 DE 20-12-93 NOTARIA 1 DE TULIA (V); CABIDA: 69.50 MTS.2 (DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

NOTACION 001 REGISTRADA 28-01-94 ESCRITURA 4225 DE 30-12-93 NOTARIA 1 DE TULUA SEGREGACION CABIDA:66.671 MTS.2. A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA. ANOTACION 002 REGISTRADA 25-06-92 ESCRITURA 1573 DE 16-06-92 NOTARIA 1 DE TULUA ENGLOBE A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA. LA SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO ADQUIRIO ASI: MATRICULA 12645: ANOTACION 003 REGISTRADA 25-06-92 ESCRITURA 1573 DE 16-06-92 NOTARIA 1 DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$76.220.086 DE: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LTDA. A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA. ANOTACION 004 REGISTRADA 24-07-84 ESCRITURA 1422 DE 30-12-83 NOTARIA 1 DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$1.880.000 DE: GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON, MONTES -MEJIA RODRIGO A: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA. ANOTACION 005 REGISTRADA 11-02-77 ESCRITURA 1456 DE 17-10-77 NOTARIA 2 DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$500.000 DE: CRUZ VEGA MARIA LUISA A: MONTES MEJIA RODRIGO, GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON. ANOTACION 006 REGISTRADA 10-02-70 ESCRITURA 58 DE 28-01-70 NOTARIA 2 DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$90.000 DE: LOZANO ESCOBAR AMADOR A: CRUZ VEGA MARIA LUISA. ANOTACION 007 REGISTRADA 29-12-41 ESCRITURA 868 DE 15-12-41 NOTARIA DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$6.250 DE: ORTIZ D. ROMULO A: CRUZ VEGA MARIA LUISA. MATRICULA 58752: ANOTACION 001 REGISTRADA 25-06-92 ESCRITURA 1573 DE 16-06-92 NOTARIA 1 DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$38.779.914 DE: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA. ANOTACION 002 REGISTRADA 21-06-84 ESCRITURA 1424 DE 30-12-83 NOTARIA 1 DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$5.562.000 DE: GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON, MONTES -MEJIA RODRIGO A: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA. ANOTACION 003 REGISTRADA 31-07-75 ESCRITURA 789 DE 13-06-75 NOTARIA 2 DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$2.600.000 DE: VILLEGRAS GOMEZ GUSTAVO A: GOMEZ EDGAR LEON -MONTES MEJIA RODRIGO. ANOTACION 004 REGISTRADA 15-10-60 ESCRITURA 578 DE 03-10-60 NOTARIA 2 DE TULUA LIQUIDACION SOCIEDAD DE: SOCIEDAD GUSTAVO VILLEGRAS GOMEZ Y CIA LIMITADA A: VILLEGRAS GOMEZ GUSTAVO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Bredie: URBANO

1) LOTE 6, MANZANA 18, CASA, URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA

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

284 6E762

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-12-1992 Radicación: SN



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240228874290142698

Nro Matrícula: 384-67016

Página 3 TURNO: 2024-10876

Impreso el 28 de Febrero de 2024 a las 09:49:18 AM

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

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

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

DE: PEREZ LOPEZ JAIRO CC# 16353262 X

DE: SERNA CARDENAS LUZ MERY CC# 31198283 X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-02-1998 Radicación: 1998-1679

Doc: ESCRITURA 3240 del 31-12-1997 NOTARIA 1 de TULUA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: PEREZ LOPEZ JAIRO CC# 16353262 X

A: SERNA CARDENAS LUZ MERY CC# 31198283 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-02-1998 Radicación: 1998-1679

Doc: ESCRITURA 3240 del 31-12-1997 NOTARIA 1 de TULUA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 17-01-96

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

A: PEREZ LOPEZ JAIRO CC# 16353262 X

A: SERNA CARDENAS LUZ MERY CC# 31198283 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-06-1999 Radicación: 1999-5683

Doc: OFICIO 561 del 14-05-1999 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO de TULUA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO ACCION REAL ARTICULO 38 DE LA LEY 3 DE 1.991

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

DE: GRANAHORRAR

A: PEREZ LOPEZ JAIRO X

A: SERNA CARDENAS LUZ MERY X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-12-2004 Radicación: 2004-14810

Doc: OFICIO 894 del 04-11-2004 JUZGADO SEGUNDO CIVIL CRTO. de TULUA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR HOY BANCO COMERCIAL GRANAHORRAR S.A.

A: PEREZ LOPEZ JAIRO X

A: SERNA CARDENAS LUZ MERY X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240228874290142698

Nro Matrícula: 384-67016

Página 4 TURNO: 2024-10876

Impreso el 28 de Febrero de 2024 a las 09:49:18 AM

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

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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 03-12-2004 Radicación: 2004-14811

Doc: AUTO 1106 del 04-11-2004 JUZGADO SEGUNDO CIVIL CRTO. de TULUA

VALOR ACTO: \$9,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

DE: PEREZ LOPEZ JAIRO

DE: SERNA CARDENAS LUZ MARY

A: CARMONA GONZALEZ HERNAN DARIO

CC# 70324027 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 07-01-2005 Radicación: 2005-193

Doc: ESCRITURA 3106 del 15-12-2004 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$10,800,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAJORRAR, HOY BANCO COMERCIAL GRANAJORRAR S.A.

A: PEREZ LOPEZ JAIRO

A: SERNA CARDENAS LUZ MERY

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 07-01-2005 Radicación: 2005-193

Doc: ESCRITURA 3106 del 15-12-2004 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0718 CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: PEREZ LOPEZ JAIRO

A: SERNA CARDENAS LUZ MERY

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 15-06-2006 Radicación: 2006-6801

Doc: ESCRITURA 1331 del 12-06-2006 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

A: PEREZ LOPEZ JAIRO

A: SERNA CARDENAS LUZ MERY

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 29-06-2006 Radicación: 2006-7284

Doc: ESCRITURA 1282 del 28-04-2006 NOTARIA 3 de TULUA

VALOR ACTO: \$7,550,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240228874290142698

Nro Matrícula: 384-67016

Página 6 TURNO: 2024-10876

Impreso el 28 de Febrero de 2024 a las 09:49:18 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-10876 FECHA: 28-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA - SNR - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA - SNR

OSCAR JOSE MORENO PRENS
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública