



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1087488162

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DAIRO PUERTA PESTANA	FECHA VISITA	19/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	1087488162	FECHA INFORME	08/04/2024
DIRECCIÓN	LOTE . #APARTAMENTO 3-04 EDIFICIO EL ALBERGUE ACCESO KRA.32A NO.24-39.TULUA.	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	24 años
BARRIO	ALVERNIA	REMODELADO	
CIUDAD	Tuluá	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO		
IDENTIFICACIÓN	1113304560		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ERWIN ORTIZ GRANDEZ			
NUM. ESCRITURA	1672 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA 24/08/2021
CIUDAD ESCRITURA	Tuluá		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	76834010200001710901900000025			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO EL ALBERGUE			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	No tiene	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	7.955%			

M. INMOB.	N°
384-88825	APTO3-04

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: Inmueble ubicado en el barrio Alvernia, Edificio El Albergue, Nomenclatura Cra 32A # 24 - 39, Apt 304, del municipio de Tuluá, Valle del Cauca. Apartamento de un piso. Sector estrato 4.

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	JardinInfantil	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 126,866,906

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 126,866,906

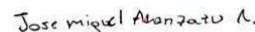
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS



JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
Perito Actuante
C.C: 1113304560
RAA: AVAL-1113304560



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

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1UND/PH:12UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 2221 del 08-09-2000 NOTARIA 2 de TULUÁ.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: 017 del 2015.
Se liquida el área privada registrada en documentos aportados (CTL Y E.P.)

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	58.06	AREA	M2	58
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 35.531.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	58.06	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	58.06

OBSERVACIONES DE ÁREAS

LOTE . #APARTAMENTO 3-04 EDIFICIO EL ALBERGUE ACCESO KRA.32A NO.24-39.TULUA. | ALVERNIA | Tuluá | Valle del Cauca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2221, fecha: 08/09/2000, Notaría: 2 y ciudad: Tuluá.

SECTOR

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	Si

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	3
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100 años
Vida Remanente	76
Estructura	Mixto
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2000

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 Privada	Apartamento	58.06	M2	\$2,185,100.00	100.00%	\$126,866,906.00
TOTALES					100%	\$126,866,906

Valor en letras

Ciento veintiséis millones ochocientos sesenta y seis mil novecientos seis Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$126,866,906
OFERTA Y DEMANDA**

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: Inmueble ubicado en el barrio Alvernia, Edificio El Albergue, Nomenclatura Cra 32A # 24 - 39, Apto 304, del municipio de Tuluá, Valle del Cauca. Apartamento de un piso. Sector estrato 4. 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. Limitaciones al dominio: anotación 8,9, del certificado de tradición suministrado, indica una prohibición de transferencia y una afectación a vivienda familiar, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: Se trata de un sector residencial y comercial, 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 Carrera 32A, entre Calles 24 y 25. En su cercanía hay lugares de interés como la Clínica de Oriente, Centro Aguas, Escuela N° 13 Sede Santa Clara, entre otros establecimientos médicos, de servicios y comercio presentes en la zona. Estrato socioeconómico tomado de la factura de servicios público suministrada en visita técnica.

Propiedad horizontal: Escritura: 2221, Fecha escritura: 08/09/2000, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Tuluá, Administración: No tiene, Total unidades: 1UND/PH:12UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1. Zona ropas: 1. Ventilación: Bueno. Iluminación: Bueno.

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

EXPLICACIÓN METODOLÓGICA 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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Príncipe - Tuluá	2	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,171,428.57	313 6485569
2	Alvernia - Tuluá	4	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,375,000.00	313 6485569
3	Céspedes - Tuluá	2	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,068,548.39	313 6485569
Del inmueble		3		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	19	0	70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,171,428.57
2	21	0	100	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,375,000.00
3	20	0	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,068,548.39
	24 años									
								PROMEDIO	\$2,204,992.32	
								DESV. STANDAR	\$155,958.46	
								COEF. VARIACION	7.07%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,360,950.78	TOTAL	\$137,076,802.30
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,049,033.86	TOTAL	\$118,966,905.90
VALOR TOTAL		\$126,866,906.00		

Observaciones:

Ofertas consideradas vinculables, tomadas del entorno más cercano, con características semejantes al del inmueble tasado.

Enlaces:

1.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-1f01-9d967fd57eeef-8246-f0156820-dc35?pagina=1&pos=3&l_sec=1&l_or=2&l_pvrid=225ada3-83e0-416b-8ba0-85289291717a2.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-6b696aa5b0aa3-9b2bf30b4250-4716?pagina=1&pos=5&l_sec=1&l_or=2&l_pvrid=03a26e20-8c07-4306-9d3a-b47c2972bab33.- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-393773537fe-8240-5a12f3e0-be33?pagina=1&pos=14&l_sec=1&l_or=2&l_pvrid=03a26e20-8c07-4306-9d3a-b47c2972bab3

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE . #APARTAMENTO 3-04 EDIFICIO EL ALBERGUE
ACCESO KRA.32A NO.24-39.TULUA. | ALVERNIA | Tuluá | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

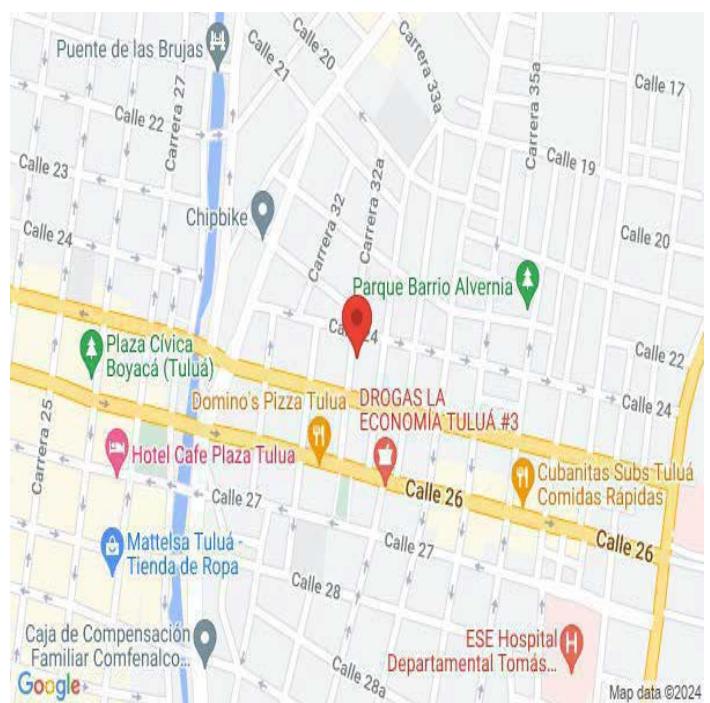
Latitud: 4.08557

Longitud:-76.19210

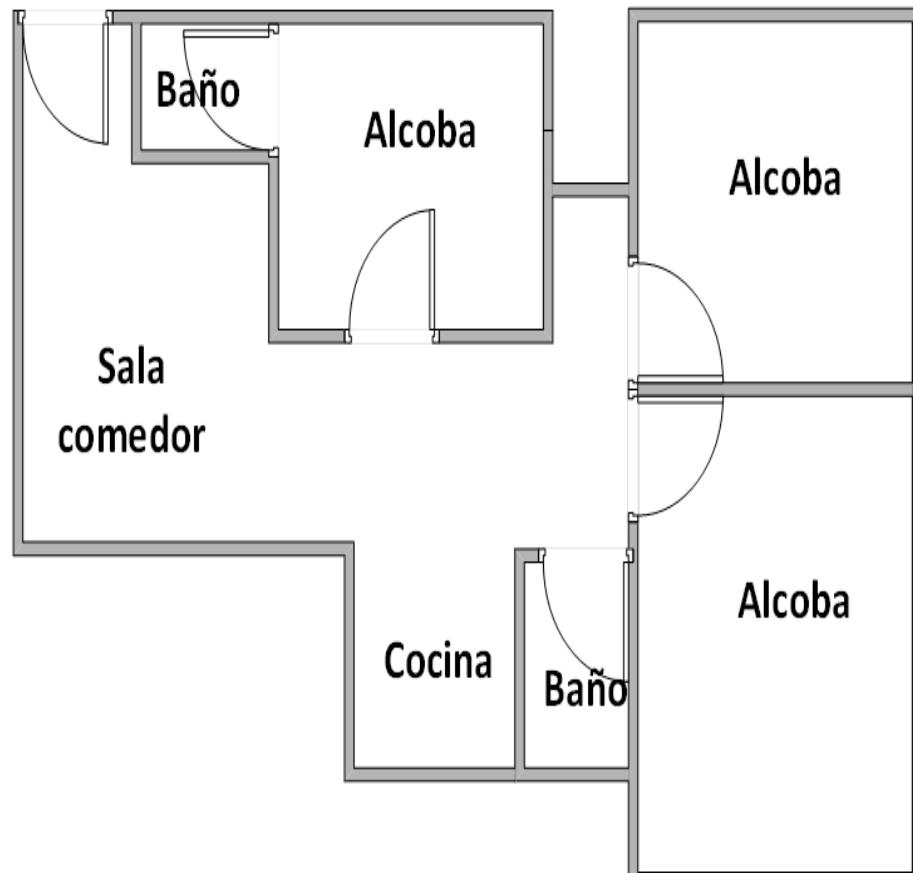
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 5' 8.0514``

Longitud:76° 11' 31.5594``



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



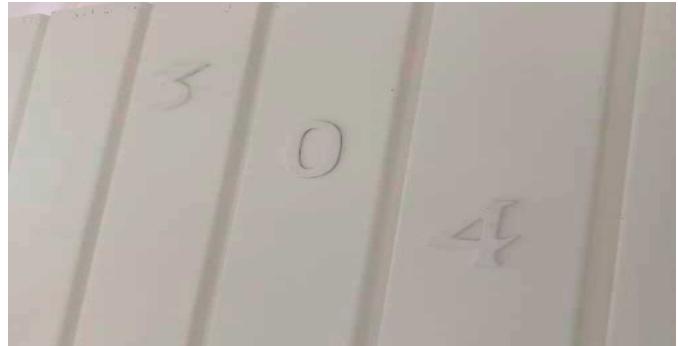
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Centro de Estudio



Habitación 3



Centro de Estudio



Centro de Estudio



Baño Social 1

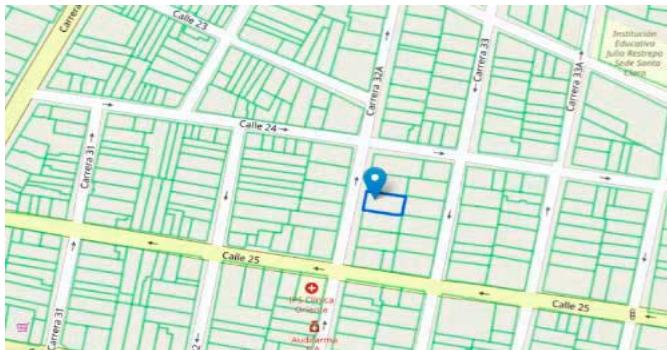


Baño Social 1



FOTOS General

Consulta Catastral



Plano Amenaza Inundación



Cabida y Linderos Inmueble

compraventa en la siguiente forma: **PRIMERO:** Que por medio del presente instrumento público y a título de venta, la parte vendedora (a) se transfiere a la parte compradora, el derecho de dominio y posesión de ésta(s) vendedora(s) tiene y ejerce en el siguiente inmueble: **APARTAMENTO** ubicado en **Calle 32A** entre **Calle 25** y **Calle 26**, dentro del sector **3000** identificado con el **NÚMERO 24-36 de la Carrera 32 A, área urbana de la ciudad de Tuluá Valle**, conformado por salón, patio, cocina, tres (3) alcobas, dos (2) baños sanitarios, servicios de energía eléctrica, alcantarillado; determinado por los siguientes linderos y medidas según título adquisitivo:
OCCIDENTE: linea en 8.60 metros con vacío con el apartamento 3-04, muro común al medio- **DONDE:** linea en 6.70 metros con vacío con el apartamento 3-04, linea en 1.50 metros, con vacío sobre patio del apartamento 1-04 y 2-04, muros comunes al medio- doblando occidente oriente en 3.30 metros, doblando norte sur en 1.50 metros, con vacío sobre patio del apartamento 1-04 y 2-04, muros comunes al medio- doblando occidente oriente en 3.15 metros con vacío sobre predio de Aristóbulo Libreros, muro común al medio- doblando sur norte en 1.50 metros, doblando occidente oriente en 1.50 metros, doblando norte sur en 1.50 metros con vacío sobre apartamento 3-04, muros comunes al medio, doblando occidente oriente en 2.65 metros, con vacío sobre predio de Aristóbulo Libreros, muro común al medio- **NORTE:** linea de occidente - Oriente en 1.00 metros, doblando sur norte en 1.30 metros con zona común de acceso, muros comunes al medio, doblando sur norte en 1.30 metros con zona común de acceso, muro común al medio, doblando sur norte en 1.30 metros con zona común de acceso, muro común al medio, doblando sur norte en 2.10 metros, doblando occidente oriente, en 1.45 metros doblando sur norte en 2.10 metros con vacío común sobre patio del apartamento 1-04 y 2-04, muros comunes al medio, doblando occidente oriente, en 2.85 metros con el apartamento 3-05, muro común al medio- **NADIR:** linea con el apartamento 2-03, loma común al medio- **CENIT:** linea con cubierta común del edificio. El apartamento hace parte del Edificio denominado "EL ALBERGUE" ubicado en Tuluá Valle ..

Este inmueble figura en la Oficina de Catastro que corresponde al Municipio de TULUÁ (V) con el número 01-02-0171-0025-901. No obstante la cabida y linderos acabados de expresar, la venta se hace como cuerpo cierto, y se incluyen todas las mejoras, edificaciones, dependencias, anexidades, usos y costumbres.

Ficha Normativa de Planificación



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 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 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-1087488162



PIN de Validación: b0920a2c

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: b0920a2c



<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 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0920a2c

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: b0920a2c



<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

b0920a2c

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 veintidos (22) días del mes de Marzo 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: 240304679590439375

Nro Matrícula: 384-88825

Página 2 TURNO: 2024-12108

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 10:08:02 PM

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

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

A: GIRALDO MARTINEZ LEONEL

CC# 16354983 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-09-2000 Radicación: 2000-10660

Doc: ESCRITURA 2221 del 08-09-2000 NOTARIA 2 de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS PORCENTAJE DE PARTICIPACION EN LA PERSONA JURIDICA (BIENES COMUNES) 7.962%

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

A: GIRALDO MARTINEZ JOSE OVIDIO

CC# 16352938

A: GIRALDO MARTINEZ LEONEL

CC# 16354983

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-04-2005 Radicación: 2005-4168

Doc: ESCRITURA 811 del 13-04-2005 NOTARIA 2 de TULUA

VALOR ACTO: \$14,460,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: GIRALDO MARTINEZ JOSE OVIDIO

CC# 16352938

DE: GIRALDO MARTINEZ LEONEL

CC# 16354983

A: OSPINA OCAMPO DIANA ROCIO

CC# 30305289 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-04-2005 Radicación: 2005-4168

Doc: ESCRITURA 811 del 13-04-2005 NOTARIA 2 de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LEY 258 DE 17-01-1996)

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

A: OSPINA OCAMPO DIANA ROCIO

CC# 30305289 X

A: URREA CASTA/O JORGE ALBERTO

CC# 16354460

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-07-2009 Radicación: 2009-7482

Doc: ESCRITURA 1314 del 13-07-2009 NOTARIA 2. de TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (AFECTACION DE VIVIENDA FAMILIAR)

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

A: OSPINA OCAMPO DIANA ROCIO

CC# 30305289 X

A: URREA CASTA/O JORGE ALBERTO

CC# 16354460

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-08-2009 Radicación: 2009-8488

Doc: ESCRITURA 1593 del 23-07-2009 NOTARIA 1. de TULUA

VALOR ACTO: \$22,200,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240304679590439375

Nro Matrícula: 384-88825

Página 4 TURNO: 2024-12108

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 10:08:02 PM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-12108 FECHA: 04-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA C.R.P.


OSCAR JOSE MORENO PRENS
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública