



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-14690202

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDWIN ANDRÉS SÁNCHEZ RUDA	FECHA VISITA	27/06/2024
NIT / C.C CLIENTE	14690202	FECHA INFORME	08/07/2024
DIRECCIÓN	CALLE 9A # 19 C 10	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	20 años
BARRIO	San Pedro	REMODELADO	
CIUDAD	La Unión	OCCUPANTE	Desocupado
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	Heyder Alberto Orozco Muñeton			
NUM. ESCRITURA	442 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	Única	FECHA 05/06/2023
CIUDAD ESCRITURA	La Unión		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	76400010000002310003000000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
380-38575	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en el corregimiento de San Pedro área urbana de La Unión, identificado con la nomenclatura Calle 9A # 19C-10, cuenta con los servicios de agua, luz y gas con sus medidores instalados.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Malo
Cocina	Sencillo	Malo
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 60,600,000

## VALOR ASEGURABLE \$ COP 60,600,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. DEBE REALIZAR ACLARACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS, ya que el área de terreno de documentos jurídicos es de 60 m<sup>2</sup> Y Fisicamente se encuentran 51 m<sup>2</sup> de terreno. Una vez tenga la nueva escritura aclaratoria, y el nuevo certificado de tradición, envíe para revisión. Si no supera 1 mes, a partir del presente informe, no tiene costo la actualización.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## NOMBRES Y FIRMAS

José Miguel Aranzazu A.


 LOS ROSALES  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
T. 011 900-441-334-1

 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 específica
Uso Condicionado Según Norma	No específica
Uso Prohibido Según Norma	No específica

Área Lote	60	Frente	6
Forma	Irregular	Fondo	10
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1.6

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	013 DE 2015
Antejardín	
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2Pisos
Aislamiento posterior	3 metros
Indice de ocupación	0.8
Indice de construcción:	No específica
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60	AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	42.3	AREA CONSTRUIDA	M2	39

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
TERRENO	M2	51	AREA DE TERRENO	M2	51
CONSTRUCCION	M2	39	AREA CONSTRUIDA	M2	39

## 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	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias 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	SI
NO		
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	80
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 9A # 19 C 10

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	concreto texturizado
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2004

## 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		51	M2	\$500,000.00	42.08%	\$25,500,000.00
Area Construida	Casa de 1 piso	39	M2	\$900,000.00	57.92%	\$35,100,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$60,600,000</b>
Valor en letras	Sesenta millones seiscientos mil Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** **\$60,600,000**  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES**

**General:** Inmueble ubicado en el corregimiento de San pedro area urbana de La Union, identificado con la nomenclatura Calle 9A # 19C-10, cuenta con los servicios de agua, luz y gas con sus medidores instalados.

**Jurídica:** No se evidencian limitaciones al dominio, se recomienda realizar una actualización de cabida y linderos, ya que tiene un área menor a la mencionada en documentos. **La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

**Garaje:** No tiene garajes.

**Entorno:** Barrio residencial casa en via peatonal, casa en zona urbana del corregimiento de san pedro anexo al area urbana de la union.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Casa con acabados sencillos, piso en cemento y algunas paredes con ladrillo a la vista.

**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	zarjal valle	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3178069352	90	45	\$900,000	\$40,500,000
2	zarjal	\$143,000,000	0.95	\$135,850,000	3225712294	125	80	\$900,000	\$72,000,000
3	la victoria los almendros	\$95,000,000	0.98	\$93,100,000		82.5	65	\$800,000	\$52,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>51</b>	<b>39</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$45,000,000	\$500,000	1.0	1.0	1.00	\$500,000
2	\$63,850,000	\$510,800	1.0	1.0	1.00	\$510,800
3	\$41,100,000	\$498,182	1.0	1.0	1.00	\$498,182
				PROMEDIO	\$502,993.94	
				DESV. STANDAR	\$6,821.10	
				COEF. VARIACION	1.36%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$500,000.00	AREA	51	TOTAL	\$25,500,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	39	TOTAL	\$35,100,000.00
VALOR TOTAL		\$60,600,000.00				

**Observaciones:****Enlaces:**1.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/1441332970138709/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A232e91a3-ce98-4eb3-96b9-6563bb17c146](https://www.facebook.com/marketplace/item/1441332970138709/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A232e91a3-ce98-4eb3-96b9-6563bb17c146)2.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/389290160181786/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A232e91a3-ce98-4eb3-96b9-6563bb17c146](https://www.facebook.com/marketplace/item/389290160181786/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A232e91a3-ce98-4eb3-96b9-6563bb17c146)3.- [https://www.facebook.com/marketplace/item/821867429394871/?ref=search&referral\\_code=null&referral\\_story\\_type=post&tracking=browse\\_serp%3A232e91a3-ce98-4eb3-96b9-6563bb17c146](https://www.facebook.com/marketplace/item/821867429394871/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A232e91a3-ce98-4eb3-96b9-6563bb17c146)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 9A # 19 C 10 | San Pedro | La unión | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

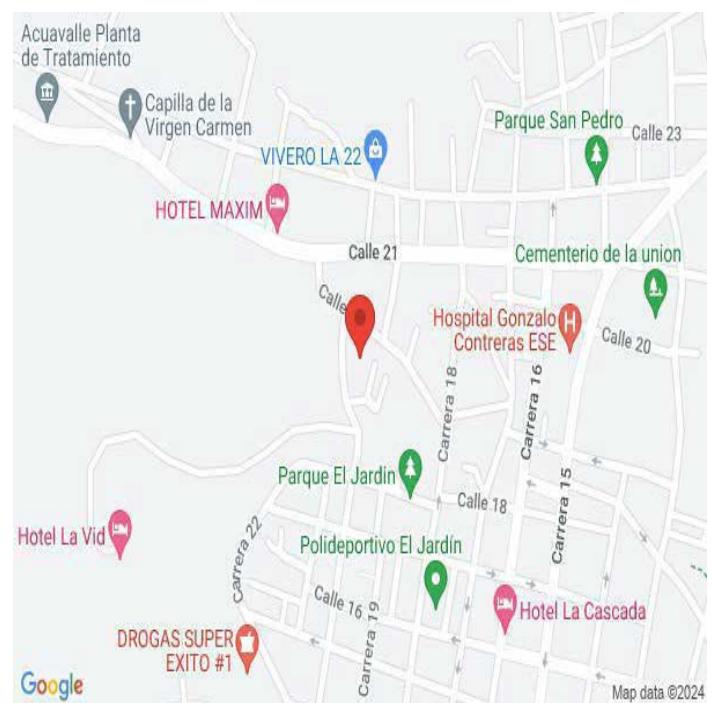
Latitud: 4.536898

Longitud: -76.106749

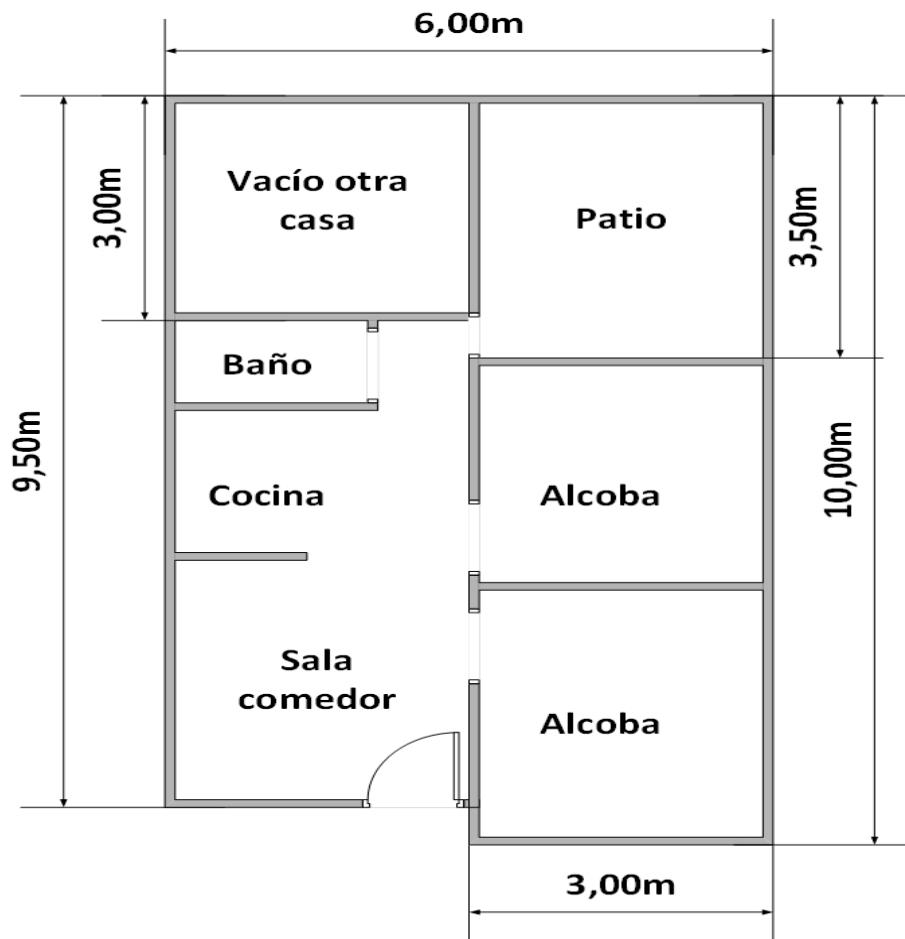
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 32' 12.8322''

Longitud: 76° 6' 24.2958''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General



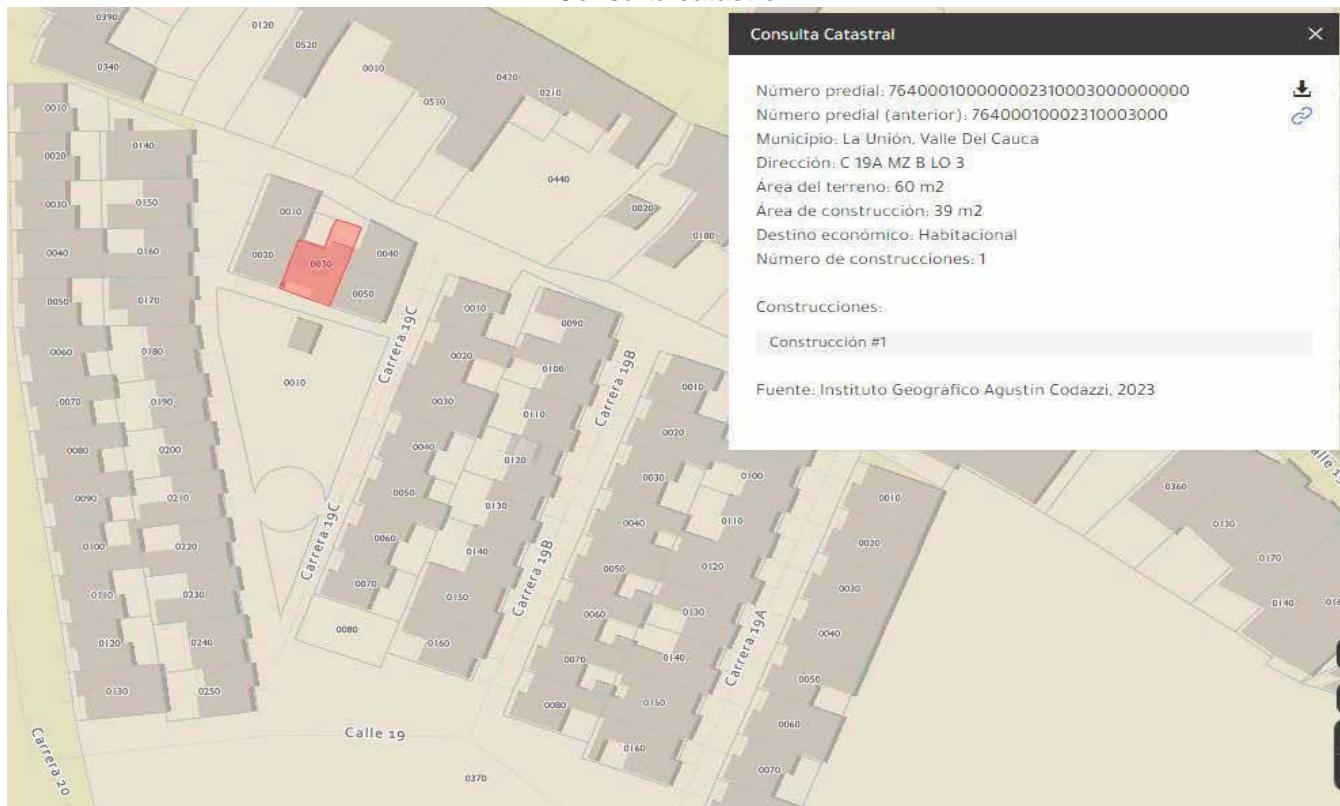
## FOTOS General

Patio Interior



## CRUCE CARTOGRÁFICO

### Consulta catastral



## 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 valuador 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 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-14690202



PIN de Validación: b1810a8a

### 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: b1810a8a

## 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 Semicomponentes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1810a8a

## 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: b1810a8a



<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**

**b1810a8a**

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 ocho (08) días del mes de Julio 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 PÚBLICOS DE ROLDANILLO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240620331296174502**

**Nro Matrícula: 380-38575**

Página 2 TURNO: 2024-11921

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 10:54:54 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 última página

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

A: FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA, DEL MUNICIPIO DE LA UNION VALLE "INVIUNION"

**NIT# 8001977614X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 03-06-2004 Radicación: 2004-2227

Doc: ESCRITURA 497 del 02-06-2004 NOTARIA de LA UNION

VALOR ACTO: \$8,031,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA . VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA - FONVIVIENDA

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

DE: INVIVIUNION

A: ARIAS DE VARGAS ROSALBA

**CC# 24362090 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 03-06-2004 Radicación: 2004-2227

Doc: ESCRITURA 497 del 02-06-2004 NOTARIA de LA UNION

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: ARIAS DE VARGAS ROSALBA

**CC# 24362090 X , DE SUS HIJOS**

#### ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-06-2004 Radicación: 2004-2227

Doc: ESCRITURA 497 del 02-06-2004 NOTARIA de LA UNION

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ARIAS DE VARGAS ROSALBA

**CC# 24362090 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 23-03-2023 Radicación: 2023-1100

Doc: ESCRITURA 161 del 08-03-2023 NOTARIA UNICA de LA VICTORIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR ESCRITURA 497 DEL 02-06-2004 NOTARIA DE LA UNION-VALLE)

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

A: ARIAS DE VARGAS ROSALBA

**CC# 24362090 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 23-03-2023 Radicación: 2023-1100

Doc: ESCRITURA 161 del 08-03-2023 NOTARIA UNICA de LA VICTORIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (AFECTACION A





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ROLDANILLO

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240620331296174502**

**Nro Matrícula: 380-38575**

Página 4 TURNO: 2024-11921

Impreso el 20 de Junio de 2024 a las 10:54:54 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: 2024-11921      FECHA: 20-06-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ROLDANILLO CEP: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ROLDANILLO CEP:

  
**DELIRIA ALVAREZ RODRIGUEZ**  
REGISTRADORA SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública**