



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1116232790

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	EDINSON CÁRDENAS ISAZA	FECHA VISITA	26/07/2024
NIT / C.C CLIENTE	1116232790	FECHA INFORME	29/07/2024
DIRECCIÓN	LOTE # 15 -URB SAN LUIS CALLE 5B ENTRE CARRERAS 18 Y 19 TULUA	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	25 años
BARRIO	San Luis	REMODELADO	
CIUDAD	Tuluá	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO		
IDENTIFICACIÓN	1113304560		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OSORIO MEJIA JUAN CAMILO / OSORIO MEJIRA SEBASTIAN			
NUM.	848 EscrituraDe	NOTARIA	PRIMERO	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			19/03/2024
CIUDAD	Tuluá	DEPTO	Valle del Cauca	
ESCRITURA				
CEDULA	76834010100000907004000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2

M. INMOB.	N°
384-85787	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Casa ubicada en la Calle 5B 18-27 del barrio San Luis en Tuluá, cuenta con servicio de agua, luz y gas con sus respectivos medidores instalados.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 130,152,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,152,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 05/08/2024. Se adjunta certificado de nomenclatura, se recomienda sea protocolizado para actualizar el certificado de tradición.

NOMBRES Y FIRMAS

Jose miguel Aranzazu R.

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	No específica
Uso Condicionado Según Norma	Dotacional, comercio.
Uso Prohibido Según Norma	No específica

Amenaza Riesgo Inundación	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Protección	No
Patrimonio	NO

Área Lote	72	Frente	4.5
Forma	regular	Fondo	16
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:3.5

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	017 DEL 18/12/2015
Antejardín	Empate con los vecinos
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	3 metros
Índice de ocupación	Resultante
Índice de construcción:	Resultante
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	60
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	15877000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
PISO 1	M2	48.76
PISO 2	M2	35.1

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
PISO 1	M2	48.76
PISO 2	M2	35.1

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

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
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	75
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	LOTE # 15 -URB SAN LUIS CALLE 5B ENTRE CARRERAS 18 Y 19 TULUA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1999

Comentarios de estructura

Estructura aparentemente en buen estado, no se observaron daños a simple vista. Este avalúo no contempla cálculos estructurales, ni estudio de suelos, asumiendo que ambos se encuentran ceñidos a la técnica y exigencias oficiales. 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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	72	M2	\$410,000.00	22.68%	\$29,520,000.00
Area Construida	Piso 1	48.76	M2	\$1,200,000.00	44.96%	\$58,512,000.00
Area Construida	Piso 2	35.1	M2	\$1,200,000.00	32.36%	\$42,120,000.00
TOTALES					100%	\$130,152,000

Valor en letras

Ciento treinta millones ciento cincuenta y dos mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$130,152,000****OFERTA Y DEMANDA****Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES**General:** Casa ubicada en la Calle 5B 18-27 del barrio San Luis en Tulua, cuenta con servicio de agua, luz y gas con sus respectivos medidores instalados.**Jurídica:** 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 en la construcción. Aunque la sala comedor, podría llegar a guardar un vehículo, ya que cuenta con un portón amplio.**Entorno:** Sector residencial popular, ubicado al occidente de Tuluá, se accede a través de la transversal 12 y la calle 5B.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Acabado sencillo en piso, paredes, cocina y zonas húmedas.**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Palo bonito	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	3148741250	108	200	\$1,200,000	\$240,000,000
2	Riopaila	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3116521840	70	115	\$990,000	\$113,850,000
3	La Paz	\$230,000,000	0.95	\$218,500,000	6017868754	72	150	\$1,260,000	\$189,000,000
Del inmueble						72	83.86		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$45,000,000	\$416,667	1.0	1.0	1.00	\$416,667
2	\$28,650,000	\$409,286	1.0	1.0	1.00	\$409,286
3	\$29,500,000	\$409,722	1.0	1.0	1.00	\$409,722
					PROMEDIO	\$411,891.53
					DESV. STANDAR	\$4,141.15
					COEF. VARIACION	1.01%

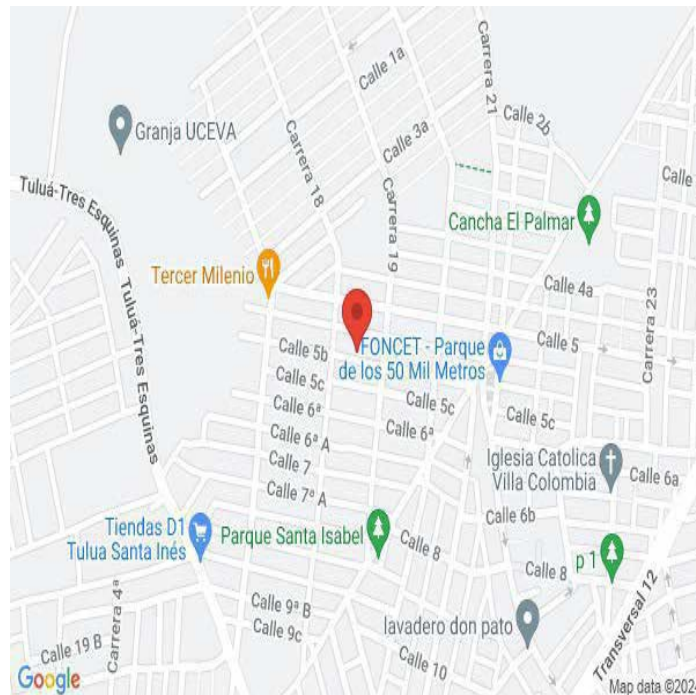
TERRENO	ADOPTADOM2	\$410,000.00	AREA	72	TOTAL	\$29,520,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	83.86	TOTAL	\$100,632,000.00
VALOR TOTAL	\$130,152,000.00					

Observaciones:
Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:
1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10440893> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10879941> 3.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-1cef-f5922db3028e-55ef05e0-899c-120e>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
LOTE # 15 -URB SAN LUIS CALLE 5B ENTRE CARRERAS 18 Y 19 TULUA | San Luis | Tuluá | Valle del Cauca



COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.100920779183174

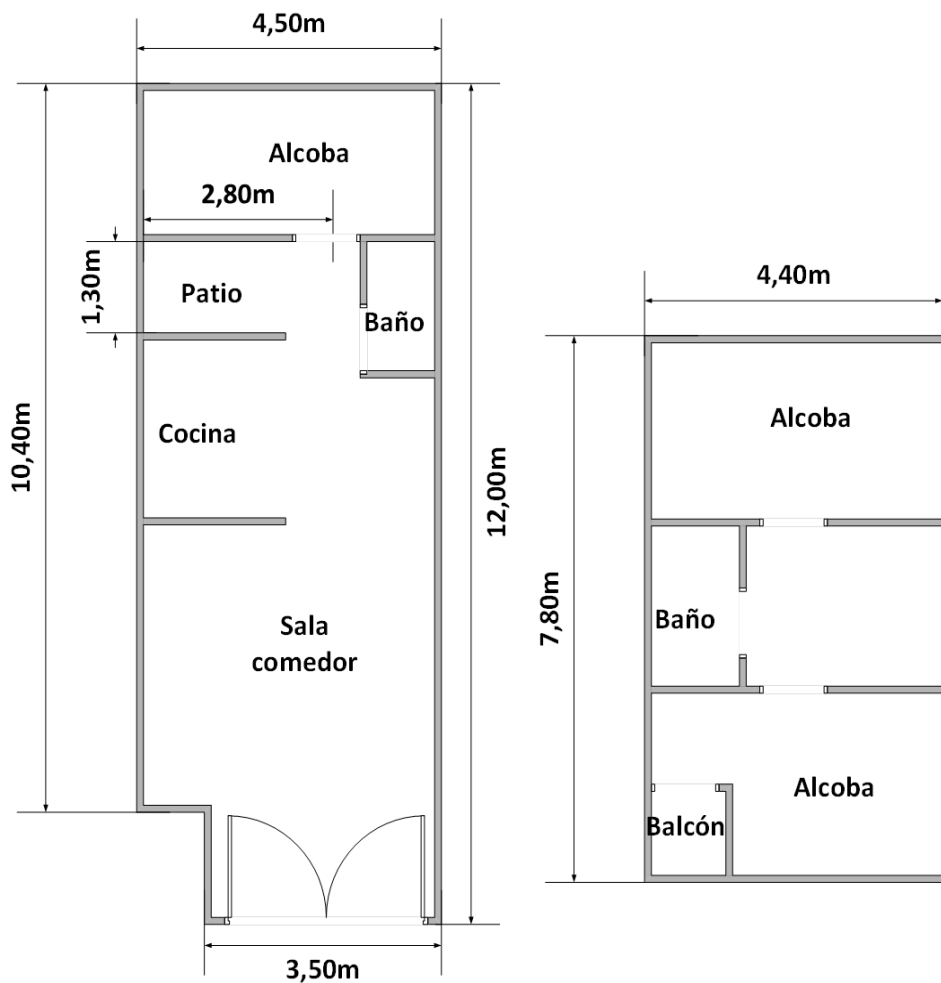
Longitud: -76.20580331808513

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 6' 3.315"

Longitud: 76° 12' 20.8908"

PLANO DE DISTRIBUCIÓN




OTROS ANEXOS

linderos

expuso: **PRIMERO:** Que por medio del presente instrumento público, a título de venta transfiere a los señores **SEBASTIAN OSORIO MEJIA Y JUAN CAMILO OSORIO MEJIA**, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Una casa de habitación, con todos sus componentes, dependencias y anexidades, con su correspondiente lote de terreno, distinguido con el número 15, ubicado en la esquina de la calle 5B con carrera 18 y 19, urbanización San Luis, área urbana de Tuluá valle, con una cabida superficial de **72Mts²**, determinado por los siguientes linderos, según título adquisitivo: **NORTE:** En extensión de **4.50Mts**, linda con el lote número seis (06); **ORIENTE:** En extensión de 16Mts, linda con el lote 14; **SUR:** En extensión de 4.50Mts, linda con la calle 5B; **OCCIDENTE:** En extensión de **16Mts**, linda con el lote número 16.- Este predio figura en la Oficina de Catastro de Tuluá Valle, bajo el número 010109070040000 con un avalúo de \$15.877.000.00 **SEGUNDO:** **TRADICION:** Adquirió el vendedor el predio antes determinado, mediante escritura pública

05-07-22 PC011068175

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

CÓDIGO No. 27944

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL CERTIFICA:

Que el señor (a) **EDINSON CARDENAS ISAZA**

Solicita el presente certificado de una vivienda ubicada en la CALLE 5B

Distinguida en la oficina de catastro municipal con el número 010109070040000

Y su puerta de entrada se identifica con el Nro. 18-27 Barrio: San Luis

El presente certificado se expide a solicitud del interesado.

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

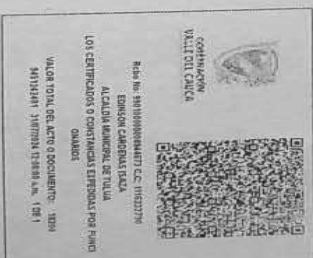
Fecha, lunes 05 de agosto de 2024

CRISTIAN DAVID CASTRO GOMEZ
Profesional Universitario Desarrollo Territorial.

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

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

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



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2

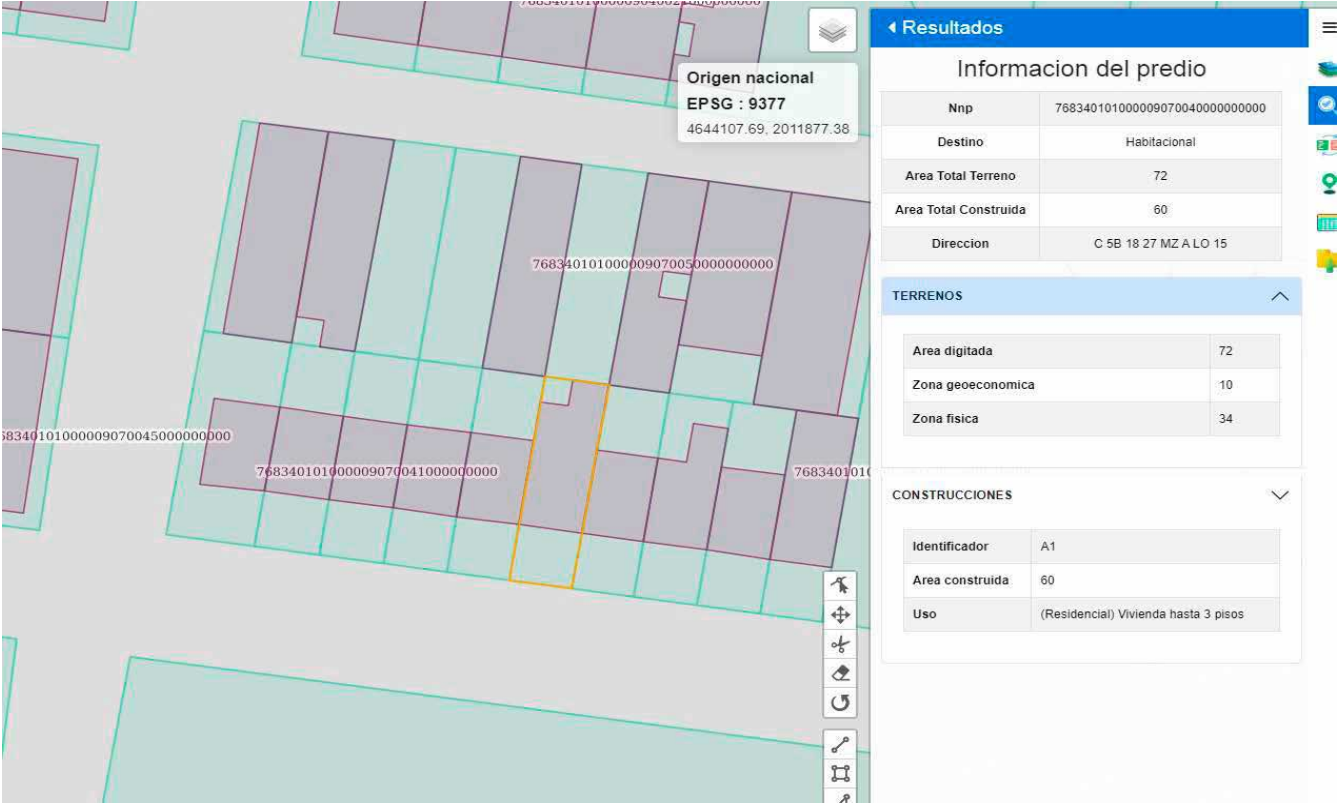


Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

Información: S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1116232790



PIN de Validación: b1810a8a



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



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 avaluador 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



<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: b1810a8a



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



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 VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION 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 PUBLICOS DE TULUA
CERTIFICADO DE TRADICION
DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 384-85787

Pagina 1

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 12:35:45 p.m

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 384 TULUA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: TULUA VEREDA: TULUA
FECHA APERTURA: 25-05-1999 RADICACION: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 21-05-1999
CODIGO CATASTRAL: CDM0004FMKA COD. CATASTRAL ANT.: 768340101000009070040000000000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1035 de fecha 19-05-99 en NOTARIA 2 de TULUA LOTE #15 URBANIZACION SAN LUIS con area de 72,00 M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). CON CASA.-

COMPLEMENTACION:

MATRICULA 3840085771: ANOTACION 01 REGISTRADA 21-05-99 ESCT.1035 DEL 19-05-99 NOT.2A.TULUA DIVISION MATERIAL A:INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TULUA "IMVITULUA"
.....MATRICULA 3840085770 : ANOTACION 01 REGISTRADA 21-05-99 ESCT.1035 DEL 19-05-99 NOT.2A.TULUA ENGLÖBE A:INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TULUA "IMVITULUA"
.....MATRICULAS INMOBILIARIAS NOS :
3840074917-3840074918-3840074919-3840074920-3840074921-3840074922-3840074923-3840074924-3840074925-3840074926-3840074927-3840074928-3840074929-3840074930-3840074931-3840074932-3840074933-3840074934-3840074935-3840074936-3840074937-
----- ANOTACION 01 REGISTRADA 11-11-97 ESCT.2274 DEL 17-10-97 NOT.2A.TULUA CANCELACION HIPOTECA VALOR \$134.008.690.00 DE:ARIAS MONTOYA LUZ INES A:INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TULUA "IMVITULUA"
-----ANOT.02 REGISTRADA 13-01-97 ESCT.2894 DEL 30-12-96 NOT.2A.TULUA HIPOTECA VALOR \$134.008.690.00 DE:INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TULUA "IMVITULUA" A:ARIAS MONTOYA LUZ INES
-----ANOT.03 REGISTRADA 13-01-97 ESCT.2894 DEL 40-12-96 NOT.2A.TULUA COMPRAVENTA,ESTE Y OTROS VALOR \$634.008.690.00 DE:ARIAS MONTOYA LUZ INES A:INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TULUA "IMVITULUA"
-----ANOT.04 REGISTRADA 12-01-96 RESOLUCION 03 DEL 18-12-95 DPTO. ADTVO PLANEACION MPAL DE TULUA PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES DE DPTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MPAL. A:ARIAS LUZ INES
-----ANOT.05 REGISTRADA 23-11-95 ESCT.3530 DEL 20-11-95 NOT.2A.TULUA RELOTEO A:ARIAS MONTOYA LUZ INES
-----MATRICULA 3840075976: ANOTACION N 01 REGISTRO 23-11-95, ESCT.3528 DE 20-11-95 NOT. 2 TULUA, ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD (PARTICION MATERIAL) A. ARIAS MONTOYA LUZ INES.. ANOTACION N. 02. REGISTRO 03-08-94, ESCT.2263 DE 25-07-94 NOT. 2 TULUA, COMPRAVENTA DERECHOS 2/3 PARTES RADICADOS EN UN LOTE DE 50.000 MTS2, VALOR \$25.000.000 DE. ARIAS MONTOYA LUIS FERNANDO, ARIAS MONTOYA OSCAR ARTURO A. ARIAS MONTOYA LUZ INES.. ANOTACION N. 03 REGISTRO 16-11-93 ESCT. 4030 DE 26-10-93 NOT. 2 TULUA, ADJUDICACION EN SUCESION, VALOR \$37.532.001 DE. ARIAS LAVERDE LUIS RAMIRO, A. ARIAS MONTOYA LUIS FERNANDO, ARIAS MONTOYA OSCAR ARTURO, ARIAS MONTOYA LUZ INES ESTE Y OTROS. ANOTACION N. 04 REGISTRO 11-01-65, ESCT. 1920 DE 28-12-64 NOT. 1 TULUA PARTICION DE. QUINTERO DE GARCIA GLORIA A. ARIAS LAVERDE RAMIRO. MATRICULA 2407 ANOTACION N. 01 REGISTRO 27-08-59 ESCT. 1429 DE 08-07-59 NOT. 2 BARRANQUILLA, RATIFICACION COMPRAVENTA EFECTUADA POR LA ESCT. 922.. ANOTACION 02 REGISTRO 10-08-54 ESCT. 922 DE 18-06-54 NOT. 1 TULUA, COMPRAVENTA VALOR \$80.000 DE. POTES ROLDAN CARLOS ALBERTO, POTES ROLDAN ALFONSO, POTES ROLDAN JAIME A. ARIAS LAVERDE RAMIRO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) LOTE . #NO.15-URB.SAN LUIS-CALLE 5B ENTRE CARRERAS 18 Y 19 -TULUA.

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

85771

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

Nro Matricula: 384-85787

Pagina 2

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 12:35:45 p.m

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

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

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 21-05-1999 Radicacion: 1999-5240 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1035 del: 19-05-1999 NOTARIA 2 de TULUA

ESPECIFICACION: 911 LOTE0

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

A: INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TULUA, INVITULUA X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 24-08-1999 Radicacion: 1999-8849 VALOR ACTO: \$ 36,000,000.00

Documento: ESCRITURA 1663 del: 06-08-1999 NOTARIA 2. de TULUA

ESPECIFICACION: 105 APOORTE A SOCIEDAD ESTE Y OTROS

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

DE: INSTITUTO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE TULUA VALLE

"INVITULUA"

A: "URBANIZACION SAN LUIS LIMITADA" X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 16-02-2006 Radicacion: 2006-2057 VALOR ACTO: \$ 16,254,058.00

Documento: ESCRITURA 2898 del: 29-12-1999 NOTARIA 2 de TULUA

ESPECIFICACION: 0111 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: SOCIEDAD URBANIZACION SAN LUIS LIMITADA

A: VALLEJO GONZALEZ ENRIQUE 10523573 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 16-02-2006 Radicacion: 2006-2058 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 741 del: 07-04-2005 NOTARIA 2 de TULUA

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 2898 DE 29-12-99, ENCUANTO A LA ADQUISICION DE LOS INMUEBLES ESTE Y OTROS PREDIOS (OTRO)

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

DE: SOCIEDAD URBANIZACION SAN LUIS LIMITADA EN LIQUIDACION 8210017111

A: VALLEJO GONZALEZ ENRIQUE 10523573 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 01-04-2013 Radicacion: 2013-2960 VALOR ACTO: \$ 16,254,058.00

Documento: ESCRITURA 170 del: 22-02-2013 NOTARIA CUARTA de PALMIRA

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (RECIBO 834031000349357 DE 19-03-2013 VALOR 172,700.00) (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: VALLEJO GONZALEZ ENRIQUE 10523573

A: RODRIGUEZ LOAIZA KATHERIN 1116245098 X

A: RODRIGUEZ LOAIZA EDWARD ANDRES 1116253908 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 07-10-2015 Radicacion: 2015-10511 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1657 del: 06-10-2015 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

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

DE: RODRIGUEZ LOAIZA KATHERIN 1116245098 X

DE: RODRIGUEZ LOAIZA EDWARD ANDRES 1116253908 X



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

Nro Matricula: 384-85787

Pagina 4

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 12:35:46 p.m

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

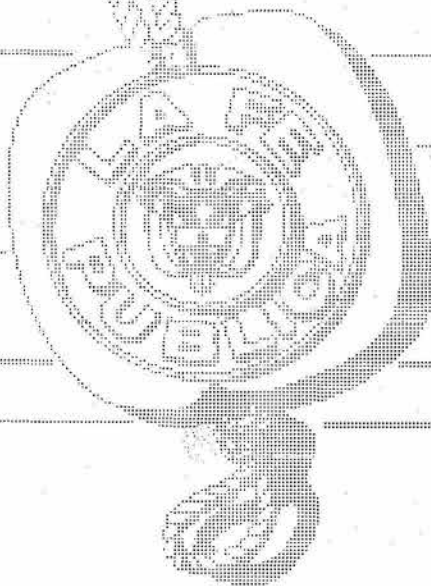
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJERO29 Impreso por:CAJERO29

TURNO: 2024-34029

FECHA: 19-07-2024

El Registrador : OSCAR JOSE MORENO PRINS



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO**

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

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

Nro Matricula: 384-85787

Pagina 3

Impreso el 19 de Julio de 2024 a las 12:35:46 p.m

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

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

A: RAMIREZ VILLEGAS ORLANDO

16358734

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 03-08-2016 Radicacion: 2016-8404 VALOR ACTO: \$

Documento: CERTIFICADO 231 del: 30-07-2016 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

Se cancela la anotacion No, 6,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA

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

DE: RAMIREZ VILLEGAS ORLANDO

16358734

A: RODRIGUEZ LOAIZA KATHERIN

1116245098 X

A: RODRIGUEZ LOAIZA EDWARD ANDRES

1116253908 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 15-05-2018 Radicacion: 2018-5113 VALOR ACTO: \$ 13,000,000.00

Documento: ESCRITURA 1123 del: 04-05-2018 NOTARIA TERCERA de TULUA

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: RODRIGUEZ LOAIZA KATHERIN

1116245098

DE: RODRIGUEZ LOAIZA EDWARD ANDRES

1116253908

A: FORERO GALEANO ALBEIRO

79520006 X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 01-04-2024 Radicacion: 2024-3009 VALOR ACTO: \$ 16,000,000.00

Documento: ESCRITURA 848 del: 19-03-2024 NOTARIA PRIMERA de TULUA

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: FORERO GALEANO ALBEIRO

79520006

A: OSORIO MEJIA JUAN CAMILO

1116267318 X

A: OSORIO MEJIA SEBASTIAN

1116274747 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

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

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN

RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE

23-09-2008)

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

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C.

(SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO

IGAC-SNR DE 23-09-2008)

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

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

G.C. DEL VALLE, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO.

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