QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-29285004

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SANDRA MILENA CASTILLO VALENCIA
NIT / C.C CLIENTE	29285004
DIRECCIÓN	CARRERA 12 16-74
SECTOR	Urbano **Estrato** 2
BARRIO	Fuenmayor
CIUDAD	Guadalajara de buga
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	**Modelo 8-14**
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	31/07/2024
FECHA INFORME	09/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	34 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TORO CASTAÑO NELSON ANTONIO Y OTROS				
NUM. ESCRITURA	1364 EscrituraDe Propiedad	**#NOTARIA**	1	**FECHA**	28/05/2024
CIUDAD ESCRITURA	Guadalajara de buga		**DEPTO**	Valle del Cauca	
CEDULA CATASTRAL	76111010100000020003400000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	**MENSUALIDAD**		**VRxM2**	

M. INMOB.	**N°**
373-9710	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en el barrio Fuermayor, Nomenclatura Carrera 12 # 16 - 74, del municipio de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca. Casa de habitación de un piso. Sector estrato 2. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	**Bicicletero**	No	**Acensores**	No
Piscinas	No	**TerrazaComunal**	No	**JardinInfantil**	No
PlantaElect.	No	**Calefaccion**	No	**Golfito**	No
Gar.Visit.	No	**Ginmnasio**	No	**BombaEyectora**	No
Porteria	No	**Tanque**	No	**Cancha**	No
ZonaVerde	No	**Shut**	No	**Citofono**	No
Aire	No	**Teatrino**	No	**Sauna**	No

VALOR COMERCIAL $ COP 183,632,000

VALOR ASEGURABLE $ COP 183,632,000

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. Se recomienda aclarar áreas y linderos antes de cualquier negociación, debido a que en escritura registra una área de terreno de 145.47 M2, y catastralmente 128 M2, los cuales son más cercanos a lo medido y real.

NOMBRES Y FIRMAS

Jose miguel Aranzazu R.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	NO ESPECIFICA
Uso Condicionado Según Norma	NO ESPECIFICA
Uso Prohibido Según Norma	NO ESPECIFICA

Área Lote	120	**Frente**	3.73
Forma	REGULAR	**Fondo**	39
Topografía	PLANA	**Rel. Fte./Fdo.**	1:10.45

Amenaza Riesgo Inundacion	SIN AMENAZA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	SIN AMENAZA
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 068 de 2000
Antejardín	EMPATE CON LOS VECINOS
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	9 METROS
Índice de ocupación	RESULTANTE
Índice de construcción:	RESULTANTE
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	145.47
AREA CONSTRUIDA	M2	82

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	128
AREA CONSTRUIDA	M2	82
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	$ 61.998.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO aproximado	M2	120
AREA CONSTRUIDA	M2	92

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	128
AREA CONSTRUIDA	M2	92

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	66
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 12 16-74

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipologia Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1990

Comentarios de estructura

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 de Terreno	128	M2	$644,000.00	44.89%	$82,432,000.00
Area Construida	Casa	92	M2	$1,100,000.00	55.11%	$101,200,000.00
TOTALES					**100%**	**$183,632,000**
Valor en letras			Ciento ochenta y tres millones seiscientos treinta y dos mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL **$183,632,000**

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: Inmueble ubicado en el barrio Fuermayor, Nomenclatura Carrera 12 # 16 - 74, del municipio de Guadalajara de Buga, Valle del Cauca. Casa de habitación de un piso. Sector estrato 2. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: El inmueble no presenta gravámanes ni limitaciones en los docuemntos jurídicos aportados. **La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**

Garaje: El inmueble no tiene garajes integrados a su estructura.

Entorno: Se trata de un sector residencial, dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario), cuyo acceso se da por vía vehicular en buen estado de conservación, con andenes y sardineles, como lo es la Cra 12. En su cercanía hay lugares de interés como el Parque Rodrigo Diez Fuenmayor y el Hospital San José de Buga. Estrato socioeconómico tomado de la factura de servicios público suministrada en visita técnica.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmueble con acabados sencillos en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	B/ Valle Real - Buga V.	$125,000,000	0.9	$112,500,000	3158957264	72	63	$1,100,000	$69,300,000
2	B/ Santa Bárbara - Buga V.	$600,000,000	0.9	$540,000,000	3158957264	180	360	$1,180,000	$424,800,000
3	B/ La Concordia -Buga V.	$390,000,000	0.9	$351,000,000	3158957264	148	220	$1,150,000	$253,000,000
Del inmueble						**128**	**92**		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	$43,200,000	$600,000	1.0	1.05	1.05	$630,000
2	$115,200,000	$640,000	1.0	1.0	1.00	$640,000
3	$98,000,000	$662,162	1.0	1.0	1.00	$662,162
					PROMEDIO	$644,054.05
					DESV. STANDAR	$16,459.88
					COEF. VARIACION	2.56%

TERRENO	**ADOPTADOM2**	$644,000.00	**AREA**	128	**TOTAL**	$82,432,000.00
CONSTRUCCION	**ADOPTADOM2**	$1,100,000.00	**AREA**	92	**TOTAL**	$101,200,000.00
VALOR TOTAL	$183,632,000.00					

Observaciones:

Para el análisis estadístico del mercado inmobiliario se tomaron ofertas dentro del mismo sector y con características similares a las del inmueble avaluado con el fin de hacerlas altamente comparables y así garantizar obtener el valor más probable del inmueble objeto del presente informe de avalúo.

Enlaces:

1.-https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-casa-un-piso-barrio-valle-real-buga-valle.897407c5-3774-4936-99ae-666ac834ed57

2.-https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-casa-amplia-2-pisos-barrio-santa-barbara-bugavalle.19268415-4000-48bb-98c8-8169a71cd3cc

3.-https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-casa-amplia-2-pisos-en-bugavalle-barrio-la-concordia.6432783b-8fb6-40b3-934c-958a90c725a9

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
CARRERA 12 16-74 | Fuenmayor | Guadalajara de buga | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 3.90782

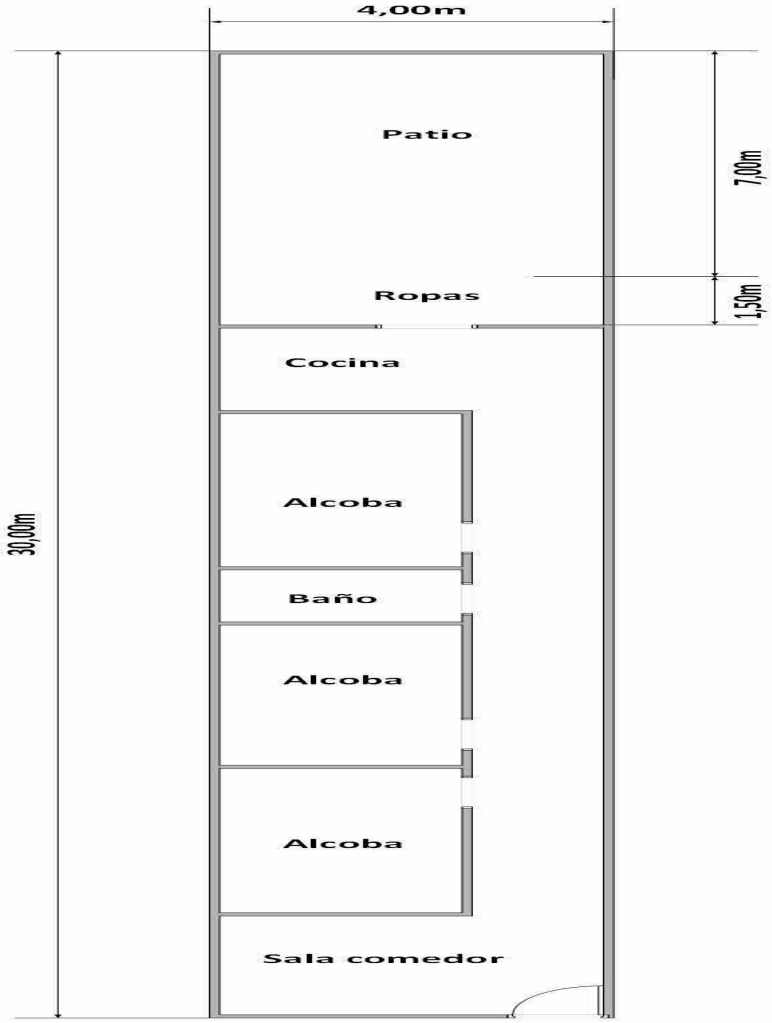
Longitud:-76.29646

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 3° 54´ 28.152´´

Longitud:76° 17´ 47.2554´´

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie

Vía frente al inmueble

Entorno

Contador de Energia

Contador de Agua

Contador de Gas

Fachada del Inmueble

Nomenclatura

FOTOS General

Sala Comedor

Sala Comedor

Sala

Comedor

Cocina

Zona de Ropas

Hall o Estar de Habitaciones

Hab. 1 o Habitación Principal

FOTOS General

Habitación 2

Habitación 3

Habitación 3

Baño Social 1

Baño Social 1

Patio Interior

Norma

Consulta Catastral

FOTOS General

Norma

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 avaluador 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 avaluador 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 avaluó, 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-29285004

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	Regimen
29 Mayo 2018	**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	Regimen
12 Jun 2020	**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	Regimen
12 Jun 2020	**Régimen Académico**

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	Regimen
12 Jun 2020	**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	Regimen
12 Jun 2020	**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	Regimen
12 Jun 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
12 Jun 2020	**Régimen Académico**

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	Regimen
12 Jun 2020	**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

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 BUGA
CERTIFICADO DE TRADICION DE MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 373-9710

Impreso el 17 de Junio de 2024 a las 08:47:05 a.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: 373 BUGA DEPTO:VALLE MUNICIPIO:GUADALAJARA DE BUGA VEREDA:GUADALAJARA DE BUGA
FECHA APERTURA: 06-04-1979 RADICACION: 79-01182 CON: ESCRITURA DE: 13-03-1979
CODIGO CATASTRAL: **76111010100000020003400000000000** COD. CATASTRAL ANT.: 76111010100200034000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PIEZA. Y LOTE DE TERRENO. LINDEROS, Y MEDIDAS: OCCIDENTE, CON FRENTE A LA CARRERA 12, 3 METROS 73 CENTIMETROS; ORIENTE, CON LA MEDIDA ANTERIOR APROXIMADA CON PREDIO DE MARIO CUADROS; SUR, CON PREDIO QUE POR MEDIO DEL PRESENTE INSTRUMENTO SE VENDE A CARLOS FREDY BEJARANO; NORTE, CON PREDIO DE JULIO BEJARANO SOTO, ESTOS DOS LINDEROS EN EXTENSION DE 39 METROS CADA UNO.

COMPLEMENTACION:

001.- REGISTRO DEL 08 DE OCTUBRE DE 1.927 RESOLUCION SIN NUMERO DEL 27 DE OCTUBRE DE 1.921. DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BUGA. MODO DE ADQUISICION ADJUDICACION EJIDO. DE: MUNICIPIO DE BUGA. A: BEJARANO MARIO. (ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION DEL TITULO #.974 DEL 05 DE OCTUBRE DE 1.927 NOTARIA 1. DE BUGA.) 002.- REGISTRO DEL 14 DE AGOSTO DE 1.959 SENTENCIA DEL 21 DE JULIO DE 1.959 DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE BUGA. $4.000.00 MODO DE ADQUISICION ADJUDICACION SUCESION. CODIGO 150. DE: BEJARANO MARIO. DE. SOTO DE BEJARANO EMILIA. A. BEJARANO SOTO JULIO. A: BEJARANO SOTO RAFAELA. 003.- REGISTRO DEL 09 DE NOVBRE DE 1.959 ESCRITURA #.1.124 DEL 02 DE NOVIEMBRE DE 1.959 NOTARIA 1. DE BUGA. PROTOCOLIZACION JUICIO DE SUCESION.- DE: BEJARANO MARIO Y OTRA. 004.- REGISTRO DEL 08 DE AGOSTO DE 1.968 ESCRITURA #.608 DEL 31 DE JULIO DE 1.968 NOTARIA 1. DE BUGA. MODO DE ADQUISICION ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD. DE: BEJARANO SOTO JULIO. A: BEJARANO SOTO RAFAELA.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 12
2) CARRERA 12 #16-74

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-03-1979 Radicacion: 79-1182 VALOR ACTO: $ 11,200.00
Documento: ESCRITURA 143 del: 13-03-1979 NOTARIA 1 de BUGA
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BEJARANO SOTO RAFAELA
A: BEJARANO CECILIA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-02-1991 Radicacion: 911100 VALOR ACTO: $ 852,000.00
Documento: ESCRITURA 1504 del: 30-06-1990 NOTARIA 2 de BUGA
ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION EN SUCESION(12-02-91: CON RECARGO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: BEJARANO CECILIA
A: GONZALEZ BEJARANO LUCY 38863613 X

ANOTACION: Nro 3

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

Nro Matricula: 373-9710

Impreso el 17 de Junio de 2024 a las 08:47:05 a.m

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

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

Fecha: 05-06-1998 Radicacion: 1998-5789 VALOR ACTO: $ 1,000,000.00
Documento: ESCRITURA 658 del: 02-06-1998 NOTARIA PRIMERA de BUGA
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GONZALEZ BEJARANO LUCY 38863613 X
A: COBO DELGADO HUMBERTO 6195545

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 07-12-1998 Radicacion: 1998-11849 VALOR ACTO: $ 1,000,000.00
Documento: ESCRITURA 1459 del: 07-12-1998 NOTARIA PRIMERA de BUGA
Se cancela la anotacion No, 3,
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: COBO DELGADO HUMBERTO 6195545
A: GONZALEZ BEJARANO LUCY 38863613 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 15-12-1998 Radicacion: 1998-12101 VALOR ACTO: $ 5,000,000.00
Documento: ESCRITURA 1475 del: 10-12-1998 NOTARIA PRIMERA de BUGA
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA COMPRADORA ESTADO CIVIL SOLTERA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GONZALEZ BEJARANO LUCY 38863613
A: RINCON BENEDA 29865239 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 23-10-2003 Radicacion: 2003-9727 VALOR ACTO: $ 6,100,000.00
Documento: ESCRITURA 1359 del: 20-10-2003 NOTARIA PRIMERA de BUGA
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: RINCON BENEDA 29865239
A: CASTAÑO DE TORO MELVA 29796394 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 30-05-2024 Radicacion: 2024-4280 VALOR ACTO: $ 61,998,000.00
Documento: ESCRITURA 1364 del: 28-05-2024 NOTARIA PRIMERA de GUADALAJARA DE BUGA
ESPECIFICACION: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO (MODO DE ADQUISICION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: TORO CUARTAS JOSE DELIO 2481913
DE: CASTAÑO DE TORO MELVA 29796394
A: TORO CASTA/O NELSON ANTONIO 16.66% 6511805 X
A: TORO CASTA/O MARIA HOHEMY 16.66% 29897254 X
A: TORO CASTAÑO NELCY 16.66% 38863445 X
A: TORO CASTA/O MARIA NILSA 16.66% 29897686 X
A: TORO CASTA/O DAGOBERTO 16.66% 6512514 X
A: TORO CASTAÑO MARIA MIRALBA 16.66% 29539397 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

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

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correcion: 1 Radicacion: C2011-114 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 correcion: 2 Radicacion: C2014-301 fecha 28-04-2014
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: 2 Nro correcion: 1 Radicacion: 911100 fecha 12-02-1991
ENMENDADO ADJUDICACION "VALE"-ART.35 D LEY 1250/70.

F I N D E E S T E D O C U M E N T O

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

USUARIO: CAJERO12 Impreso por:CAJERO12

TURNO: 2024-31509 FECHA: 17-06-2024

La Registradora MARCELA SANTAMARIA SANCHEZ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

800610763

BUGA CAJERO12
SOLICITUD CERTIFICADO DE LIBERTAD
NIT 899.999.007-0
Impreso el 17 de Junio de 2024 a las 08:47:04 a.m.

No. RADICACION: 2024-31509

MATRICULA: 373-9710
CERTIFICADO SE EXPIDE DE INMEDIATO

NOMBRE SOLICITANTE: MIRALBA T

CERTIFICADOS: 1 VALOR TOTAL: $22100
DISCRIMINACION DEL PAGO:
CANAL REC.: CONVENIO 101 OFICINAS FORMA PAGO: CONSIGNACION
BCO: 07, DCTO.PAGO: 16573931 PIN: VLR:22100

CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LA MATRICULA CITADA