



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-94483258

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	LUIS ALBERTO RUIZ ORTIZ
NIT / C.C CLIENTE	94483258
DIRECCIÓN	CALLE 10 4-22 LT 4 MZ N CASA 04 MZ N
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Portal de San Felipe
CIUDAD	Tuluá
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

FECHA VISITA	22/08/2024
FECHA INFORME	28/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUIS ALBERTO RUIZ ORTIZ					
NUM.	1556 Escritura De NOTARIA	3	FECHA	11/07/2024		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO		Valle del Cauca		
CIUDAD	Tuluá		DEPTO			
ESCRITURA	S/I					
CEDULA CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica					
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	Nº
384-148407	Casa 04

## OBSERVACIONES GENERALES

Casa ubicada en la urbanización Portal de San Felipe fase V identificada con la nomenclatura Calle 10 # 4-22 lote 4 Manzana N.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

## VALOR COMERCIAL \$ COP 158,640,000

## VALOR ASEGURABLE \$ COP 158,640,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta carta de compromiso de instalación de medidas.

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.  
NIT. 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	Según Licencia
Uso Condicionado Según Norma	Según Licencia
Uso Prohibido Según Norma	Según Licencia

Área Lote	90	Frente	6
Forma	regular	Fondo	15
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.5

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	017 DEL 18/12/2015
Antejardín	Según licencia
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2Pisos
Aislamiento posterior	Según licencia
Indice de ocupación	Según Licencia
Indice de construcción:	Según Licencia
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	0
AREA CONSTRUIDA	M2	83.4			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
Terreno	M2	90	Terreno	M2	90
Piso 1	M2	41.7	Piso 1	M2	41.7
Piso 2	M2	41.7	Piso 2	M2	41.7

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

Amoblamiento Urbano	
Paradero:	Zonas verdes:
NO	Si

Impacto Ambiental	
Aire:	Basura:
NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida útil	100 años
Vida Remanente	100
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 10 4-22 LT 4 MZ N CASA 04 MZ N

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	2024

## Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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.

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	Lote	90	M2	\$558,000.00	31.66%	\$50,220,000.00
Area Construida	Piso 1	41.7	M2	\$1,300,000.00	34.17%	\$54,210,000.00
Area Construida	Piso 2	41.7	M2	\$1,300,000.00	34.17%	\$54,210,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$158,640,000</b>

Valor en letras Ciento cincuenta y ocho millones seiscientos cuarenta mil Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$158,640,000</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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.

Proyecto con varias etapas desarrolladas en total V fases

**SALVEADES**

**General:** Casa ubicada en la urbanización Portal de San Felipe fase V identificada con la nomenclatura Calle 10 # 4-22 lote 4 Manzana N.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 8,9, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** Garaje integrado a la construcción de la casa.

**Entorno:** Los sitios de interés presentes en la zona son: Colegio Occidental, Patinodromo El producto inmobiliario predominante en la zona es: Casa unifamiliar Las vías de acceso al inmueble son: Vía Tuluá Tres esquinas.

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

**Acabados:** Casa con acabados sencillos, constructora entrega en obra gris, cocina sin gabinetes solo, baño con acabado en cerámica.

**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	Portal de san Felipe	\$156,600,000	1	\$156,600,000	3214772261	90	83.4	\$1,300,000	\$108,420,000
2	Villa Argelia	\$117,000,000	1	\$117,000,000	3178898482	62.5	46.99	\$1,650,000	\$77,533,500
3	Villa de las Palmas	\$117,000,000	1	\$117,000,000	3178898482	62.5	46.99	\$1,650,000	\$77,533,500
<b>Del inmueble</b>						<b>90</b>	<b>83.4</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$48,180,000	\$535,333	1.0	1.0	1.00	\$535,333
2	\$39,466,500	\$631,464	0.95	0.95	0.90	\$569,896
3	\$39,466,500	\$631,464	0.95	0.95	0.90	\$569,896
				PROMEDIO	\$558,375.28	
				DESV. STANDAR	\$19,954.92	
				COEF. VARIACION	3.57%	

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$558,000.00	AREA	90	TOTAL	\$50,220,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,300,000.00	AREA	83.4	TOTAL	\$108,420,000.00
VALOR TOTAL		\$158,640,000.00				

**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 interviniéntes en la misma.

**Enlaces:**1.-[Sala de Ventas](#)2.-[Sala de Ventas](#)3.-[Sala de Ventas](#)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 10 4-22 LT 4 MZ N CASA 04 MZ N | Portal de San Felipe |  
Tuluá | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

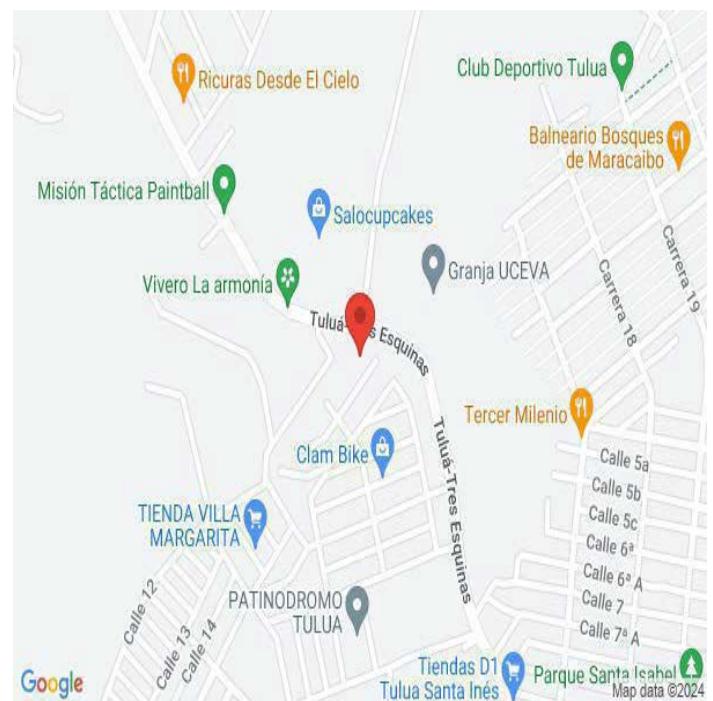
**Latitud:** 4.102577831127637

**Longitud:** -76.21156300027499

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 6' 9.2808``

**Longitud:** 76° 12' 41.6262``



## 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



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Indices Norma

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

## RESOLUCIÓN N°C-597

Tuluá Valle, 05 de noviembre de 2020

"POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL EN LA MODALIDAD DE RELOTEO MANZANAS G, H, N, O y Q - CONSTRUCCIÓN BAJO LA MODALIDAD DE (OBRA NUEVA) CIENTO CINCUENTA Y OCHO (158) UNIDADES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE INTERES SOCIAL DE DOS (2) PISOS Y DOS (2) LOCALES COMERCIALES" - PORTAL DE SAN FELIPE - FASE 5" SEGÚN RADICACIÓN EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN N°76834-0-19-0990

MANZANA N				
Tipo	No. Lote	Area lote	Area ocupada	Area contruida
vivienda	1	120	120	76,79
vivienda	2	90	90	83,4
vivienda	3	90	90	83,4
vivienda	4	90	90	83,4
vivienda	5	90	90	83,4
vivienda	6	90	90	83,4
vivienda	7	90	90	83,4

## 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-94483258



PIN de Validación: b1bb0a4e



<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 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: b1bb0a4e



<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 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: b1bb0a4e

<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 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: b1bb0a4e



<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**

**b1bb0a4e**

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 nueve (09) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

Tuluá, 29 de agosto del 2024

Señores  
**LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA**  
Empresa de avalúos y construcción  
Ciudad

Cordial saludo,

ESDIEZ CONSTRUCTORA S.A.S. BIC, con NIT. 900.735.461-1, hace constar que el señor, **LUIS ALBERTO RUIZ ORTIZ** mayor de edad, vecino de Buga (V), identificado con la cédula de ciudadanía 94.483.258 de Buga (V), adquirió mediante escritura pública 1.556 de 11 de julio del 2024 una casa unifamiliar en la Urbanización portal de San Felipe fase 5, denominada como casa 4 de la manzana N, la cual se encuentra construida; así mismo, certificamos que la vivienda se entrega con los servicios públicos definitivos de agua, energía y gas domiciliario.

Cordialmente,



DAVID DIAZ OROZCO  
Representante legal.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 384-148407

Página 1

Impreso el 05 de Agosto de 2024 a las 03:28:39 p.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

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

CÍRCULO REGISTRAL: 384 TULUA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: TULUA VEREDA: TULUA

FECHA APERTURA: 22-06-2022 RADICACION: 2022-6819 CON: ESCRITURA DE: 10-06-2022

CÓDIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.::

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 4 MANZANA N CON ÁREA DE 90,00 M<sup>2</sup> CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1155 DE FECHA 18-05-2022 EN NOTARIA ONCE DE CALI (ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) ##SEGUN ESCRITURA 1556 DEL 11/07/2024 DE LA NOTARIA TERCERA DE TULUA, SOBRE ESTE PREDIO SE CONSTRUYO UNA CASA DE HABITACIÓN CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 83,40 M<sup>2</sup>, QUE CONSTA DE DOS (2) PISOS##

COMPLEMENTACIÓN:

== = ESCRITURA 1995 DEL 03-09-2021 NOTARIA ONCE DE CALI, TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE SOCIEDAD A.J. RESTREPO Y CIA. S.C.S., SOCIEDAD ANTONIO J. RESTREPO S.& CIA. S.C.S., SOC. RESTREPO CRUZ Y CIA. S.C.S. A FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE FASE V, REGISTRADA EL 14-09-2021. -- LA SOCIEDAD A.J. RESTREPO Y CIA. S.C.S., SOCIEDAD ANTONIO J. RESTREPO S.& CIA. S.C.S. Y LA SOC. RESTREPO CRUZ Y CIA. S.C.S. ADQUIRIERON POR LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD SEGUN ESCRITURA 1770 DE 09-06-2004 DE LA NOTARIA TERCERA DE TULUA, REGISTRADA EL 21-07-2004. --

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Típo Predio: URBANO

- 1) LOTE . # LOTE 4 MANZANA N
- 2) CALLE 10 #4-22, CASA 04 MANZANA N, URBANIZACIÓN PORTAL DE SAN FELIPE FASE V
- 3) CALLE 10 #4-22 LOTE 4 MANZANA N CASA 04 MANZANA N

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

121451

ANOTACIÓN: Nro 1 Fecha: 01-12-2021 Radicación: 2021-12492 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2818 del: 18-11-2021 NOTARIA ONCE de CALI

ESPECIFICACIÓN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA (ESTE Y OTROS) (GRAVAMEN)

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO

P.A. SAN FELIPE FASE V (NIT:8300545390)

A: BANCOLOMBIA S.A.

X  
LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA  
8909039388

ANOTACIÓN: Nro 2 Fecha: 10-06-2022 Radicación: 2022-6819 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1155 del: 18-05-2022 NOTARIA ONCE de CALI

ESPECIFICACIÓN: 0924 RELOTEO (OTRO)

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL

FIDEICOMISO P.A. SAN FELIPE FASE V NIT. 8300545390 X

ANOTACIÓN: Nro 3 Fecha: 01-08-2024 Radicación: 2024-7901 VALOR ACTO: \$

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 384-148407

Página 2

Impreso el 05 de Agosto de 2024 a las 03:28:39 p.m

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

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

Documento: ESCRITURA 1556 del: 11-07-2024 NOTARIA TERCERA de TULUA

Se cancela la anotación No, 1,

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (LIBERACION DE HIPOTECA RESPECTO A ESTE PREDIO, CONSTITUIDA POR ESCRITURA 2818 DE 18/11/2021 DE LA NOTARIA ONCE (11) DE CALI)

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. 8909039388

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO P.A.

SAN FELIPE FASE V NIT 8300545390 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 01-08-2024 Radicacion: 2024-7901 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1556 del: 11-07-2024 NOTARIA TERCERA de TULUA

ESPECIFICACION: 0960 CERTIFICACION TÉCNICA DE OCUPACION (OTRO)

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO

P.A. SAN FELIPE FASE V NIT 8300545390 X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 01-08-2024 Radicacion: 2024-7901 VALOR ACTO: \$ 25,000,000.00

Documento: ESCRITURA 1556 del: 11-07-2024 NOTARIA TERCERA de TULUA

ESPECIFICACION: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO (OTRO)

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO

P.A. SAN FELIPE FASE V NIT 8300545390 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 01-08-2024 Radicacion: 2024-7901 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1556 del: 11-07-2024 NOTARIA TERCERA de TULUA

ESPECIFICACION: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA (OTRO)

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO

P.A. SAN FELIPE FASE V NIT 8300545390 X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 01-08-2024 Radicacion: 2024-7901 VALOR ACTO: \$ 156,609,000.00

Documento: ESCRITURA 1556 del: 11-07-2024 NOTARIA TERCERA de TULUA

ESPECIFICACION: 0125 COMPROVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PRÓMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA (EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA QUE POR MEDIO DE ESTE INSTRUMENTO ADQUIERE, EN EL TÉRMINO DE DOS (2) A/OS, CONTADOS A Quedo (MODO DE ADQUISICIÓN)

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

DE: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO

P.A. SAN FELIPE FASE V NIT 8300545390

A: RUIZ ORTIZ LUIS ALBERTO

94483258 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 01-08-2024 Radicacion: 2024-7901 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1556 del: 11-07-2024 NOTARIA TERCERA de TULUA

ESPECIFICACION: 0315 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA (LIMITACIÓN AL DOMINIO)

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 384-148407

Página 3

Impreso el 05 de Agosto de 2024 a las 03:28:39 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 última página

DE: RUIZ ORTIZ LUIS ALBERTO	94483258	X
A: HERNANDEZ PRADA MARIA CAMILA	1110492323	
A: A SU FAVOR Y DE LOS HIJOS QUE HUBIERE O LLEGARE A TENER		
A: RUIZ HERNANDEZ OWAR EMMANUEL	1106229225	

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 01-08-2024 Radicacion: 2024-7901 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1556 del: 11-07-2024 NOTARIA TERCERA de TULUA

ESPECIFICACION: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: RUIZ ORTIZ LUIS ALBERTO	94483258	X
A: HERNANDEZ PRADA MARIA CAMILA	1110492323	

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CAJERO20 Impreso por: CONTROL11

TURNO: 2024-36617 FECHA: 01-08-2024

El Registrador: OSCAR JOSE MORENO PRADO

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA



