



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1112100466-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JEFFERSON GUTIERREZ TORRES
NIT / C.C CLIENTE	1112100466
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 24 03-41
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Peñón Bajo
CIUDAD	Andalucía
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	26/08/2024
FECHA INFORME	02/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	26 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Álvaro Hernández Parada				
NUM.	574 EscrituraDe	#NOTARIA	Unica	FECHA	11/07/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Andalucía		DEPTO	Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA	760630100000001250014000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
384-69404	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Casa ubicada en el barrio Peñón Bajo del municipio de Andalucía en el Valle del Cauca, casa se identifica con la nomenclatura Calle 24 # 3-41.

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	2
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	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	un		il	
Gar.Visit.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
		Gimnasio	No	BombaEyec	No
Porteria	No	Tanque	No	tora	
ZonaVerde	No	Shut	No	Cancha	No
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	No
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 103,837,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 103,837,500

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 24 03-41, ADJUNTA, se recomienda protocolizar para actualizar el certificado de tradición.

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

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	No específica
Uso Prohibido Según Norma	No específica

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

Área Lote	96	Frente	6
Forma	regular	Fondo	16
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.66

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	037 del 2000
Antejardín	2 metros solo en vía peatonal
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2Pisos
Aislamiento posterior	3 metros
Índice de ocupación	0,7
Índice de construcción:	Resultante
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	57
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	16715000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	42.75

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	96
AREA CONSTRUIDA	M2	42.75

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	74
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 24 03-41

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1998

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	96	M2	\$525,000.00	48.54%	\$50,400,000.00
Area Construida	Casa de 1 piso	42.75	M2	\$1,250,000.00	51.46%	\$53,437,500.00
TOTALES					100%	\$103,837,500
Valor en letras			Ciento tres millones ochocientos treinta y siete mil quinientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$103,837,500

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 el barrio Peñón Bajo del municipio de Andalucía en el Valle del Cauca, casa se identifica con la nomenclatura Calle 24 # 3-41.

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.

Entorno: Sector residencial en la salida hacia el municipio de Bugalagrande, como sitios de interés encontramos el Ecoparque Andalucía y como desarrollo inmobiliario encontramos cerca el proyecto Calle del Sol, se accede al sector por la calle 24 desde la carrera 5.

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

Acabados: Casa terminada con acabados sencillos acordes a su ubicación y vetustez.

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	Santa Helena andalucia	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	3157269201	84	75	\$1,250,000	\$93,750,000
2	El Caney andalucia	\$198,000,000	0.9	\$178,200,000	3161983106	102	95	\$1,280,000	\$121,600,000
3	Centro Bugalagrande	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	3187245254	150	120	\$1,050,000	\$126,000,000
Del inmueble						96	42.75		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$44,000,000	\$523,810	1.0	1.0	1.00	\$523,810
2	\$56,600,000	\$554,902	1.0	0.95	0.95	\$527,157
3	\$78,250,000	\$521,667	1.0	1.0	1.00	\$521,667
					PROMEDIO	\$524,211.02
					DESV. STANDAR	\$2,767.03
					COEF. VARIACION	0.53%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$525,000.00	AREA	96	TOTAL	\$50,400,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,250,000.00	AREA	42.75	TOTAL	\$53,437,500.00
VALOR TOTAL	\$103,837,500.00					

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.bienesonline.co/ficha-casa-venta-andalucia-valle-del-cauca_CAV205282.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium

2.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2632709654-vendo-casa-en-el-barrio-el-caney-andalucia-valle-del-cauca-aa-_JM#polycard_cliente=search-nordic&position=10&search_layout=grid&type=item&tracking_id=3f355368-b7f0-44c0-9a91-ad4ac1ef43d4

3.-https://www.doomos.com.co/de/8357087_se-vende-casa-en-bugalagrande-valle-del-cauca.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CALLE 24 03-41 | Peñon Bajo | Andalucía | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.179995125851966

Longitud: -76.15925472907652

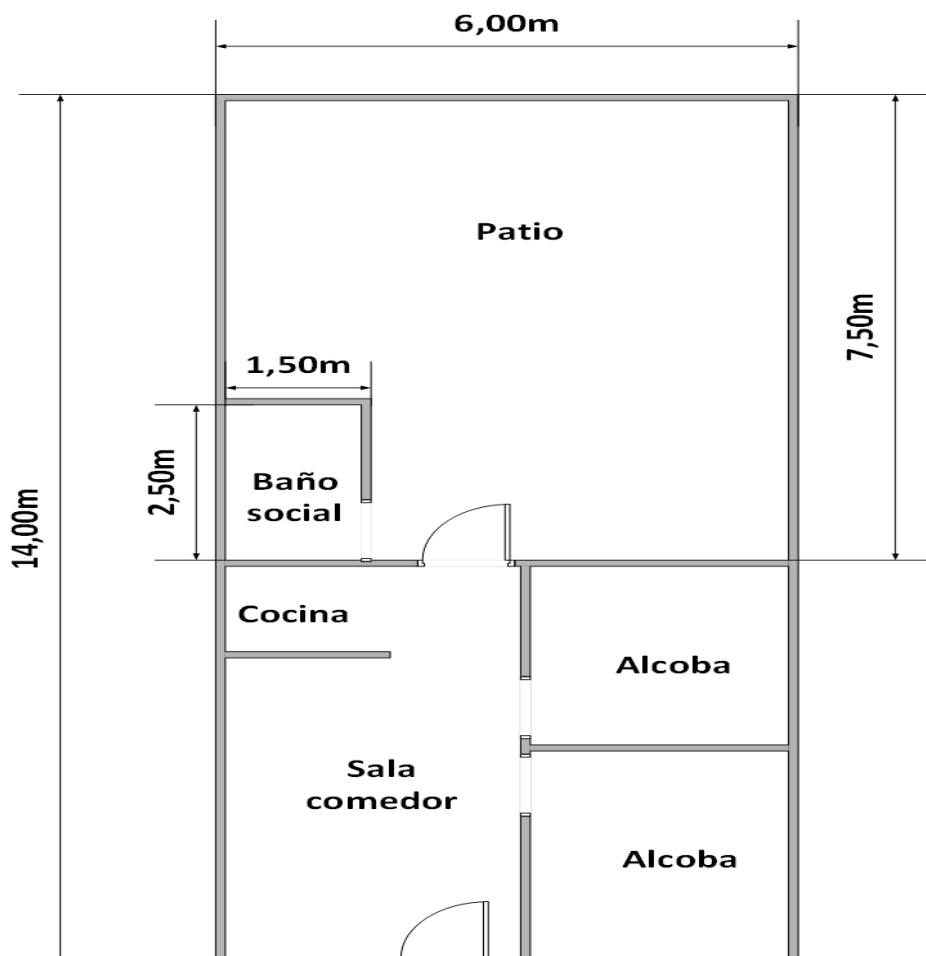
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 10' 47.9814''

Longitud: 76° 9' 33.318''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



OTROS ANEXOS

áreas

ALVARO HERNANDEZ PAZ, el derecho de propiedad, dominio y posesión que la vendedora tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno, ubicado en el área urbana del Municipio de Andalucía (V), lote veintisiete (27), Manzana D, dentro del cual hay construida una casa de habitación, con una cabida superficial de **noventa y seis metros cuadrados (96 Mts²)**, determinado por los siguientes linderos generales tomados del título adquisitivo: **NORTE:** En seis metros (6 mts) con zona verde; **ORIENTE:** En dieciséis metros (16 mts), con lote número 27; **SUR:** En seis metros (6 mts), con lote número 28; **OCCIDENTE:** En dieciséis metros (16 mts), con lote número 25. Este predio hace parte del que figura en la Oficina de Catastro bajo el número 01-00-0125-0014-000. **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de la cabida y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto. **SEGUNDO - TRADICION:** Adquirió la vendedora el inmueble de la siguiente manera: una parte por compra mediante escritura número trescientos veintitrés (323) del veinte (20) de junio del dos mil ocho (2.008), y otra parte por compra mediante escritura número cuatrocientos setenta y dos (472) del veintinueve (29) de julio del dos mil ocho (2.008).

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



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



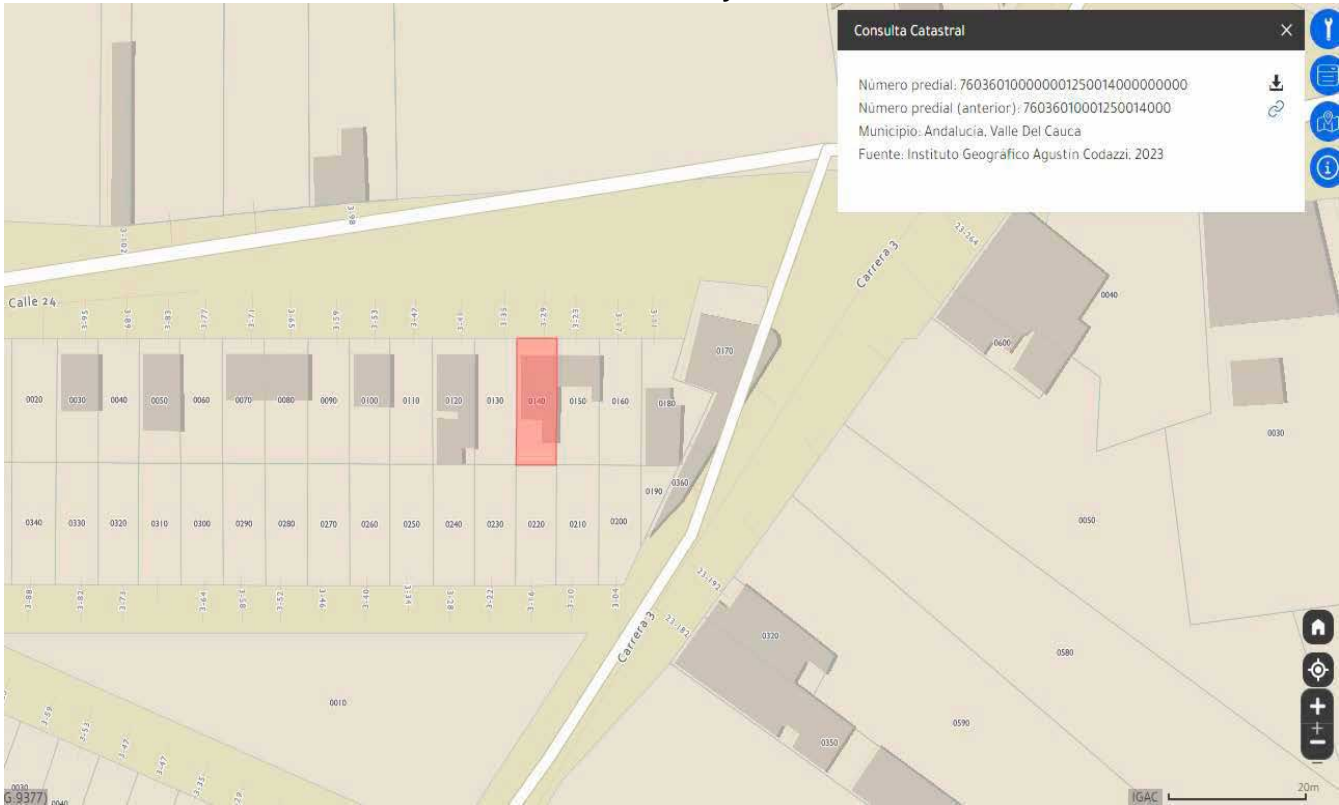
FOTOS General

Patio Interior



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Indices Norma

ARTICULO 159: Normas de edificación del área residencial de vivienda popular.

- a) Area mínima de lote: 90 metros².
- b) Frente mínimo de lote: 6 metros
- c) Indice de ocupación: 0.70
- d) Aislamientos:
 - Posterior 3 metros a partir de la cubierta del primero piso
 - Antejardín 2.00 metros solo se exige sobre vía Peatonal
- e) **Altura máxima:** Dos(2) pisos o seis metros.
- f) Garajes En soluciones de conjunto se exige un estacionamiento al descubierto por cada siete viviendas mínimo.

ARTICULO 160: Las normas de edificación de las áreas institucionales u de equipamientos comunitarios será aprobados mediante resolución de la Oficina de Planeación, de acuerdo con el tipo de equipamiento de que se trate.

PARAGRAFO: Los proyectos desarrollados en áreas institucionales deberán cumplir con los requerimientos generales que para la edificación se plantean en el presente acuerdo.

CAPITULO XXV. DE LA ACTUACION URBANISTICA DE LA EDIFICACION EN EL AREA RURAL.

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 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 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-1112100466-2



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 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: 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 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: 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 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: 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



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

Certificado generado con el Pin No: 240730887898238347

Nro Matrícula: 384-69404

Página 1 TURNO: 2024-35899

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 09:36:38 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 384 - TULUA DEPTO. VALLE MUNICIPIO: ANDALUCIA VEREDA: ANDALUCIA

FECHA APERTURA: 27-07-1994 RADICACION: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 16-04-1994

CODIGO CATASTRAL: 76036010000000125001400000000000 COD CATASTRAL ANT: 76036010001250014000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO, CON UN AREA DE 95 MTS.2, CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 142 DE 16-04-94 NOTARIA ANDALUCIA(V). (DECRETO 1711 DE JULIO 6/84 ART.11)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS / METROS CUADRADOS / CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS / CENTIMETROS CUADRADOS / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS / CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

ANOTACION 01 REGISTRADA 27-07-94 ESCRITURA 142 DE 16-04-94 NOTARIA ANDALUCIA, SEGREGACION CABIDA 10.119 MTS. 2. A: COLONIA DE GARZON O COLONIA PONCE AMANDA - COLONIA PONCE JORGE ENRIQUE. ANOTACION 02 REGISTRADA 12-06-85 ESCRITURA 806 DE 13-05-85 NOTARIA 2 TULUA COMPRAVENTA VALOR \$1.000.000 DE: RIOS PARRA HUMBERTO A: COLONIA PONCE JORGE ENRIQUE - COLONIA DE GARZON AMANDA. ANOTACION 03 REGISTRADA 12-06-85 ESCRITURA 804 DE 13-04-85 NOTARIA 2. TULUA, COMPRAVENTA VALOR \$1.000.000 DE: PONCE VDA. DE COLONIA ROSA ELVIRA A: RIOS PARRA HUMBERTO. ANOTACION 04 REGISTRADA 25-04-86 SENTENCIA DE 09-02-86 JUZGADO MUNICIPAL ANDALUCIA, ADJUDICACION EN SUCESION VALOR \$26.000 DE: COLONIA VELASQUEZ CUSTODIO A: PONCE VDA. DE COLONIA ROSA ELVIRA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 27 MANZANA D

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

384 - 69334

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-07-1994 Radicación: 7510

Doc: ESCRITURA 142 del 16-04-1994 NOTARIA de ANDALUCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 912 RELOTEO

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

A: COLONIA DE GARZON O COLONIA PONCE AMANDA

A: COLONIA PONCE JORGE ENRIQUE

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-07-1996 Radicación: 7099



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

Certificado generado con el Pin No: 240730887898238347

Nro Matricula: 384-69404

Pagina 2 TURNO: 2024-35899

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 09:36:38 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 1618 del 27-06-1996 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$1.248.000

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR

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

DE: COLONIA PONCE AMANDA

DE: COLONIA PONCE ENRIQUE

A: ZAMBRANO DE MARIN CARMEN LUCIA

CC# 29142863 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-07-1996 Radicación: 7299

Doc: ESCRITURA 1518 del 27-06-1996 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: MARIN ZAMBRANO JHON JAIRO

A: MARIN ZAMBRANO LUIS GONZALO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-06-2008 Radicación: 2008-6134

Doc: ESCRITURA 297 del 06-06-2008 NOTARIA UNICA de ANDALUCIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No. 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0643 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

A: MARIN ZAMBRANO JHON JAIRO

A: MARIN ZAMBRANO LUIS GONZALO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-07-2008 Radicación: 2008-7358

Doc: ESCRITURA 323 del 20-06-2008 NOTARIA UNICA de ANDALUCIA

VALOR ACTO: \$300.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ZAMBRANO DE MARIN CARMEN LUCIA

CC# 29142863

A: MEJIA CIFUENTES MYRIAM

CC# 38856789 X

A: VACA MEJIA HECTOR FABIO

CC# 94357709 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-07-2021 Radicación: 2021-7767

Doc: ESCRITURA 472 del 25-06-2021 NOTARIA UNICA de ANDALUCIA

VALOR ACTO: \$10.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50%

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

DE: VACA MEJIA HECTOR FABIO

CC# 94357709

A: MEJIA CIFUENTES MYRIAM

CC# 38856789 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240730887898238347

Nro Matricula: 384-69404

Página 3 TURNO: 2024-35899

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 09:36:38 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-07-2022 Radicación: 2022-8691

Doc: ESCRITURA 574 del 11-07-2022 NOTARIA UNICA de ANDALUCIA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MEJIA CIFUENTES MYRIAM

CC# 38856789

A: HERNANDEZ PARADA ALVARO

CC# 13449132

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "7"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 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)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Ronitech

TURNO: 2024-35899

FECHA: 30-07-2024

EXPEDIDO EN BOGOTA

OSCAR JOSE MORENO PRENS

REGISTRADOR SECCIONAL



Alcaldía de Andalucía
Departamento del Valle del Cauca
República de Colombia

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA
N.º 110-14-3-068

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

CERTIFICA:

Que el predio distinguido en catastro municipal con el N.º 01-00-0125-0014-000 y matrícula inmobiliaria con el N.º 384 - 69404, propiedad del señor **ALVARO HERNANDEZ PARADA** con la cédula de ciudadanía N.º 13.449.132, se encuentra en el barrio **el Peñón bajo**, ubicado en la dirección **CALLE 24 N.º 03 - 41** de la actual nomenclatura de la zona urbana del Municipio de Andalucía Valle, según acuerdo N.º 037 de diciembre 10 de 2000 "Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andalucía".

La presente certificación se expide a solicitud del interesado.

Para constancia se firma en Andalucía Valle, a los veintiún (21) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).


CARLOS HUMBERTO TEJADA MENDIETA
Secretario de Planeación Municipal

Elaboró: BLAL - Auxiliar Administrativo
Revisó y aprobó: CHTM - Secretario de Planeación Municipal



(602) 223 51 95



www.andalucia-valle.gov.co
planeacion@andalucia-valle.gov.co



Carrera 4 con Calle 12 Esquina.
Código Postal: | Urbano 763010 | Rural 763017



Alcaldía de Andalucía
Secretaría de Planeación