



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1070586544

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	VICTOR ALFONSO LAGUNA BEJARANO
NIT / C.C CLIENTE	1070586544
DIRECCIÓN	CALLE 1A NORTE NUMERO 18-69 MANZANA 42 CASA 33 BARRIO: BOSQUES DE MARACAIBO
SECTOR	Urbano
BARRIO	Bosques de Maracaibo
CIUDAD	Tuluá
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

FECHA VISITA	03/09/2024
FECHA INFORME	10/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	30 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OSORIO ASCUNTAR ANDRES MAURICIO			
NUM. ESCRITURA	1697 Escritura De Notaria	NOTARIA	2	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			23/07/2024
CIUDAD ESCRITURA	Tuluá	DEPTO	Valle del Cauca	
CEDULA CATASTRAL	7683401010000969003100000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
384-64903	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Casa de un piso ubicada en la urbanización Bosques de Maracaibo, al occidente de Tuluá, se identifica con la nomenclatura CALLE 1A NORTE NUMERO 18-69 MANZANA 42 CASA 33 BARRIO: BOSQUES DE MARACAIBO.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	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.	

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
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 95,590,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 95,590,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Avalúo actualizado el 12/09/2024, certificado de tradición adjunto Nro Matrícula: 384-64903 del 28/08/2024.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS

Jose Miguel Aranzazu A.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

Área Lote	60.5	Frente	6.05
Forma	regular	Fondo	10
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1.65

Amenaza Riesgo Inundacion	BAJA
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	Empate con los vecinos
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 PISOS
Aislamiento posterior	3 metros
Indice de ocupación	Resultante
Indice de construcción:	Resultante
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.5	AREA DE TERRENO	M2	61
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	56

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.5	AREA DE TERRENO	M2	60.5
AREA CONSTRUIDA	M2	55.1	AREA CONSTRUIDA	M2	42.35

OBSERVACIONES DE ÁREAS**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	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:
NO NO NO

Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 1A NORTE NUMERO 18-69 MANZANA 42 CASA 33 BARRIO: BOSQUES DE MARACAIBO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	Si
Irregularidad Altura	Si
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1994

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.

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

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	60.5	M2	\$530,000.00	33.54%	\$32,065,000.00
Area Construida	Piso 1	42.35	M2	\$1,500,000.00	66.46%	\$63,525,000.00
TOTALES					100%	\$95,590,000

Valor en letras Noventa y cinco millones quinientos noventa mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$95,590,000

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 de un piso ubicada en la urbanización Bosques de Maracaibo, al occidente de Tuluá, se identifica con la nomenclatura CALLE 1A NORTE NUMERO 18-69 MANZANA 42 CASA 33 BARRIO: BOSQUES DE MARACAIBO.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaie: No tiene garajes

Entorno: Sector residencial, casas en calles peatonales y vehiculares, en su mayoría de uso unifamiliar, sector al occidente del municipio, tiene escenarios deportivos y colegios cerca.

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

Acabados: Acabados sencillos: casa en cerámica sencilla con cocina sencilla y zonas húmedas con encapado sencillo.

EXPLICACIÓN METODOLÓGÍA UTILIZADA

EXPLICACION METODOLOGIA 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 valuadora 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	Bosques de maracaibo	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3173663612	60.5	55	\$1,650,000	\$90,750,000
2	Bosques de maracaibo	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	3108944867	60.5	55	\$1,500,000	\$82,500,000
3	Bosques de maracaibo	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3187245254	60.5	58	\$1,730,000	\$100,340,000
Del inmueble					60.5	42.35			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$32,750,000	\$541,322	1.0	1.0	1.00	\$541,322
2	\$31,500,000	\$520,661	1.0	1.0	1.00	\$520,661
3	\$32,660,000	\$539,835	1.0	1.0	1.00	\$539,835
					PROMEDIO	\$533,939.39
					DESV. STANDAR	\$11,523.32
					COEF. VARIACION	2.16%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$530,000.00	AREA	60.5	TOTAL	\$32,065,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	42.35	TOTAL	\$63,525,000.00
VALOR TOTAL		\$95,590,000.00				

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.-<https://casasblueinmobiliaria.com/casa-venta-bosques-de-maracaibo-tuluá/6140388>2.-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-tuluá-valle-del-cauca_CAV210938.php?utm_source=Lfull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium3.-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-tuluá-valle-del-cauca_CAV209369.php?utm_source=Lfull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 1A NORTE NUMERO 18-69 MANZANA 42 CASA 33

BARRIO: BOSQUES DE MARACAIBO | Bosques de Maracaibo |

Tuluá | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

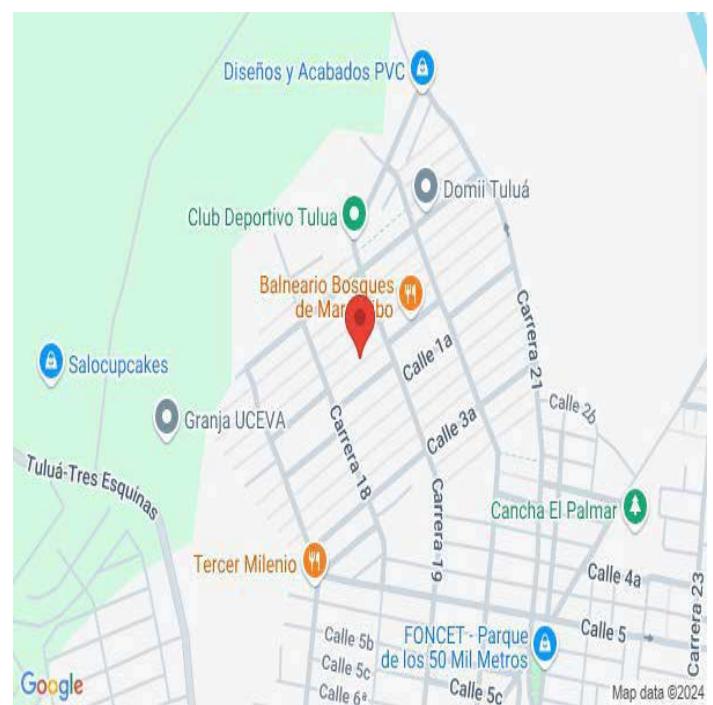
Latitud: 4.104399298313601

Longitud: -76.20660964158886

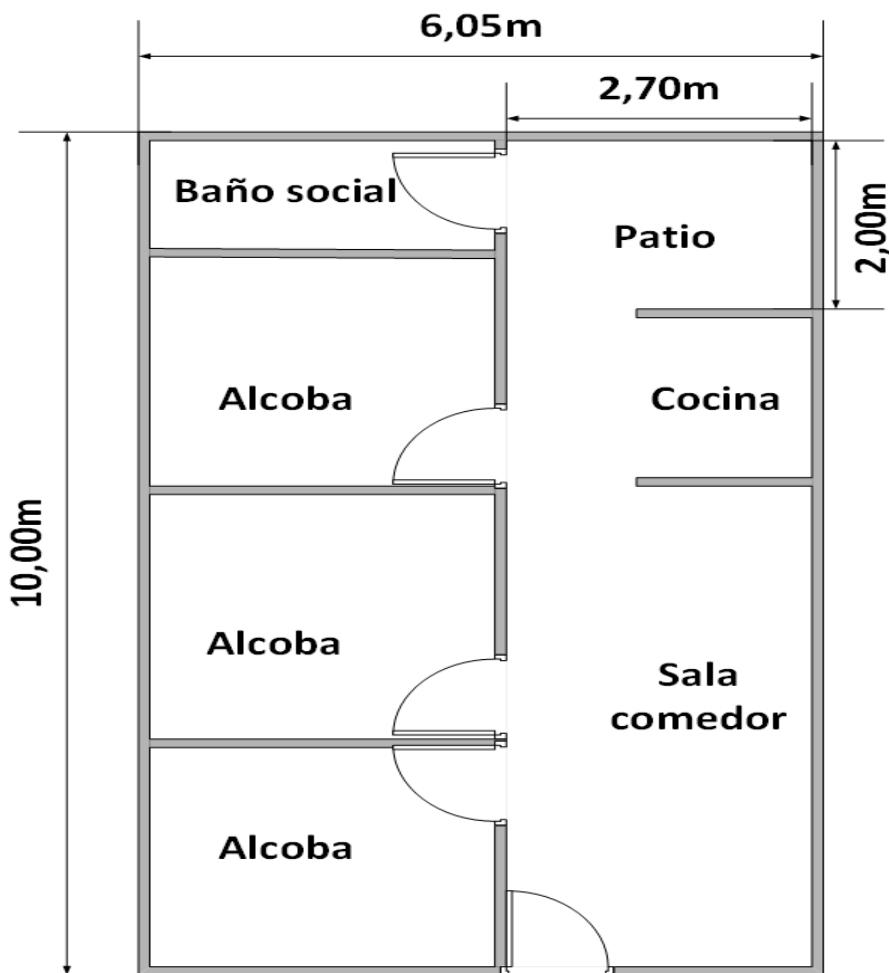
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 6' 15.8358''

Longitud: 76° 12' 23.7954''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



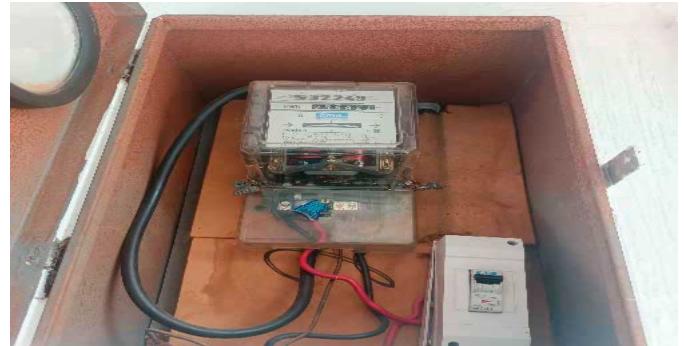
Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



Origen nacional
EPSG : 9377
4643951.56, 2012281.84

Resultados

Información del predio

Nnp	76834010100000969003100000000
Destino	Habitacional
Area Total Terreno	61
Area Total Construida	56
Direccion	MZ 42 CS 33

TERRENOS

Area digitada	61
Zona geoeconomica	11
Zona fisica	30

CONSTRUCCIONES

Identificador	A1
Area construida	56
Uso	(Residencial) Vivienda hasta 3 pisos

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 evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren 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-1070586544



PIN de Validación: b3be0acc

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: b3be0acc

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: b3be0acc

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGÉNCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGÉNCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGÉNCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO

Teléfono: 3178069352

Correo Electrónico: josmi0310@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES expedido por el Instituto Técnico de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI-INCAS.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	20 Mayo 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1113304560



PIN de Validación: b3be0acc



<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

b3be0acc

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 Septiembre 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: 240828398499722281

Nro Matrícula: 384-64903

Pagina 1 TURNO: 2024-41334

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 12:40:52 PM

**"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: TULUA VEREDA: TULUA

FECHA APERTURA: 21-10-1993 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 30-07-1993

CODIGO CATASTRAL : 768340101000009690031000000000 COD CATASTRAL ANT: Z6834010109690031000

SUBJEC-

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESC 2360 DE 30-07-93 NOTARIA 1.TULUA.CABIDA 60.50 M2 DECRETO 1711 DE JULIO 6/84

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ANOTACION 01 REGISTRADA 21-10-93 ESCT 2360 DE 30-07-93 NOT 1. TULUA SEGREGACION CABIDA 15.367 MTS 2. A:SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA ANOTACION 02 REGISTRADA 25-06-92 ESCT 1573 DE 16-06-92 NOT 1.TULUA ENGLOBE A:SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA. LA SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO ADQUIRIO ASI: MATRICULA N.3840012645: ANOTACION 01 REGISTRADA 25-06-92 ESCT 1573 DE 16-06-92 NOT 1. TULUA COMPRAVENTA VALOR \$76.220.086 DE:SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LTDA A:SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA. ANOTACION 02 REGISTRADA 24-07-84 ESCT 1422 DE 30-12-83 NOT 1 TULUA COMPRAVENTA VALOR \$1.880.000 DE: GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON- MONTES MEJIA RODRIGO A: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA ANOTACION 03 REGISTRADA 11-02-77 ESCT 1456 DE 17-10-77 NOT 2.TULUA COMPRAVENTA VALOR \$500.000 DE:CRUZ VEGA MARIA LUISA A: MONTES MEJIA RODRIGO-GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON. ANOTACION 04 REGISTRADA 10-02-70 ESCT 58 DE 28-01-70 NOT 2 TULUA COMPRAVENTA VALOR \$ 90.000 DE:LOZANO ESCOBAR AMADOR A: CRUZ VEGA MARIA LUISA . ANOTACION 05 REGISTRADA 29-12-41 ESCT 868 DE 15-12-41 NOT TULUA COMPRAVENTA VALOR \$6.250 DE:ORTIZ D.ROMULO A:CRUZ VEGA MARIA LUISA. MATRICULA N.3840058752: ANOTACION 01 REGISTRADA 25-06-92 ESCT 1573 DE 16-06-92 NOT 1.TULUA COMPRAVENTA VALOR \$ 38.779.914 DE:SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA A:SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA. ANOTACION 02 REGISTRADA 21-06-84 ESCT 1424 DE 30-12-83 NOTARIA 1. TULUA COMPRAVENTA VALOR \$5.562.000 DE:GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON-MONTES MEJIA RODRIGO A:SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA.ANOTACION 03 REGISTRADA 31-07-75 ESCT 789 DE 13-06-75 NOT 2. TULUA COMPRAVENTA VALOR \$2.600.000 DE:VILLEGAS GOMEZ GUSTAVO A:GOMEZ EDGAR LEON-MONTES MEJIA RODRIGO . ANOTACION 04 REGISTRADA 15-10-60 ESCT 578 DE 03-10-60 NOT 2.TULUA LIQUIDACION SOCIEDAD DE:SOCIEDAD GUSTAVO VILLEGAS GOMEZ Y CIA LIMITADA A:VILLEGAS GOMEZ GUSTAVO.

DIRECCION DE INMUEBLES

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 1A NORTE NUMERO 18-69 MANZANA 42 CASA 33 BARRIO: BOSQUES DE MARACAIBO

1) LOTE 33, MANZANA 42 CON CASA URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO

DETERMINACION DEL INMUEBL E:

DESTINACION ECONOMICA:

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

384 65536

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-12-1992 Radicación: SN



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240828398499722281

Nro Matrícula: 384-64903

Página 5 TURNO: 2024-41334

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 12:40:52 PM

"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

Doc: ESCRITURA 0788 del 13-04-2023 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: GIRALDO GARCIA GUSTAVO

CC# 17175897

A: OSORIO ASCUNTAR ANDRES MAURICIO

CC# 1112218671 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 29-05-2023 Radicación: 2023-4991

Doc: ESCRITURA 0788 del 13-04-2023 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: OSORIO ASCUNTAR ANDRES MAURICIO

CC# 1112218671 X

A: LOPEZ SIERRA LUBIEL JARRISON

CC# 1116233603

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 16-08-2024 Radicación: 2024-8438

Doc: ESCRITURA 1697 del 23-07-2024 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA). CONSTITUIDA POR ESCRITURA 788 DE 13-04-2023 DE ESTA NOTARIA.

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

DE: LOPEZ SIERRA LUBIEL JARRISON

CC# 1116233603

A: OSORIO ASCUNTAR ANDRES MAURICIO

CC# 1112218671 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 16-08-2024 Radicación: 2024-8438

Doc: ESCRITURA 1697 del 23-07-2024 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: OSORIO ASCUNTAR ANDRES MAURICIO

CC# 1112218671

A: LOPEZ SIERRA LUBIEL JARRISON

CC# 1116233603 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 16-08-2024 Radicación: 2024-8439

Doc: CERTIFICADO 23340 del 17-07-2024 ALCALDIA DE TULUA de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL DE TULUA

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240828398499722281

Nro Matrícula: 384-64903

Página 6 TURNO: 2024-41334

Impreso el 28 de Agosto de 2024 a las 12:40:52 PM

"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

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: Realtech

TURNO: 2024-41334 FECHA: 28-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA



OSCAR JOSE MORENO PRENS
REGISTRADOR SECCIONAL

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