



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1116240016

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIEGO FERNANDO AGUDELO VILLADA
NIT / C.C CLIENTE	1116240016
DIRECCIÓN	LOTE S/G CATASTRO CALLE 24 NO.1AW-26
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Farfán
CIUDAD	Tuluá
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	06/09/2024
FECHA INFORME	13/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	28 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Maria Erlinda Zapata Barrero				
NUM.	426 EscrituraDe	#NOTARIA	2	FECHA	15/02/2006
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tuluá		DEPTO	Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA	76834010100000808008200000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
384-58815	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Casa de dos plantas ubicada en el barrio Farfán del municipio de Tuluá, en documentos se identifica con la nomenclatura Calle 24 # 1AW-26 y tiene placa de identificación física con la nomenclatura Calle 24A # 1OE-26

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	5
Comedor	1	Estar	1	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 89,280,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 89,280,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. El inmueble tiene inconsistencias entre su nomenclatura física y su nomenclatura en documentos, además de inconsistencias entre el área medida y la registrada en documentos. Deberá: 1) ACLARAR ÁREAS Y LINDEROS, y enviarnos nueva escritura y certificado. NOTA2: cambiar la nomenclatura física, que coincida con la del 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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

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

Área Lote	48	Frente	6
Forma	regular	Fondo	8
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:1.333

## 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
Índice de ocupación	Resultante
Índice de construcción:	Resultante
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	48
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREA CONSTRUIDA	M2	54
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	24847000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60
AREACONSTRUIDA P1	M2	55.5
AREACONSTRUIDA P2	M2	39

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	48
AREACONSTRUIDA P1	M2	30
AREACONSTRUIDA P2	M2	30

## 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	100-200
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	72
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE S/G CATASTRO CALLE 24 NO.1AW-26

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	1996

## 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	48	M2	\$485,000.00	26.08%	\$23,280,000.00
Area Construida	Piso 1	30	M2	\$1,100,000.00	36.96%	\$33,000,000.00
Area Construida	Piso 2	30	M2	\$1,100,000.00	36.96%	\$33,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$89,280,000</b>

Valor en letras

Ochenta y nueve millones doscientos ochenta mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$89,280,000****OFERTA Y DEMANDA****Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

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

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

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

**Actualidad edificadora:**

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

**SALVEDADES****General:** Casa de dos plantas ubicada en el barrio Farfán del municipio de Tulua, en documentos se identifica con la nomenclatura Calle 24 # 1AW-26 y tiene placa de identificación física con la nomenclatura Calle 24A # 1OE-26**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.**Entorno:** Sector residencial al occidente del municipio, casas en su mayoría de uso unifamiliar, cerca del aeropuerto y cerca de colegios, se accede desde la calle 25.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Casa terminada con acabados sencillos en enchapes y paredes.**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	Farfan	\$245,000,000	0.95	\$232,750,000	3128316719	120	220	\$800,000	\$176,000,000
2	Aguaclara	\$376,000,000	0.95	\$357,200,000	3155730292	150	276	\$1,030,000	\$284,280,000
3	Municipal	\$155,000,000	0.9	\$139,500,000	6017868754	80	75	\$1,330,000	\$99,750,000
Del inmueble						48	60		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$56,750,000	\$472,917	1.0	1.0	1.00	\$472,917
2	\$72,920,000	\$486,133	1.0	1.0	1.00	\$486,133
3	\$39,750,000	\$496,875	1.0	1.0	1.00	\$496,875
					PROMEDIO	\$485,308.33
					DESV. STANDAR	\$12,000.45
					COEF. VARIACION	2.47%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$485,000.00	AREA	48	TOTAL	\$23,280,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	60	TOTAL	\$66,000,000.00
VALOR TOTAL	\$89,280,000.00					

Observaciones:

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

Enlaces:

1.-[https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-tulu-valle-del-cauca\\_CAV209521.php?utm\\_source=Lifullconnect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=premium](https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-tulu-valle-del-cauca_CAV209521.php?utm_source=Lifullconnect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium)

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10055246>

3.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-448-b5ef9b5c96af-a8063542-831e-3add>





## 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



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior





## FOTOS General

Patio Interior



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1116240016





PIN de Validación: b3be0acc



<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: b3be0acc



<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: 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 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: 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: 240902373999944226

Nro Matrícula: 384-58815

Pagina 1 TURNO: 2024-42019

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 02:23:44 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: 01-07-1992 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 21-11-1991  
CODIGO CATASTRAL: CDM0004ATRECOD CATASTRAL ANT: 768340101000008080082000000000  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO, UBICADO EN EL AREA URBANA DE TULUA, QUE MIDE 6 MTS.DE FRENTE POR 8 MTS. DE FONDO O CENTRO. CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCT.3343 DE 21-11-91 NOT.2.DE TULUA. CON CASA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ANOTACION N.001 -01-07-92 ESCT.3343 DE 21-11-91 NOT.2.DE TULUA RESOLUCION CONTRATO DE COMPRAVENTA ESCT.581 DE :RODRIGUEZ FORERO ANTONIO JOSE A:ARBELAEZ MORALES YOLANDA. ANOTACION N.002 10-04-91 ESCT.581 DE 11-03-91 NOT.2.DE TULUA COMPRAVENTA VALOR \$300.000 DE:ARBELAEZ MORALES YOLANDA A:RODRIGUEZ FORERO ANTONIO JOSE, EN MAYOR EXTENSION. ANOTACION N.003 28-11-89 ESCT.3179 DE 09-11-89 NOT.2.DE TULUA COMPRAVENTA VALOR \$100.000 DE:ARIAS LONDOIO LUIS FERNANDO A:ARBELAEZ MORALES YOLANDA, EN MAYOR EXTENSION. ANOTACION N.004 -14-09-89 ESCT.2584 DE 09-09-89 NOT.2.DE TULUA COMPRAVENTA ESTE Y OTRO LOTE VALOR \$300.000 DE:RODRIGUEZ GARCIA ANCIZAR A:ARIAS LONDOIO LUIS FERNANDO. ANOTACION N.005 -19-04-89 ESCT.871 DE 01-04-89 NOT.2.DE TULUA ADJUDICACION PARTICION DE :RODRIGUEZ DE OCHO MARIA MARINA, RODRIGUEZ GARCIA YOLANDA, LUIS NEVIO, RODRIGUEZ LOPEZ DE CARVAJAL BELLAYDA, RODRIGUEZ LOPEZ RODRIGO, RODRIGUEZ LOPEZ MARIA FERNANDA, GALINDO HORACIO, ALOMA DE GALINDO LEONILA, RESTREPO CHALARCA ELISA AMANDA, MAZABEL DE AGUDELO LUCIA A:RODRIGUEZ GARCIA ANCIZAR EN MAYOR EXTENSION. ANOTACION N.006 08-03-89 ESCT.570 DE 02-03-89 NOT.2. TULUA, ADJUDICACION SUCESION DERECHOS VALOR \$527.000 DE:RODRIGUEZ GARCIA OVIDIO A:GALINDO IBARRA HORACIO, ALOMIA DE GALINDO LEONILA. ANOTACION N. 007 -13-12-88 ESCT.649 DE 22-03-88 NOT.2.DE TULUA COMPRAVENTA DERECHOS SUCESION ILIQUIDA DE OVIDIO RODRIGUEZ ADEMAS DE OTRO BIEN -VALOR \$200.000 DE:RODRIGUEZ GARCIA YOLANDA, LUIS NEVIO, ANCIZAR, RODRIGUEZ DE OCHOA MARIA MARINA, RODRIGUEZ LOPEZ RODRIGO, MARIA FERNANDA, RODRIGUEZ DE CARVAJAL BELLALYDA A:GALINDO IBARRA HORACIO, ALOMIA DE GALINDO LEONILA ANOTACION N.008 -11-10-88 ESCT.1344 DE 01-06-88 NOT.2.DE TULUA COMPRAVENTA DERECHOS RADICADOS EN 12 X 16.75 MTS.2. VALOR \$100.000 DE:RODRIGUEZ GARCIA YOLANDA, LUIS NEVIO, ANCIZAR, RODRIGUEZ DE OCHOA MARIA MARINA, RODRIGUEZ LOPEZ RODRIGO, RODRIGUEZ LOPEZ MARIA FERNANDA, RODRIGUEZ DE CARVAJAL BELLALYDA A:MAZABEL DE AGUDELO LUCIA. ANOTACION N. 009 -27-04-88 ECT.932 DE 22-04-88 NOTARIA 2 DE TULUA COMPRAVENTA DERECHOS VALOR \$20.000 DE:RESTREPO CHALARCA ORFA NELLY A:RESTREPO CHALARCA ELISA AMANDA. ANOTACION N.010 -05-04-88 ESCT.650 DE 22-03-88 NOT.2.DE TULUA COMPRAVENTA DERECHOS 6 X 20 MTS VALOR \$20.000 DE:RODRIGUEZ GARCIA YOLANDA LUIS NEVIO, ANCIZAR, RODRIGUEZ DE OCHOA MARIA MARINA, RODRIGUEZ LOPEZ RODRIGO, RODRIGUEZ LOPEZ MARIA FERNANDA, RODRIGUEZ DE CARVAJAL BELLALYDA A:RESTREPO CHALARCA ORFA NELLY. ANOTACION N.011 12-09-86 SENTENCIA 136 DE 11-08-86 JUZGADO 2.CIVIL DEL CIRCUITO DE TULUA ADJUDICACION SUCESION VALOR \$240.000 DE:GARCIA RODRIGUEZ ROSA MARIA, RODRIGUEZ MANUEL SALVADOR, A:RODRIGUEZ GARCIA MARINO, RODRIGUEZ LOPEZ RODRIGO, LEANDRO MARIO,MARIA FERNANDA, RODRIGUEZ DE CARVAJAL BELLALYDA, RODRIGUEZ GARCIA YOLANDA, LUIS NEVIO, ANCIZAR, RODRIGUEZ GARCIA OVIDIO, RODRIGUEZ DE OCHOA MARIA MARINA ANOTACION N.012 -10-07-53 ESCT.570 DE 05-06-53 NOT.1.DE TULUA COMPRAVENTA VALOR \$1.000 DE:MONEDERO VIUDA DE MARMOLEJO MERCEDES A:GARCIA DE RODRIGUEZ ROSA MARIA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO



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

Certificado generado con el Pin No: 240902373999944226

Nro Matrícula: 384-58815

Pagina 2 TURNO: 2024-42019

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 02:23:44 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

- 2) LOTE S/G CATASTRO CALLE 24 NO.1AW-26  
1) CALLE 24 1W-31 LOTE C

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

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

384 - 49123

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-07-1992 Radicación: 6125

Doc: ESCRITURA 3343 del 21-11-1991 NOTARIA 2 de TULUA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ENTRE OTROS.

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

DE: ARBELAEZ MORALES YOLANDA

A: RODRIGUEZ FORERO ANTONIO JOSE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-07-1992 Radicación: 6125

Doc: ESCRITURA 3343 del 21-11-1991 NOTARIA 2 de TULUA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ FORERO ANTONIO JOSE

A: MORENO CAICEDO JOSE URBANO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-08-1997 Radicación: 8769

Doc: ESCRITURA 618 del 10-05-1996 NOTARIA 3 de TULUA

VALOR ACTO: \$2,300,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA (AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258/96)

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

DE: MORENO CAICEDO JOSE URBANO

A: PEDROZA GONZALEZ RUBIO

CC# 16347544 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-08-1997 Radicación: 8770

Doc: ESCRITURA 1347 del 21-08-1997 NOTARIA 3 de TULUA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 901 ACLARACION ESCT.618 DE MAYO 10/96 NOTARIA 3.TULUA, EN CUANTO AL TITULO ADQUISITIVO.

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

DE: MORENO CAICEDO JOSE URBANO

A: PEDROZA GONZALEZ RUBIO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-09-2003 Radicación: 2003-11154





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

Certificado generado con el Pin No: 240902373999944226

Nro Matrícula: 384-58815

Pagina 3 TURNO: 2024-42019

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 02:23:44 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

Doc: ESCRITURA 2460 del 10-09-2003 NOTARIA 3 de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: PEDROZA GONZALEZ RUBIO

X

A: VIVAS BUITRAGO LUZ MARY

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-09-2003 Radicación: 2003-11155

Doc: ESCRITURA 2460 del 10-09-2003 NOTARIA 3 de TULUA

VALOR ACTO: \$7,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PEDROZA GONZALEZ RUBIO

CC# 16347544

A: QUINTERO DE OCAMPO AURA MARIA

CC# 31199629 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-12-2004 Radicación: 2004-15038

Doc: ESCRITURA 3624 del 01-12-2004 NOTARIA 3 de TULUA

VALOR ACTO: \$7,300,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: QUINTERO DE OCAMPO AURA MARIA

CC# 31199629

A: ORTIZ BONILLA ALBERTO ANTONIO

CC# 2675756 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-04-2006 Radicación: 2006-4227

Doc: ESCRITURA 426 del 15-02-2006 NOTARIA 2 de TULUA

VALOR ACTO: \$7,940,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ORTIZ BONILLA ALBERTO ANTONIO

CC# 2675756

A: ZAPATA BARRERO MARIA ERLINDA

CC# 42025252 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\*

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)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación:

Fecha: 14-05-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA FICHA CATASTRAL/CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL VALLE, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA



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

Certificado generado con el Pin No: 240902373999944226

Nro Matrícula: 384-58815

Pagina 4 TURNO: 2024-42019

Impreso el 2 de Septiembre de 2024 a las 02:23:44 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

ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 31-12-1900

LO ENMENDADO EN MATRICULA "384-0058815" SI VALE,EN COMPLEMENTACION, GALINDO, SALVADOR.

ANOTACION 002 Y ANOTACION 001

Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública de los Instrumentos Públicos de Tulua (SNR) Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública de los Instrumentos Públicos de Tulua (SNR) Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública de los Instrumentos Públicos de Tulua (SNR) Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública de los Instrumentos Públicos de Tulua (SNR) Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública de los Instrumentos Públicos de Tulua (SNR)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-42019

FECHA: 02-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública de los Instrumentos Públicos de Tulua (SNR) Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública de los Instrumentos Públicos de Tulua (SNR) Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública de los Instrumentos Públicos de Tulua (SNR) Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública de los Instrumentos Públicos de Tulua (SNR) Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública de los Instrumentos Públicos de Tulua (SNR)

OSCAR JOSE MORENO PRENS  
REGISTRADOR SECCIONAL

Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública de los Instrumentos Públicos de Tulua (SNR) Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública de los Instrumentos Públicos de Tulua (SNR) Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública de los Instrumentos Públicos de Tulua (SNR) Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública de los Instrumentos Públicos de Tulua (SNR) Superintendencia de Notariado y Registro de la Fe Pública de los Instrumentos Públicos de Tulua (SNR)

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública