



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1116256825

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUIS FELIPE JARAMILLO MONTOYA
NIT / C.C CLIENTE	1116256825
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: calle 18 # 1A-32 CERTIFICADO DE TRADICION:
	LOTE 100 MZ E
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Limonar
CIUDAD	Tuluá
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/09/2024
FECHA INFORME	20/09/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	26 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Luis Carlos Jaramillo Montoya				
NUM.	3455 EscrituraDe	NOTARIA	3	FECHA	30/12/2002
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tuluá		DEPTO	Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA	768340101000011010007000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN					
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
384-76458	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Casa de un piso en el barrio Limonar del municipio de Tuluá en el departamento del Valle del Cauca, se identifica con la nomenclatura Calle 18 # 1A-32 tanto física como en el certificado de nomenclatura.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
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

Porteria	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 141,000,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 141,000,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: calle 18 # 1A-32, se recomienda protocolizar en la próxima escrituración, para actualizar la dirección en 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	Dotacional, comercio.
Uso Prohibido Según Norma	No específica

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

Área Lote	102	Frente	6
Forma	regular	Fondo	17
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.833

## 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	102
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	102
AREA CONSTRUIDA	M2	85
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	33158000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	102
AREA CONSTRUIDA	M2	80.5

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	102
AREACONSTRUIDA _normativa	M2	72

## 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:

NO

Zonas verdes:

SI

Arborización:

SI

Impacto Ambiental

Aire:

NO

Basura:

NO

Ruido:

NO

Cond.seguridad:

NO

Aguas servidas:

NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
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 18 # 1A-32 CERTIFICADO DE TRADICION: LOTE 100 MZ E

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
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	102	M2	\$500,000.00	36.17%	\$51,000,000.00
Area Construida	Piso 1	72	M2	\$1,250,000.00	63.83%	\$90,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$141,000,000</b>

Valor en letras

Ciento cuarenta y un millones Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$141,000,000**

### 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 un piso en el barrio Limonar del municipio de Tuluá en el departamento del Valle del Cauca, se identifica con la nomenclatura Calle 18 # 1A-32 tanto física como en el certificado de nomenclatura.

**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 integrados en la construcción.

**Entorno:** Sector residencial, cercano a proyectos VIS en desarrollo y a escenarios deportivos como el patinodromo y el coliseo de Halterofilia.

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

**Acabados:** Acabados sencillo en baños y cocina, acordes a la vetustez y tipología del predio.

### 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	Prados del Norte	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3176884627	80	80	\$1,370,000	\$109,600,000
2	Guayacanes	\$185,000,000	0.95	\$175,750,000	3167038059	102	95	\$1,300,000	\$123,500,000
3	Bosques de maracaibo	\$118,000,000	0.95	\$112,100,000	6017868754	65	65	\$1,220,000	\$79,300,000
Del inmueble						102	67.5		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$42,400,000	\$530,000	1.0	0.95	0.95	\$503,500
2	\$52,250,000	\$512,255	1.0	1.0	1.00	\$512,255
3	\$32,800,000	\$504,615	1.0	1.0	1.00	\$504,615
					PROMEDIO	\$506,790.10
					DESV. STANDAR	\$4,765.41
					COEF. VARIACION	0.94%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$500,000.00	AREA	102	TOTAL	\$51,000,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,250,000.00	AREA	67.5	TOTAL	\$84,375,000.00
VALOR TOTAL	\$135,375,000.00					

Observaciones:
Enlaces: 1.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-tulu/7812472">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-tulu/7812472</a> 2.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10971905">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10971905</a> 3.- <a href="https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-1477-3af09432f615-191a8b5-9bc8-7bc4">https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-1477-3af09432f615-191a8b5-9bc8-7bc4</a>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: calle 18 #

1A-32 CERTIFICADO DE TRADICION: LOTE 100 MZ E |

Limonar | Tuluá | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

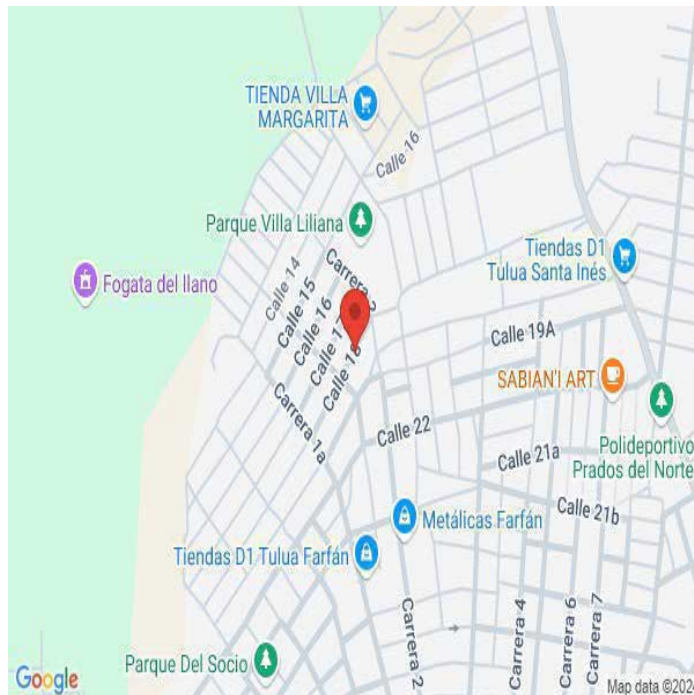
**Latitud:** 4.097475506805667

**Longitud:** -76.21371372911018

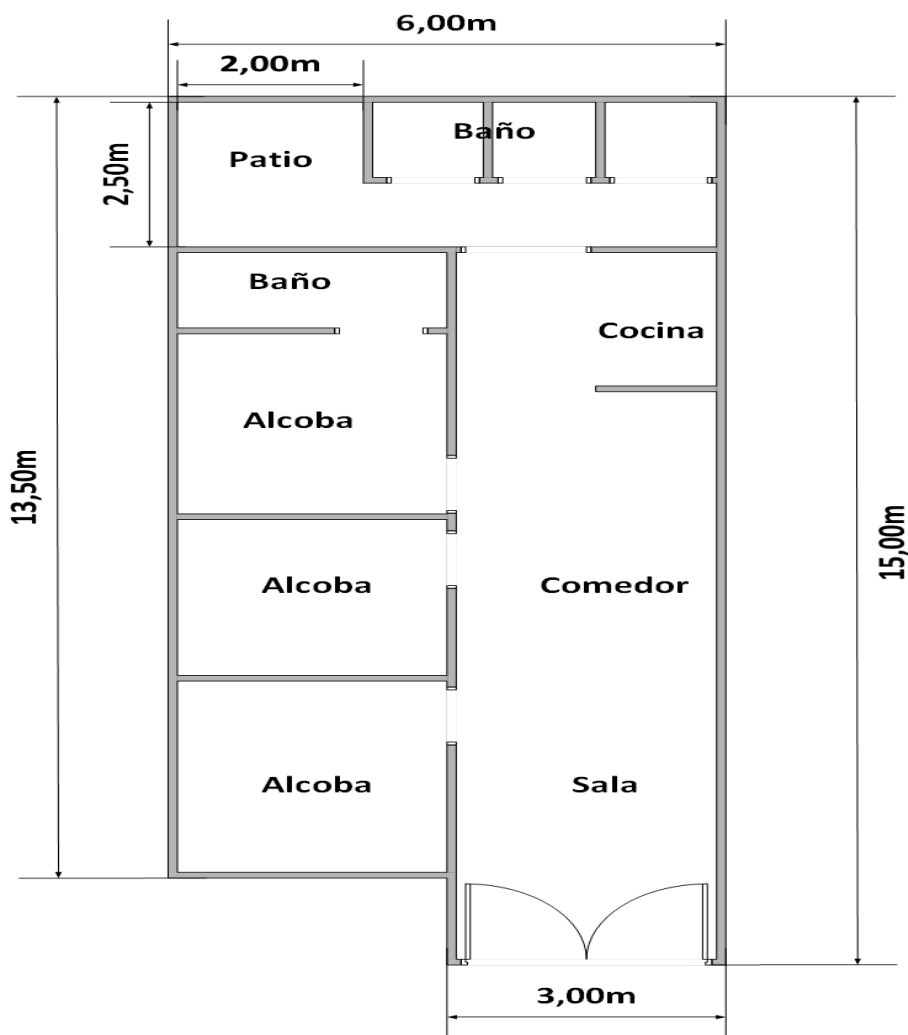
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 5' 50.9136''

**Longitud:** 76° 12' 49.3698''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS General

Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Baño Privado Hab 3



Closet 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1



Terraza Inmueble



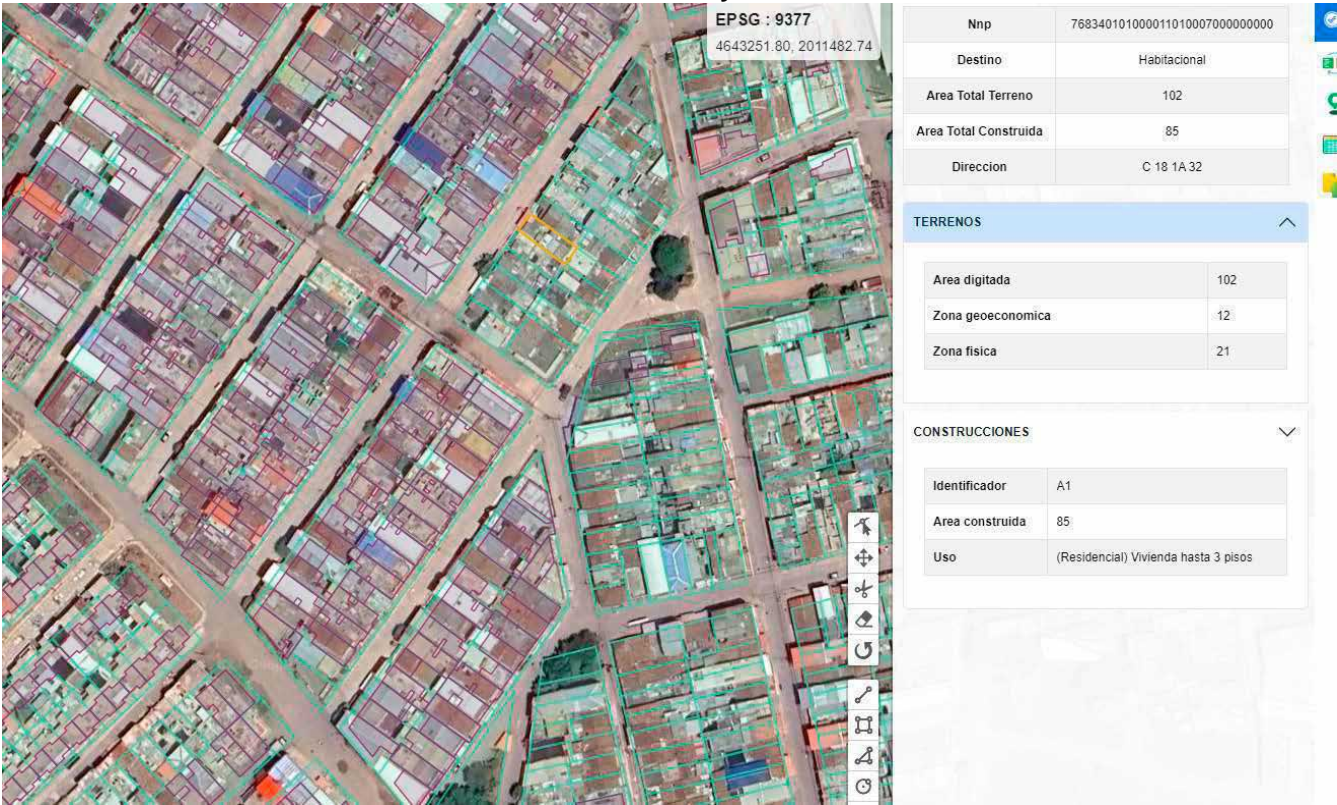
## FOTOS General

Patio Interior



# CRUCE CARTOGRAFICO

## Consulta Catastral y/o Predial



## Indices Norma



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **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-1116256825



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

	<b>CERTIFICADO DE NOMENCLATURA</b>		<b>Código:</b> F-260-44	
	<b>Versión:</b> 02	<b>Fecha de aprobación:</b> 4 de marzo de 2013	<b>Página</b> 1 de 1	

**CÓDIGO No. 38103**

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL CERTIFICA:**

Que el señor (a) **LUIS FELIPE JARAMILLO MONTOYA**

Solicita el presente certificado de una vivienda ubicada en la **CALLE 18**

Distinguida en la oficina de catastro municipal con el número **010111010007000**

Y su puerta de entrada se identifica con el Nro. **1A-32** Barrio: **LIMONAR**

El presente certificado se expide a solicitud del interesado.

**Nota: ESTE DOCUMENTO ES VALIDO POR UN AÑO APARTIR DE SU FECHA DE EXPEDICION.**

Fecha, miércoles 11 de septiembre de 2024

  
**CRISTHIAN DAVID CASTRO GOMEZ**  
**Profesional Universitario Desarrollo Territorial.**



Calle 28 No. 19-38 Segundo Piso; Bicentenario Plaza PBX- 2339300 Ext. 6011 FAX- 2339325

[www.tulua.gov.co](http://www.tulua.gov.co) e-mail: [planeacion@tulua.gov.co](mailto:planeacion@tulua.gov.co)

[https://sar.valledelcauca.gov.co:4443/Carpas/Presentacion/Modulos/Utilidades/fm/visorPDF2.aspx?Cnstvo\\_cab=8744329&Codbarra=2024911163769...](https://sar.valledelcauca.gov.co:4443/Carpas/Presentacion/Modulos/Utilidades/fm/visorPDF2.aspx?Cnstvo_cab=8744329&Codbarra=2024911163769...) 1/1

Se cobra Estampillas, Pro-hospital Departamental por \$ 5.200, Pro-Salud Departamental por \$ 5.200, Pro-UCEVA por \$ 2.600 pro-univalle \$5.200



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

Certificado generado con el Pin No: 2409101672100351504

Nro Matricula: 384-76458

Pagina 1 TURNO: 2024-43270

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 10:02:06 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: TULUA VEREDA: TULUA  
FECHA APERTURA: 18-01-1996 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 12-01-1996  
CODIGO CATASTRAL: CDM0004RNCCOD CATASTRAL ANT: 768340101000011010007000000000  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE N. 100 MANZANA E. CONTENIDOS EN LA ESCT.27 DE 12-01-96 NOT.1.TULUA (V); CABIDA: NORTE: 6 MTS. SUR: 6 MTS. ORIENTE: 17 MTS. OCCIDENTE: 17 MTS. (DECRETO 1711 DE JULIO 6/84 ART.11). SEGUN ESCRITURA 920 DE 17-04-98 NOTARIA PRIMERA TULUA-VALLE, EXISTE UNA CASA DE HABITACION CONSTA DE SALA COMEDOR, 2 ALCOBAS, 1 BAÑO, 1 PATIO, COCINA Y LAVADERO, CONSTRUIDA EN ESTRUCTURA DE CONCRETO, TEJA DE ETERNIT DE ASBESTO, SOPORTADO SOBRE ESTRUCTURA DE CORREA METALICA, CARPINTERIA METALICA EN LAMINA, PISOS EN CONCRETO SIMPLE, PUERTA METALICAS Y EN MADERA Y SERVICIOS PUBLICOS COMPLETOS.

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 06-06-95 ESCT.917 DE 09-05-95 NOT.1. TULUA COMPRAVENTA VALOR \$100.000.000. DE: GALVEZ DE AGUIRRE MIRIAN A: COOPERATIVA ESPECIALIZADA EN AHORRO Y CREDITO "COOEMSAVAL". ANOTACION 02 REGISTRADA 13-03-81 ESCT.100 DE 26-01-81. NOT.1. TULUA VALOR \$330.000. DE: ESCOBAR MONTOYA ANA MARIA. Y ESCOBAR MONTOYA MARTHA LUCIA. ANOTACION 03. REGISTRADA 06-03-81. AUTO 69 DE 05-02-81 JUZG.1. C.CRTO. TULUA VALOR \$57.500. DE: ESCOBAR MONTOYA LUZ STELLA A: GALVEZ DE AGUIRRE MYRYAN. ANOTACION 04. REGISTRADA 23-08-72. ESCT.645 DE 11-08-72 NOTARIA 2. TULUA. A: ESCOBAR MONTOYA ANA MARIA. Y ESCOBAR MONTOYA LUZ STELLA Y ESCOBAR MONTOYA MARTHA LUCIA. ANOTACION 05, REGISTRADA 29-07-72. SENTENCIA DE 27-06-72 JUZG.2. C.CRTO. TULUA. VALOR \$28.652. DE: TASCON RODRIGUEZ CARLOS ENRIQUE. A: ESCOBAR MONTOYA ANA MARIA, ESCOBAR MONTOYA LUZ STELLA, ESCOBAR MONTOYA MARTHA LUCIA. ANOTACION 06. REGISTRADA 29-12-68. SENTENCIA DE 23-10-68 JUZG.2. CIVIL MPAL. TULUA DE: TASCON LIMBANIA, TASCON DEBORA, TASCON MARIELA, TASCON MIGUEL ANGEL, TASCON ANDRES ALBERTO, TASCON ANTONIO LUIS, TASCON JULIO CESAR, RIVAS NUBIA, RIVAS JAIME, CORRALES LEONOR, CRUZ VEGA LIBARDO, TASCON ALVARO, A: TASCON CARLOS ENRIQUE.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO  
1) LOTE 100 MANZANA E

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

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

384 - 15547  
384 - 17993

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-01-1996 Radicación: 603

Doc: ESCRITURA 27 del 12-01-1996 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 912 RELOTEO



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

Certificado generado con el Pin No: 2409101672100351504

Nro Matricula: 384-76458

Pagina 2 TURNO: 2024-43270

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 10:02:06 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

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

A: COOPERATIVA ESPECIALIZADA EN AHORRO Y CREDITO "COOEMSAVAL"

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-04-1998 Radicación: 1998-4733

Doc: ESCRITURA 920 del 17-04-1998 NOTARIA PRIMERA de TULUA-VALLE

VALOR ACTO: \$7,900,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LA COOPERATIVA ESPECIALIZADA EN AHORRO Y CREDITO "COOEMSAVAL"

A: GOMEZ OCAMPO GONZALO ANTONIO

CC# 16348624 X

A: VALLEJO JIMENEZ MYRIAM

CC# 31195628 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-04-1998 Radicación: 1998-4733

Doc: ESCRITURA 920 del 17-04-1998 NOTARIA PRIMERA de TULUA-VALLE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS POR MINISTERIO DE LA LEY AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. LEY 258 DE ENERO 17 DE 1996.-

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

A: GOMEZ OCAMPO GONZALO ANTONIO

CC# 16348624 X

A: VALLEJO JIMENEZ MYRIAM

CC# 31195628 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-04-1998 Radicación: 1998-4733

Doc: ESCRITURA 920 del 17-04-1998 NOTARIA PRIMERA de TULUA-VALLE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ,ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GOMEZ OCAMPO GONZALO ANTONIO

CC# 16348624 X

DE: VALLEJO JIMENEZ MYRIAM

CC# 31195628 X

A: LA COOPERATIVA ESPECIALIZADA EN AHORRO Y CREDITO "COOEMSAVAL"

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-07-1999 Radicación: 1999-7514

Doc: ESCRITURA 3739 del 13-07-1999 NOTARIA 10A. de CALI

VALOR ACTO: \$5,900,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: COOPERATIVA ESPECIALIZADA EN AHORRO Y CREDITO "COOEMSAVAL"

A: GOMEZ OCAMPO GONZALO ANTEONIO

X

A: VALLEJO JIMENEZ MYRIAM

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-08-1999 Radicación: 1999-7955

Doc: ESCRITURA 1818 del 28-07-1999 NOTARIA 1A. de TULUA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2409101672100351504

Nro Matrícula: 384-76458

Página 3 TURNO: 2024-43270

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 10:02:06 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 última página

ESPECIFICACION: : 915 OTROS CANCELACION 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)

A: GOMEZ OCAMPO GONZALO ANTONIO

CC# 16348624

A: VALLEJO JIMENEZ MYRIAM

CC# 31195628

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-08-1999 Radicación: 1999-7955

Doc: ESCRITURA 1818 del 28-07-1999 NOTARIA 1A. de TULUA

VALOR ACTO: \$6,800,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ OCAMPO GONZALO ANTONIO

CC# 16348624

DE: VALLEJO JIMENEZ MYRIAM

CC# 31195628

A: PULGARIN BURITICA ROBERTO

CC# 16341199 X

A: ROMERO ARELLANO LUZ MARINA

CC# 29667085 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-01-2003 Radicación: 2003-126

Doc: ESCRITURA 3455 del 30-12-2002 NOTARIA 3 de TULUA

VALOR ACTO: \$7,400,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PULGARIN BURITICA ROBERTO

CC# 16341199

DE: ROMERO ARELLANO LUZ MARINA

CC# 29667085

A: JARAMILLO MONTOYA LUIS CARLOS

CC# 16344965 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 ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 2409101672100351504

Nro Matricula: 384-76458

Pagina 4 TURNO: 2024-43270

Impreso el 10 de Septiembre de 2024 a las 10:02:06 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-43270

FECHA: 10-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR JOSE MORENO PRENS  
REGISTRADOR SECCIONAL



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



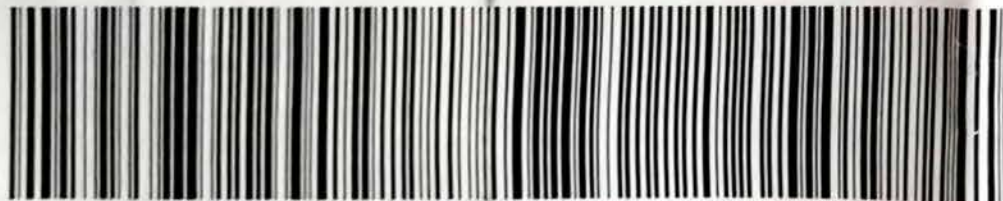
MUNICIPIO DE TULUÁ  
NIT. 891.900.272-1

MUNICIPIO DE TULUÁ - VALLE  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
RECIBO DE PAGO.  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FECHA DE EMISIÓN 05/07/2024  
No. DE RECIBO 24010310038523

CÉDULA CATASTRAL 010111010007000		PROPIETARIO TITULAR LUIS-CARLOS JARAMILLO MONTOYA		CÉDULA/NIT 000016344965		DIRECCIÓN DEL PREDIO C 18 1A 32		BARRIO EL LIMONAR	
MATRICULA INM. 384-76458		TIPO DE PREDIO CABECERA MUNICIPAL		D. ECONÓMICO HABITACIONAL		C. DEL PREDIO 102 m2		A. TERRENO 85 m2	
VIGENCIA 2024		AVALUO 33.158.000		TARIFA 7,00 MIL		PREDIAL 232.000		SOB AMBIENTAL 9.000	
SOB BOMBERIL 22.000		ALUMBRADO 263.000		ASEO 263.000		INTERESES 263.000		TOTAL 263.000	
TOTALES		232.000		9.000		22.000		263.000	

Períodos: 2024



(415)7709998012394(8020)24010310038523(3900)0000263000(96)20240731

RECIBO DE PAGO EMITIDO EN VENTANILLA

TASA DE INTERESES vig.		Mensual: 2,2908	Diaria: 0,0753
PÁGUESE HASTA		31/07/2024	
VALOR DEUDA		263.000	
MENOS DESCUENTOS		0	
TOTAL A PAGAR		263.000	

GENERADO: LLOBO -15:06:11 - 186.119.121.106