



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1116237353

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOHN JAIRO RODRIGUEZ			FECHA VISITA	28/10/2024
NIT / C.C CLIENTE	1116237353			FECHA INFORME	05/11/2024
DIRECCIÓN	LOTE 13 MANZANA 22 CASA URB.BOSQUES DE MARACIBO			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	23 años
BARRIO	Urb. Bosques de Maracaibo			REMODELADO	
CIUDAD	Tuluá			OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO				
IDENTIFICACIÓN	1113304560				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALFONSO MAZO MARTHA CECILIA					
NUM. ESCRITURA	1789 Escritura De #NOTARIA	3	FECHA	27/06/2016		
ESCRITURA	Propiedad	DEPTO	Valle del Cauca			
CIUDAD	Tuluá					
CEDULA CATASTRAL	76834010100010120013000000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.					
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	Nº
384-66153	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la Urbanización Bosques de Maracaibo, Nomenclatura Mz 22 Casa 13, del municipio de Tuluá, Valle del Cauca. Casa de habitación de un piso. Sector estrato 2. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 101,136,579

VALOR ASEGURABLE \$ COP 101,136,579

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La dirección en zona, certificado y catastro es CASA LOTE 13 MANZANA 22. Se adjunta ubicación de consulta catastral.

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

NOMBRES Y FIRMAS

José 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	DOTACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA.
Uso Condicionado Según Norma	DOTACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIAL.
Uso Prohibido Según Norma	NO ESPECIFICA
Amenaza Riesgo Inundacion	AMENAZA BAJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	SIN AMENAZA
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

Área Lote	60.50	Frente	6.05
Forma	REGULAR	Fondo	10
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:0.6
NORMAS DE USO DE SUELO			
Decreto / Acuerdo	ACUERDO 017 del 18/12/2015		
Antejardín	EMPATE CON LOS VECINOS		
Uso principal	RESIDENCIAL		
Altura permitida pisos	3 PISOS		
Aislamiento posterior	3 METROS MÍNIMO		
índice de ocupación	RESULTANTE		
índice de construcción:	RESULTANTE		
No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.50	AREA DE TERRENO	M2	61
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	61
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 23.320.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.50	AREA DE TERRENO	M2	60.50
AREA CONSTRUIDA	M2	53.5	AREA CONSTRUIDA	M2	42.35

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno

Gardineras	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** Si

Impacto Ambiental

Aire: **Basura:** **Ruido:**
NO **NO** **NO**

Gond-seguridad:

Aguas servidas:

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 útil	100 años
Vida remanente	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE 13 MANZANA 22 CASA URB.BOSQUES DE MARACIBO

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2001

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 de Terreno	60.50	M2	\$632,879.00	37.86%	\$38,289,179.50
Area Construida	Casa	42.35	M2	\$1,484,000.00	62.14%	\$62,847,400.00
TOTALES					100%	\$101,136,579

Valor en letras Ciento un millones ciento treinta y seis mil quinientos setenta y nueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12 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

Inmueble con área construida de 53.5 m², es decir, con 11.15 m² fuera de norma, lo que representa un 26.32% del área susceptible de legalizar, equivalente a un valor de 16'546.600 pesos. Nota 1: Se liquida el área construida que cumple con la normatividad vigente para el sector.

Jurídica: El inmueble tasado no presenta gravámenes ni limitaciones en documentos jurídicos suministrados. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble no tiene garajes integrados a su estructura.

Entorno: Se trata de un sector residencial, dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario), cuyo acceso se da por vía peatonal en buen estado de conservación, con andenes y sardineles, como lo es la Calle 2A Norte y la Cra 20. En su cercanía hay lugares de interés como la Escuela Luis Carlos Delgado, Parque principal del barrio, Centro de Salud La Independencia y Club Deportivo Tuluá. Estrato socioeconómico tomado de la factura de servicios público suministrada en visita técnica.

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. Immueble con acabados sencillos en buen estado de conservación.

Acabados: Inmueble con acabados sencillos en buen estado de conservación.

EXPLICACIÓN METODOLÓGÍA 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 **Lev 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.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Bosques de Maracaibo	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	3108944867	60.50	60.50	\$1,600,000	\$96,800,000
2	Bosques de Maracaibo	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	3173663612	60.50	60.50	\$1,700,000	\$102,850,000
3	Bosques de Maracaibo	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	3108944867	60.50	74	\$1,450,000	\$107,300,000
Del inmueble					60.50	42.35			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$39,000,000	\$644,628	1.0	1.0	1.00	\$644,628
2	\$39,650,000	\$655,372	1.0	0.95	0.95	\$622,603
3	\$38,200,000	\$631,405	1.0	1.0	1.00	\$631,405
				PROMEDIO	\$632,878.79	
				DESV. STANDAR	\$11,086.12	
				COEF. VARIACION	1.75%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$632,879.00	AREA	60.50	TOTAL	\$38,289,179.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,484,000.00	AREA	42.35	TOTAL	\$62,847,400.00
VALOR TOTAL		\$101,136,579.50				

Observaciones:

Para el análisis estadístico del mercado inmobiliario se tomaron ofertas dentro del mismo sector y con características similares a las del inmueble evaluado con el fin de hacerlas altamente comparables y así garantizar obtener el valor más probable del inmueble objeto del presente informe de avalúo.

Enlaces:

1.-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-valle-del-cauca_CAV211983.php

2.-https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-casa-de-un-piso-barrio-bosques-de-maracaibo-tulu_01911b0fcd97-77b7-84dc-c0734c64eabb

3.-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-valle-del-cauca_CAV211865.php

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	42.35
Área construida vendible	42.35
Valor M2 construido	\$1,900,000
Valor reposición M2	\$80,465,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,900,000
Fuente	Construdata Versión 212
Factor ajuste %	1 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,881,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	23
Edad en % de vida útil	23 %
Fitto y corvin %	21.09 %
Valor reposición depreciado	\$1,484,297
Valor adoptado depreciado	\$1,484,000
Valor total	\$62,847,400

Observaciones: Casa con acabados sencillos, en buen estado. Remodelaciones recientes en paredes, pisos y techo.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE 13 MANZANA 22 CASA URB.BOSQUES DE MARACIBO |
Urb. Bosques de Maracaibo | Tuluá | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

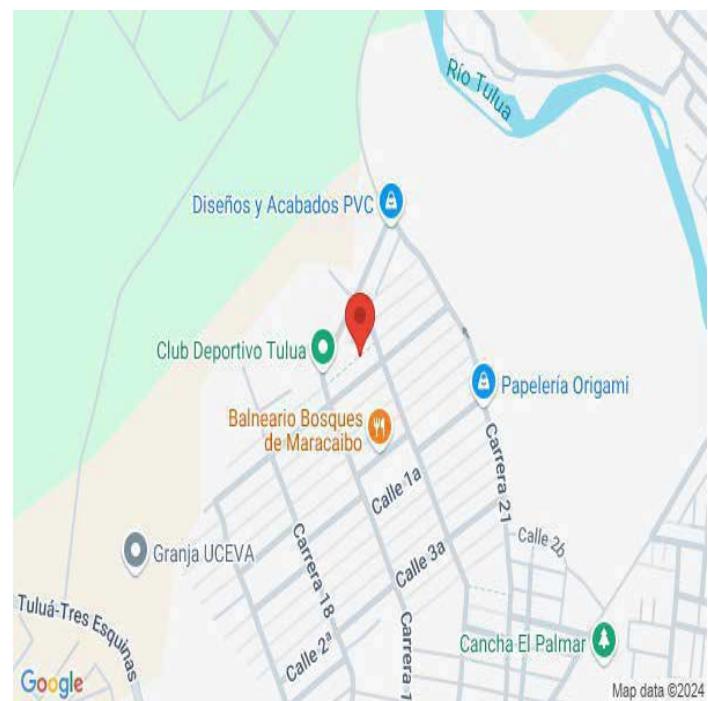
Latitud: 4.10607

Longitud:-76.20603

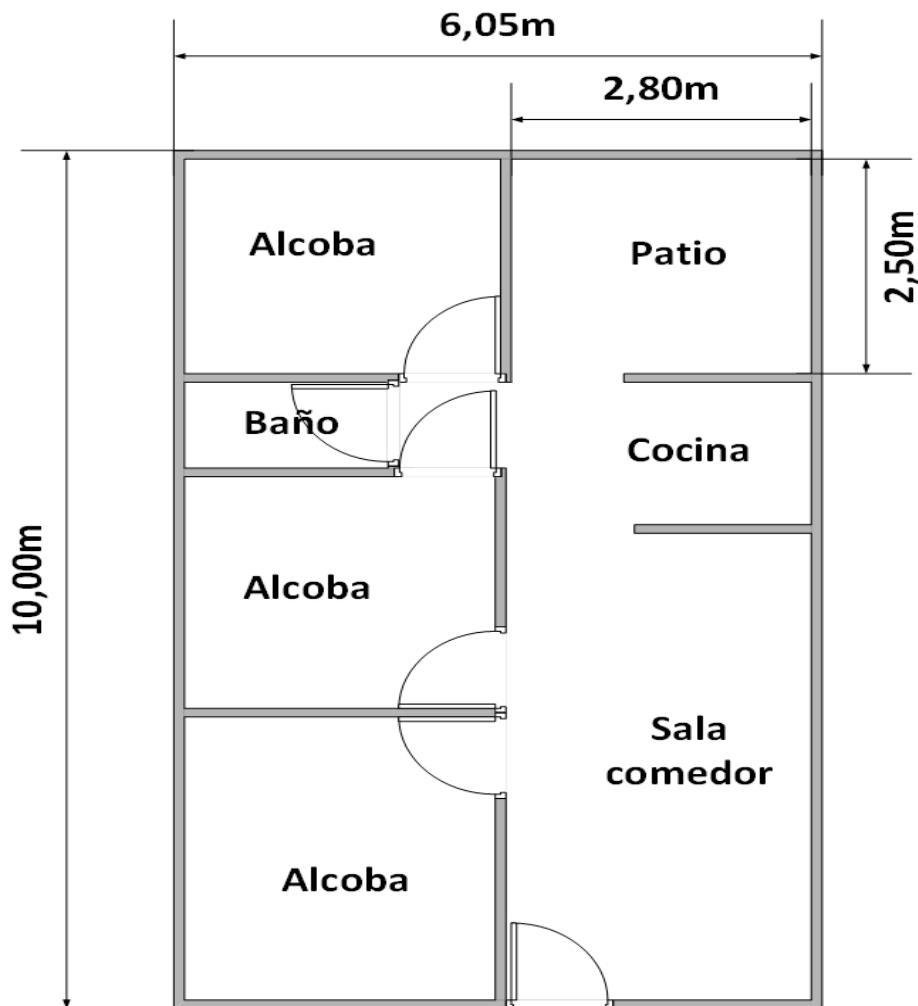
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 6' 21.8514''

Longitud:76° 12' 21.7074''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmuble



FOTOS General

Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal

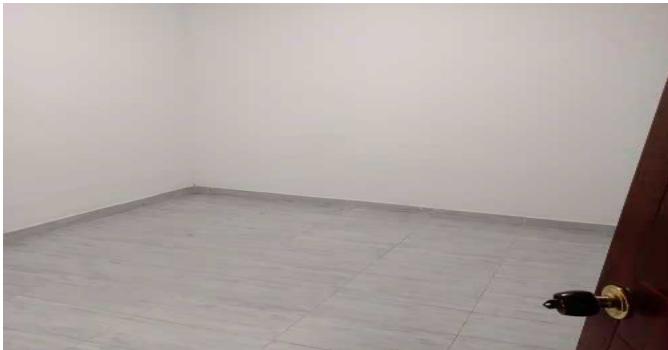


Habitación 2



FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



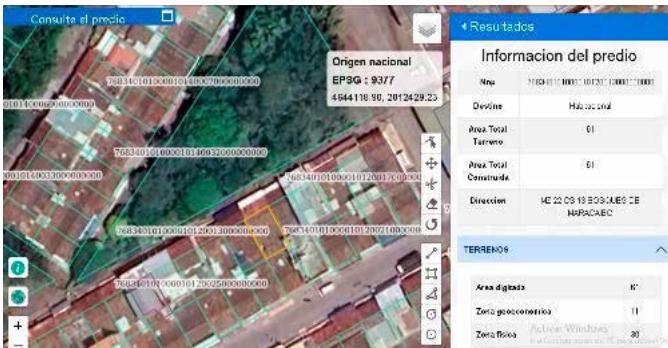
Baño Social 1



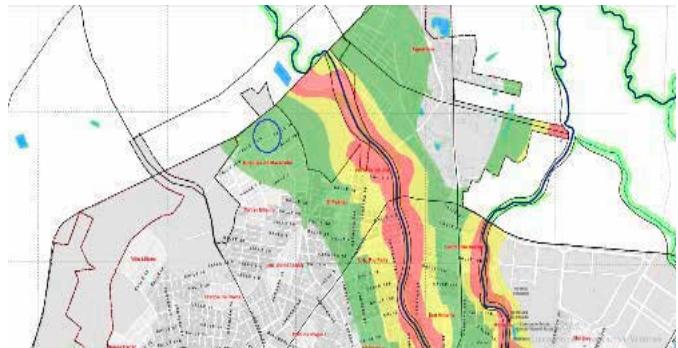
Patio Interior



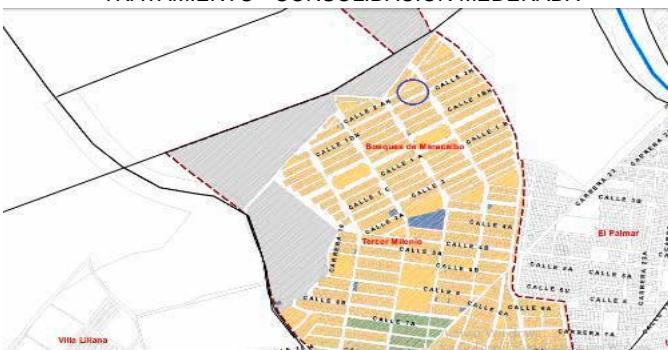
CONSULTA CATASTRAL



PLANO AMENAZA



TRATAMIENTO - CONSOLIDACIÓN MEDERADA



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no 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-1116237353



PIN de Validación: b0ee0ad0

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: b0ee0ad0

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: b0ee0ad0

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: b0ee0ad0



<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

b0ee0ad0

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 diecisiete (17) días del mes de Octubre 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: 2410216313102617493

Nro Matrícula: 384-66153

Pagina 1 TURNO: 2024-49922

Impreso el 21 de Octubre de 2024 a las 03:57:44 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: 28-01-1994 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 30-12-1993

CODIGO CATASTRAL : CDM0004NEAE COD CATASTRAL ANT: 7683401010000101200130000000000

NURRE

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCT.4225 DE 30-12-93 NOTARIA 1 TULUA (V); CABIDA: 60.50 MTS 2. (DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).- DENTRO DE ESTE LOTE SE CONSTRUYO UNA CASA DE HABITACION

AREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE · %

COMPLEMENTACION

ANOTACION 01 REGISTRADA 28-01-94 ESCT.4225 DE 30-12-93 NOT.1.TULUA SEGREGACION CABIDA:66.671 MTS.2. A:SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA.-ANOTACION 02 REGISTRADA 25-06-92 ESCRITURA 1573 DE 16-06-92 NOT.1.TULUA ENGLOBE A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA.- LA SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO ADQUIRIO ASI: MATRICULA 12645: ANOTACION 03 REGISTRADA 25-06-92 ESCRITURA 1573 DE 16-06-92 NOTARIA 1. TULUA COMPROVENTA VALOR \$76.220.086 DE: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LTDA A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LTDA.- ANOTACION 04 REGISTRADA 24-07-84 ESCRITURA 1422 DE 30-12-83 NOTARIA 1. TULUA COMPROVENTA VALOR \$1.880.000 DE: GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON-MONTES MEJIA RODRIGO A: SOCIEDAD "AGROPECUARIA LA PALMA LTDA".-ANOTACION 05 REGISTRADA 11-02-77 ESCRITURA 1456 DE 17-10-77 NOTARIA 2. TULUA COMPROVENTA VALOR \$500.000 DE: CRUZ VEGA MARIA LUISA A: MONTES MEJIA RODRIGO-GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON.-ANOTACION 06 REGISTRADA 10-02-70 ESCRITURA 58 DE 28-01-70 NOTARIA 2. TULUA COMPROVENTA VALOR \$90.000 DE: LOZANO ESCOBAR AMADOR A: CRUZ VEGA MARIA LUISA.-ANOTACION 07 REGISTRADA 29-12-41 ESCRITURA 868 DE 15-12-41 NOTARIA DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$6.250 DE: ORTIZ D. ROMULO A: CRUZ VEGA MARIA LUISA. MATRICULA 58752: ANOTACION 01 REGISTRADA 25-06-92 ESCRITURA 1573 DE 16-06-92 NOTARIA 1. TULUA COMPROVENTA VALOR \$38.779.914 DE: SOCIEDAD "AGROPECUARIA LA PALMA LTDA" A: SOCIEDAD "BOSQUES DE MARACAIBO LTDA".-ANOTACION 02 REGISTRADA 21-06-84 ESCRITURA 1424 DE 30-12-83 NOTARIA 1. TULUA COMPROVENTA VALOR \$5.562.000 DE: GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON-MONTES MEJIA RODRIGO A: SOCIEDAD "AGROPECUARIA LA PALMA LTDA".-ANOTACION 03 REGISTRADA 31-07-75 ESCRITURA 789 DE 13-06-75 NOTARIA 2. TULUA COMPROVENTA VALOR \$2.600.000 DE: VILLEGRAS GOMEZ GUSTAVO A: GOMEZ EDGAR LEON-MONTES MEJIA RODRIGO.-ANOTACION 04 REGISTRADA 15-10-60 ESCRITURA 578 DE 03-10-60 NOTARIA 2. TULUA LIQUIDACION SOCIEDAD DE: SOCIEDAD GUSTAVO VILLEGRAS GOMEZ Y CIA LTDA" A: VILLEGRAS GOMEZ GUSTAVO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Bredie: URBANO

1) LOTE 13 MANZANA 22 CASA URB. BOSQUES DE MARACIBO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DETERMINACION DE INMOS DESTINACION ECONOMICA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA N.º SIGUIENTE(MÉTODOS DE PAGO)

MATRÍCULA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410216313102617493

Nro Matrícula: 384-66153

Página 2 TURNO: 2024-49922

Impreso el 21 de Octubre de 2024 a las 03:57:44 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

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

Doc: ESCRITURA 3465 del 04-12-1992 NOTARIA 1 de TULUA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA CABIDA 1 HTS 1521 MTS.2.

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

DE: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LTDA

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-08-1993 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2305 del 24-07-1993 NOTARIA 1 de TULUA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA 3465 DE 04-12-92 NOTARIA 1 TULUA EN CUANTO A LA CABIDA 10 HTS. 15.21 MTS.2.

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

DE: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-01-1994 Radicación: 965

Doc: ESCRITURA 4225 del 30-12-1993 NOTARIA 1. de TULUA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO

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

A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 08-04-1996 Radicación: 3793

Doc: ESCRITURA 434 del 29-03-1996 NOTARIA 1. de TULUA VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL SON SUBSIDIO FAMILIAR LEY 258/96

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

DE: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LTDA

A: PEÑA MARIN LUIS ALBERTO CC# 6559684 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-04-1996 Radicación: 3793

Doc: ESCRITURA 434 del 29-03-1996 NOTARIA 1. de TULUA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: PEÑA MARIN LUIS ALBERTO X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-02-1997 Radicación: 1984

Doc: ESCRITURA 388 del 24-02-1997 NOTARIA 1. de TULUA VALOR ACTO: \$89,600,000

Se cancela anotación No: 1



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410216313102617493

Nro Matrícula: 384-66153

Página 3 TURNO: 2024-49922

Impreso el 21 de Octubre de 2024 a las 03:57:44 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

ESPECIFICACION: : 657 LIBERACION DE HIPOTECA ESTE Y OTROS.

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA-GRANAHORRAR

A: SOCIEDAD "BOSQUES DE MARACAIBO LTDA"

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-02-2001 Radicación: 2001-1949

Doc: ESCRITURA 328 del 15-02-2001 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: PEIA MARIN LUIS ALBERTO

CC# 6559684 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-02-2001 Radicación: 2001-1950

Doc: ESCRITURA 329 del 15-02-2001 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$7,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVENTA LIMITE DE DOMINIO

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

DE: PEIA MARIN LUIS ALBERTO

CC# 6559684

A: BETANCUR VARGAS PAOLA ANDREA

CC# 29876657 X

A: VALENCIA VARGAS MARIA CECILIA

CC# 38791492 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-02-2005 Radicación: 2005-1880

Doc: ESCRITURA 345 del 15-02-2005 NOTARIA 3 de TULUA

VALOR ACTO: \$9,550,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: BETANCUR VARGAS PAOLA ANDREA

CC# 29876657

DE: VALENCIA VARGAS MARIA CECILIA

CC# 38791492

A: ACEVEDO GARCIA BERTA LIBIA

CC# 29464189 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-11-2005 Radicación: 2005-12938

Doc: ESCRITURA 2726 del 21-11-2005 NOTARIA 2 de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ACEVEDO GARCIA BERTA LIBIA

CC# 29464189 X

A: GONZALEZ ARANGO JOSE HECTOR

CC# 2631591

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 03-08-2006 Radicación: 2006-8834



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410216313102617493

Nro Matrícula: 384-66153

Página 5 TURNO: 2024-49922

Impreso el 21 de Octubre de 2024 a las 03:57:44 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-49922 FECHA: 21-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA C.R.P.



OSCAR JOSE MORENO PRENS
REGISTRADOR SECCIONAL

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