



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1115064383-2

## RESUMEN EJECUTIVO

## ANTECEDENTES

CLIENTE	CARLOS ARTURO ZAMBRANO SANCHEZ
NIT / C.C CLIENTE	1115064383
DIRECCIÓN	CARRERA 5 1B 69 SECTOR EL VIÑEDO CORREGIMIENTO DE PRESIDENTE
SECTOR	Urbano
BARRIO	Estrato 2
CIUDAD	Corregimiento Presidente
DEPARTAMENTO	San Pedro
PROPOSITO	Valle del Cauca
TIPO AVALUO	Modelo 8-14
VALUADOR	valor comercial
IDENTIFICACIÓN	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO 1113304560

FECHA VISITA	28/11/2024
FECHA INFORME	05/12/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	8 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Lina Marcela Jaramillo Ocampo			
NUM. ESCRITURA	557	Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1
CIUDAD ESCRITURA	Guadalajara de buga		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	76670030000000018000100000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
373-119596	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Casa ubicada en el corregimiento de Presidente Jurisdicción del municipio de San Pedro, casa ubicada en el sector El Viñedo del centro poblado de Presidente, se identifica con la nomenclatura Carrera 5 # 1B-69.

## ACABADOS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 116,990,600

VALOR ASEGURABLE \$ COP 116,990,600

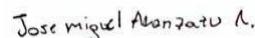
## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)



JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO  
Perito Actuante  
C.C: 1113304560 RAA: AVAL-1113304560  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2024-12-04 20:03:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.

Nombre de la firma

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	No específica
Uso Condicionado Según Norma	No específica
Uso Prohibido Según Norma	No específica

Área Lote	115.08	Frente	7,1
Forma	Irregular	Fondo	16,85
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.37

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	003 del 28/02/2002
Antejardín	Empate con los vecinos
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	2Pisos
Aislamiento posterior	No específica
Indice de ocupación	No específica
Indice de construcción:	No específica
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	115.08	AREA DE TERRENO	M2	84
AREA CONSTRUIDA	M2	96.61	AREA CONSTRUIDA	M2	96
CATASTRAL 2024			PESOS		No suministrado
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	115.08	AREA DE TERRENO	M2	115.08
AREA CONSTRUIDA	M2	96.61	AREA CONSTRUIDA	M2	96.61

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media
Nivel de equipamiento	
Comercial	Bueno
Escolar	Bueno
Asistencial	Regular
Estacionamientos	Bueno
Areas verdes	Bueno
Zonas recreativas	Bueno

## 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	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	92
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 5 1B 69 SECTOR EL VIEJO CORREGIMIENTO DE PRESIDENTE

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	2016

## 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	115.08	M2	\$345,000.00	33.94%	\$39,702,600.00
Area Construida	Piso 1	96.61	M2	\$800,000.00	66.06%	\$77,288,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$116,990,600</b>

Valor en letras

Ciento diecisésis millones novecientos noventa mil seiscientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$116,990,600

## OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Jurídica:** El presente informe no constituye un estudio de títulos, no registra afectaciones o limitaciones al dominio en el certificado de tradición.**Garaje:****Entorno:** Sector residencial cerca de la doble calzada que atraviesa el corregimiento, el sector tiene una cancha de futbol y vías pavimentadas, se accede por la carrera 5.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Casa con acabados sencillos en pisos y paredes así como en baños y cocina.

## 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Guayabal San Pedro	\$70,000,000	0.95	\$66,500,000	3167585807	66	60	\$720,000	\$43,200,000
2	Alto Bonito Buga	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	3154237205	105	70	\$700,000	\$49,000,000
3	Alto Bonito Buga	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3182605854	136	150	\$900,000	\$135,000,000
<b>Del inmueble</b>					<b>115.08</b>	<b>96.61</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$23,300,000	\$353,030	1.0	1.0	1.00	\$353,030
2	\$36,500,000	\$347,619	1.0	1.0	1.00	\$347,619
3	\$45,500,000	\$334,559	1.0	1.0	1.00	\$334,559
				PROMEDIO	\$345,069.39	
				DESV. STANDAR	\$9,496.02	
				COEF. VARIACION	2.75%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$345,000.00	AREA	115.08	TOTAL	\$39,702,600.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	96.61	TOTAL	\$77,288,000.00
VALOR TOTAL		\$116,990,600.00				

**Observaciones:**

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

**Enlaces:**

1.- [https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4972-afe410c25fb5-88c6-1a5bcc73-d1f6?page=1&pos=2&t\\_sec=1&t\\_pvld=20ffa808-7205-47d9-9e5a-18afddaa061d0](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4972-afe410c25fb5-88c6-1a5bcc73-d1f6?page=1&pos=2&t_sec=1&t_pvld=20ffa808-7205-47d9-9e5a-18afddaa061d0)

2-<https://www.fincaen.com.co/casa-en-venta/191256696>

3-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1502380309-casa-en-buga-dos-apartamentos-JM#polycard\\_client-search-nordic&position=6&search\\_layout=qnd&type=item&tracking\\_id=89cf1246-70ba-4664-8ffa-ad30aa120e27](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1502380309-casa-en-buga-dos-apartamentos-JM#polycard_client-search-nordic&position=6&search_layout=qnd&type=item&tracking_id=89cf1246-70ba-4664-8ffa-ad30aa120e27)

Firmado electronicamente

**DIRECCIÓN:**

CARRERA 5 1B 69 SECTOR EL VIÑEDO CORREGIMIENTO DE PRESIDENTE | Corregimiento Presidente | San Pedro | Valle del Cauca

**COORDENADAS (DD)**

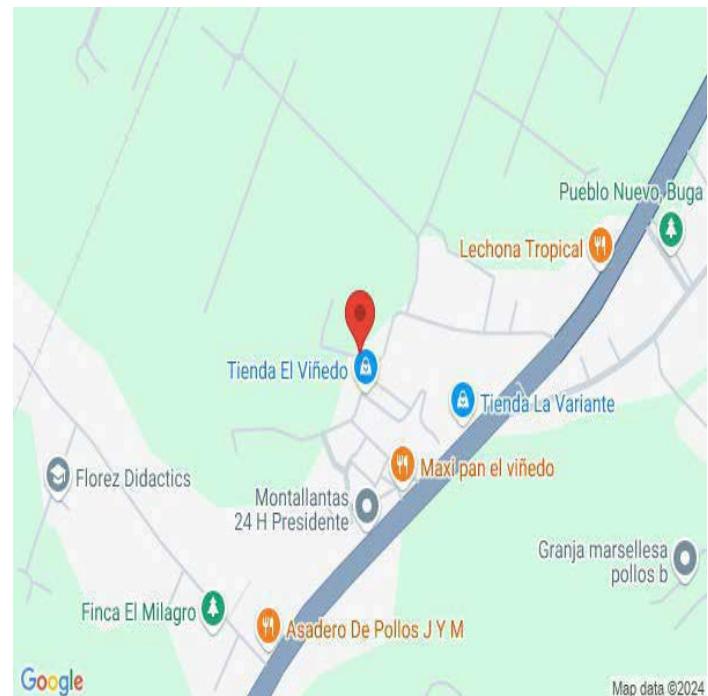
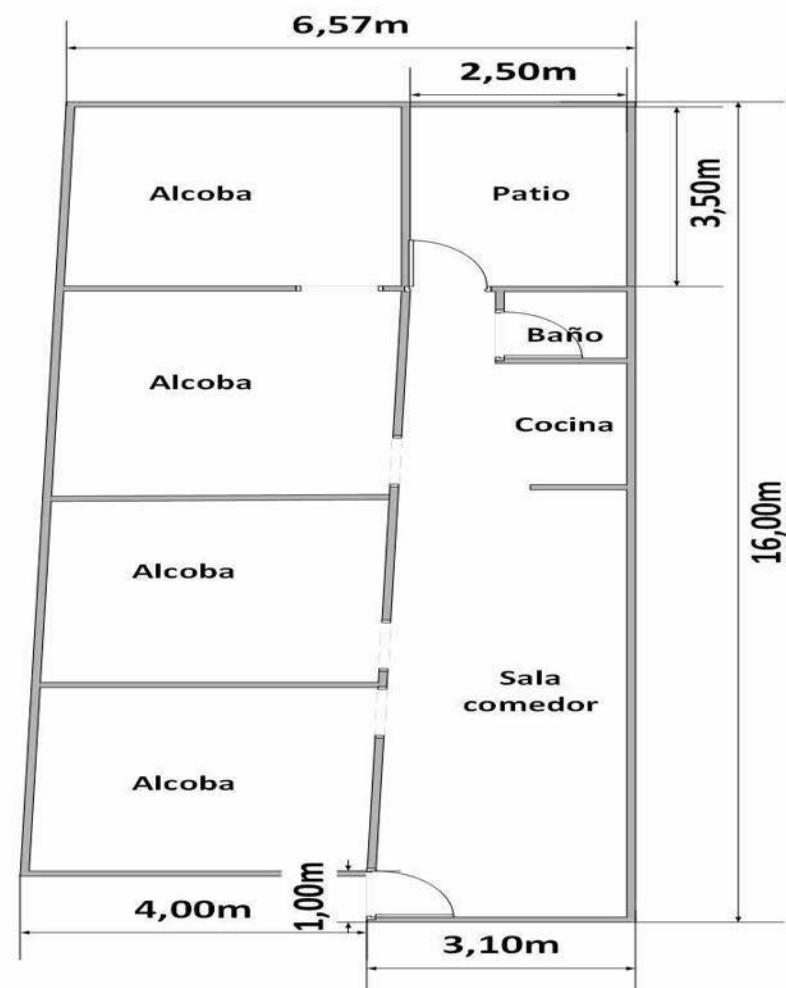
**Latitud:** 3.9601156446808443

**Longitud:** -76.26834084346014

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 3° 57' 36.4176''

**Longitud:** 76° 16' 6.0276''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General



## FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



## FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior

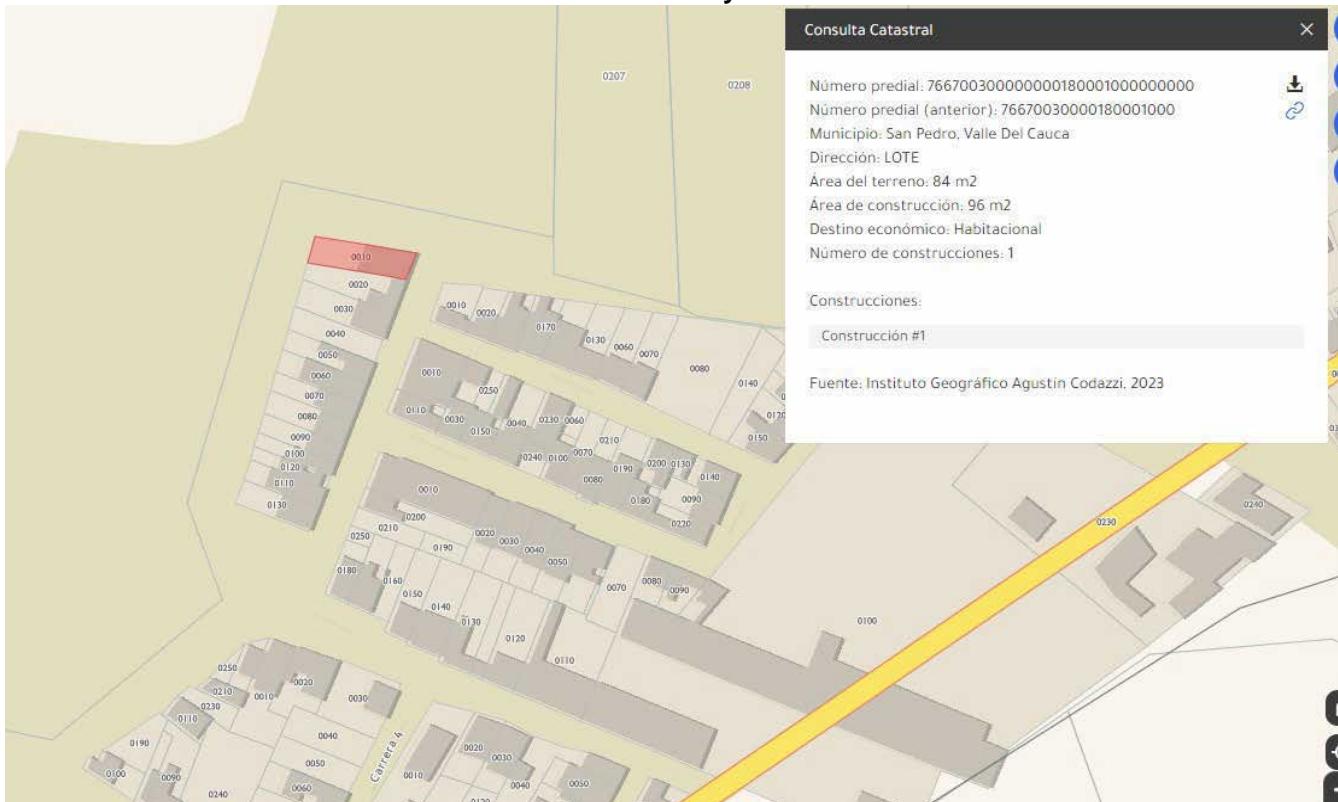


Patio Interior



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta Catastral y/o Predial



## 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 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 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-1115064383-2**



PIN de Validación: ace50a81



<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 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: ace50a81

## 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 Semicomponentes y Animales

### Alcance

- Semicomponentes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**12 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ace50a81

<https://www.raa.org.co>

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Jun 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

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

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE 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: ace50a81



<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**

**ace50a81**

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 veinte (20) días del mes de Noviembre 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 BUGA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2411208059104183118****Nro Matrícula: 373-119596**

Pagina 1 TURNO: 2024-63747

Impreso el 20 de Noviembre de 2024 a las 12:40:03 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: 373 - BUGA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: SAN PEDRO VEREDA: PRESIDENTE

FECHA APERTURA: 29-03-2016 RADICACION: 2016-2008 CON: ESCRITURA DE: 08-03-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION CON AREA DE 115.08MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.557 DE FECHA 03-03-2016 EN NOTARIA PRIMERA DE GUADALAJARA DE BUGA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) ORIENTE: QUE ES SU FRENTE CON CALLEJON PUBLICO AL MEDIO CON PREDIO DE VICTOR HUGO TASCON Y OTRO EN 7.10MTS; SUR: CON LOTE QUE SE RESERVO EL VENDEDOR ANTERIOR EN 16.85MTS; OCCIDENTE: EN 6.57MTS CON EL PREDIO SEGREGADO Y VENDIDO AL SE/OR JUAN SEBASTIAN LUNA BLANDON; NORTE: EN 16.85MTS CON EL PREDIO SEGREGADO Y VENDIDO AL SE/OR JUAN SEBASTIAN LUNA BLANDON.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

001.- REGISTRO DEL 01-12-2014 ESCRITURA 2598 DEL 29-11-2014 NOTARIA PRIMERA DE GUADALAJARA DE BUGA DECLARACION PARTE RESTANTE DE: LUNA SALCEDO JULIO EDGAR, REGISTRADA EN LA MATRICULA 43593.-002.-REGISTRO DEL 15-06-2005 ESCRITURA 704 DEL 14-06-2005 NOTARIA PRIMERA DE BUGA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 6,000,000.00 DE: LUNA SALCEDO JOSE YALEY, OLARTE AURORA, A: LUNA SALCEDO JULIO EDGAR, REGISTRADA EN LA MATRICULA 43593.- 003.- 06-04-2001 ESCRITURA 108 DEL 29-03-2001 NOTARIA UNICA DE YOTOCO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 5,110,000.00 DE: MORALES DE GRAJALES MARIA INES, A: LUNA SALCEDO JOSE YALEY, OLARTE AURORA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 43593.- 004.- 20-02-1995 ESCRITURA 3.485 DEL 28-12-1994 NOTARIA 2 DE GUAD.BUGA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 1,574,000.00 DE: AGUDELO OSPINA ALBA CENELIA, A: MORALES DE GRAJALES MARIA INES O MORALES GRAJALES MARIA INES , REGISTRADA EN LA MATRICULA 43593.- 005.- 12-10-1994 ESCRITURA 2728 DEL 07-10-1994 NOTARIA 2 DE BUGA COMPRAVENTA.ESTE Y OTRO PREDIO., POR VALOR DE \$ 1,170,000.00 DE: ACUESTA NUBIA MERY, A: AGUDELO OSPINA ALBA CENELIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 43593.- 006.- 01-11-1990 ESCRITURA 371 DEL 28-02-1990 NOTARIA 2 DE BUGA DECLARACIONES SOBRE CONSTRUCCION. A: ACUESTA NUBIA MERY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 43593.- 007.- 01-11-1990 ESCRITURA 371 DEL 28-02-1990 NOTARIA 2 DE BUGA COMPRAVENTA. (CONFORME A LO PREVISTO EN LOS ARTS.87 Y 88.DE LA LEY 135.DE 1.961), POR VALOR DE \$ 30,000.00 DE: TASCON TASCON HECTOR FABIO, A: ACUESTA NUBIA MERY, REGISTRADA EN LA MATRICULA 43593.--008.- REGISTRO DEL 04 DE MAYO DE 1.989. ESCRITURA 667 DEL 01 DE ABRIL DE 1.989. NOTARIA 2 DE BUGA. \$50.000.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: TASCON TASCON MARIA DEL ROSARIO. A: TASCON TASCON HECTOR FABIO. 009.- REGISTRO DEL 23 DE DICIEMBRE DE 1.988. ESCRITURA 2.426 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 1.988. NOTARIA 2 DE BUGA. \$100.000.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: OSPINA OSPINA EDGAR ORLANDO. A: TASCON TASCON MARIA DEL ROSARIO. 010.- REGISTRO DEL 10 DE JUNIO DE 1.988. ESCRITURA 1.969 DEL 05 DE OCTUBRE DE 1.988. NOTARIA 2 DE BUGA. \$100.000.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: OSPINA VIVEROS ALBERTO. A: OSPINA OSPINA EDGAR ORLANDO. 011.- REGISTRO DEL 10 DE JUNIO DE 1.988. ESCRITURA 990 DEL 26 DE MAYO DE 1.988. NOTARIA 2 DE BUGA. \$30.000.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: TASCON OSPINA MARTHA LUCIA. A: OSPINA VIVEROS ALBERTO. 012.- REGISTRO DEL 31 DE MAYO DE 1.988. ESCRITURA 939 DEL 23 DE MAYO DE 1.988. NOTARIA 2 DE BUGA. \$150.000.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: OSPINA VIVEROS LEDA. A: TASCON OSPINA MARTHA LUCIA. 013.- REGISTRO DEL 24 DE FEBRERO DE 1.988. ESCRITURA 202 DEL 11 DE FEBRERO DE 1.988. NOTARIA 2 DE BUGA. \$150.000.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: TASCON TASCON HECTOR FABIO. A: OSPINA VIVEROS LEDA. 014.- REGISTRO DEL 03 DE SEPTIEMBRE DE 1.987. SENTENCIA 008 DEL 12 DE JUNIO DE 1.987. JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN PEDRO. \$200.000.00. CODIGO 150. MODO DE ADQUISICION. ADJUDICACION EN JUICIO DE SUCESION. DE: GONZALEZ MARTINEZ MEDARDO. A: TASCON TASCON HECTOR FABIO. 015.- REGISTRO DEL 26 DE MARZO DE 1.986. SENTENCIA 012 DEL 17 DE JUNIO DE 1.985. JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN PEDRO.

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUGA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Nro Matrícula: 373-119596

Certificado generado con el Pin No: 2411208059104183118

Pagina 2 TURNO: 2024-63747

Impreso el 20 de Noviembre de 2024 a las 12:40:03 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  
\$30.000.00. CODIGO 150. MODO DE ADQUISICION. ADJUDICACION EN JUICIO DE SUCESION. DE: GONZALEZ FRANCISCO ANTONIO. DE:  
VIAFARA DE GONZALEZ JULIA (CONYUGE). A: GONZALEZ MARTINEZ MEDARDO. 016.- REGISTRO DEL 29 DE AGOSTO DE 1.926. ESCRITURA 683  
DEL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1.926. NOTARIA 1 DE BUGA. \$240.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPROVVENTA. DE: MURILLO  
TIBERIO. A: GONZALEZ FRANCISCO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

2) CARRERA 5 #1B-69 SECTOR EL VIEJO CORREGIMIENTO DE PRESIDENTE

1) LOTE DE TERRENO

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

373 - 43593

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO****REGISTRO  
La guarda de la fe pública****ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-03-2016 Radicación: 2016-2008**

Doc: ESCRITURA 557 del 03-03-2016 NOTARIA PRIMERA de GUADALAJARA DE BUGA VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVVENTA: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: LUNA SALCEDO JULIO EDGAR

CC# 2500680

A: JARAMILLO OCAMPO LINA MARCELA

CC# 1114058457 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 31-10-2024 Radicación: 2024-8927**

Doc: CERTIFICADO 0102-2024 del 25-10-2024 ALCALDIA MUNICIPAL de SAN PEDRO VALLE VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA SEGUN CERTIFICADO # 0102-2024 EXPEDIDO  
POR LA OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL DE SAN PEDRO VALLE**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: JARAMILLO OCAMPO LINA MARCELA

CC# 1114058457 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "2"****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*

lala: 373-119596

BUGA  
SUPERINTENDENCIA  
NOTARIADO  
REGISTRO  
Sistema de los Notarios

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUGA

### CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2411208059104183118  
pagina 3 TURNO: 2024-63747

Nro Matrícula: 373-119596

Impreso el 20 de Noviembre de 2024 a las 12:40:03 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: 2024-63747      FECHA: 20-11-2024  
EXPEDIDO EN: BOGOTA



MARCELA SANTAMARIA SANCHEZ  
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
SISTEMA DE REGISTRO  
Lo guarda de lo público



ARCHIVO: LRCAJA-1115064383

avalsign.com

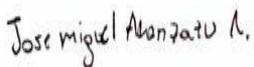
### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1115064383
	<b>Hash documento:</b>	ee2d373576
	<b>Fecha creación:</b>	2024-12-05 08:29:16

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO Documento: 1113304560 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 793773	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: josmi0310@gmail.com Celular: 3178069352 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 186.81.50.48   2024-12-04 20:03:00	

Gestionado por [avalsign.com](https://avalsign.com)



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

