



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1116240016-2

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DIEGO FERNANDO AGUDELO VILLADA
NIT / C.C CLIENTE	1116240016
DIRECCIÓN	CALLE 25 A1 #8-14 BARRIO SAN PEDRO CLAVIER
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	San Pedro Claver
CIUDAD	Tuluá
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	07/01/2025
FECHA INFORME	20/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	27 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	AVILA CEBALLOS JAIRO ALBERTO   AVILA CEBALLOS VICTOR MANUEL				
NUM.	1166 Escritura De	NOTARIA	2	FECHA	17/06/2002
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tuluá	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	768340101000011950051000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
384-38561	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Casa ubicada en el barrio San pedro Claver del municipio de Tuluá en el Valle del Cauca, la casa se identifica con la nomenclatura Calle 25A1 # 8-14, esto tanto en documentos como en su placa.

## ACABADOS

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

## DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	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

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 134,260,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 134,260,000

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se liquida el área de terreno registrada en catastro, se recomienda sea registrada en escritura y certificado en la próxima escrituración.

## NOMBRES Y FIRMAS

Jose miguel Aranzazu A.

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO  
Perito Actuante  
C.C: 1113304560 RAA: AVAL-1113304560  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-01-17 14:18:00

Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.

Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	No especifica
Uso Condicionado Según Norma	Industrial
Uso Prohibido Según Norma	No especifica

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

Área Lote	90	Frente	6
Forma	regular	Fondo	15
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.5

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	017 DEL 18/12/2015
Antejardín	Empate con los vecinos
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	3 metros
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	-	AREA DE TERRENO	M2	88
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	80
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 35.541.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	90	AREA DE TERRENO	M2	88
AREA PISO 1	M2	80.40	AREA PISO 1	M2	80.40

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	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	Si	SI			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:		Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO		NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de barro
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
Nº de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
Nº de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	73	Año de Construcción	1998
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	CALLE 25 A1 #8-14 BARRIO SAN PEDRO CLAVER		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote	88	M2	\$475,000.00	31.13%	\$41,800,000.00
Area Construida	Piso 1	80.40	M2	\$1,150,000.00	68.87%	\$92,460,000.00
TOTALES					100%	\$134,260,000
Valor en letras			Ciento treinta y cuatro millones doscientos sesenta mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$134,260,000

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 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

**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.

**Entorno:** Sector residencial popular, casas en su mayoría de uso unifamiliar, cerca al parque De san Pedro Claver, se accede desde la calle 25 via principal del sector.

**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:** Casa con acabados sencillos acordes al sector y a la vetustez de la casa.

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	portal de guyacanes	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3125073759	120	110	\$1,200,000	\$132,000,000
2	Bosques de maracaibo	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	6017868754	60	60	\$1,350,000	\$81,000,000
3	Rubén cruz Vélez	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3136485569	119	105	\$1,100,000	\$115,500,000
Del inmueble						88	80.40		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$58,000,000	\$483,333	1.0	1.0	1.00	\$483,333
2	\$28,250,000	\$470,833	1.0	1.0	1.00	\$470,833
3	\$55,500,000	\$466,387	1.0	1.0	1.00	\$466,387
					PROMEDIO	\$473,517.74
					DESV. STANDAR	\$8,786.52
					COEF. VARIACION	1.86%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$475,000.00	AREA	88	TOTAL	\$41,800,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,150,000.00	AREA	80.40	TOTAL	\$92,460,000.00
VALOR TOTAL	\$134,260,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191755325>

2.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-57f9-96e3fcbd28cd-194749e-9b63-777d>

3.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-e18d-4721273460de-192b4c6-998c-7f85>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 25 A1 #8-14 BARRIO SAN PEDRO CLAVER | San Pedro Claver | Tuluá | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

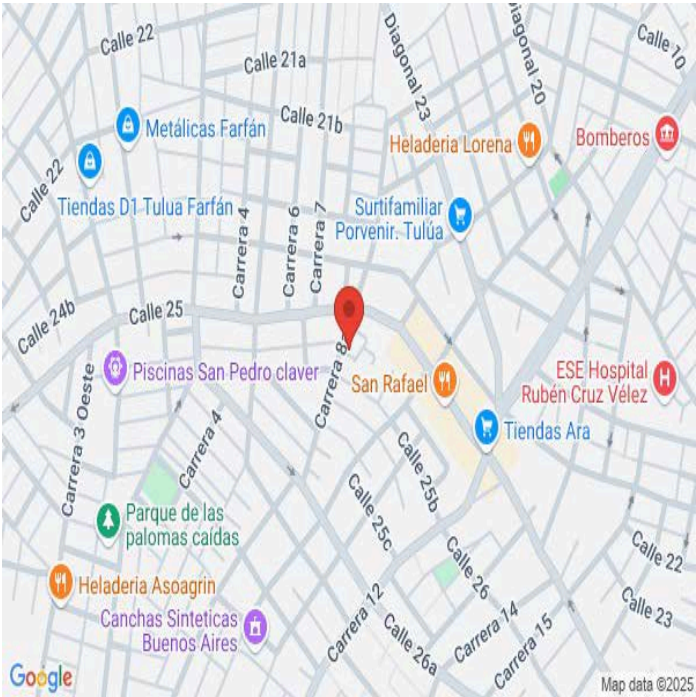
Latitud: 4.092687831756818

Longitud:-76.20868677573655

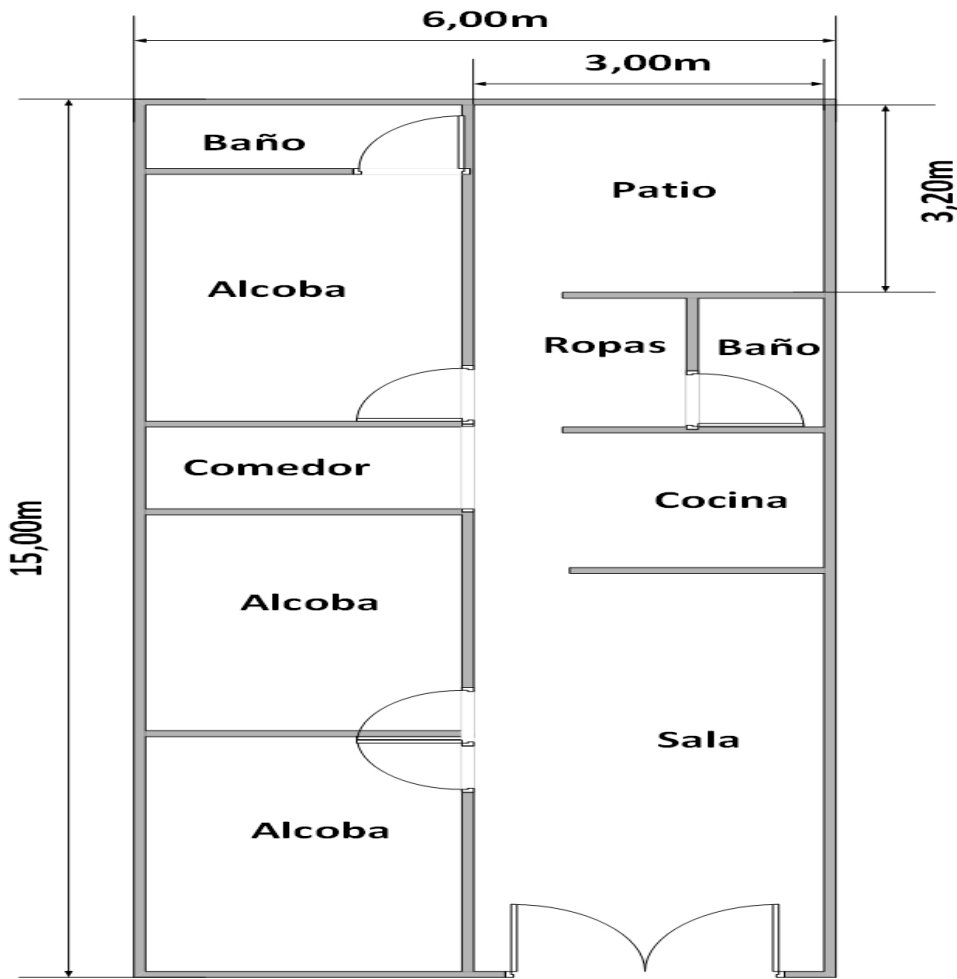
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 5´ 33.6762´´

Longitud:76° 12´ 31.2726´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas





## FOTOS General

Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



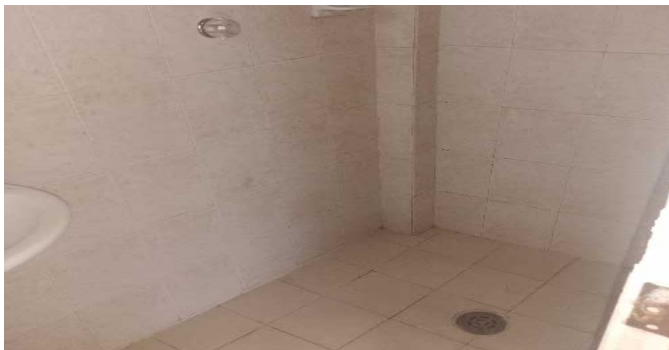
Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Baño Social 1





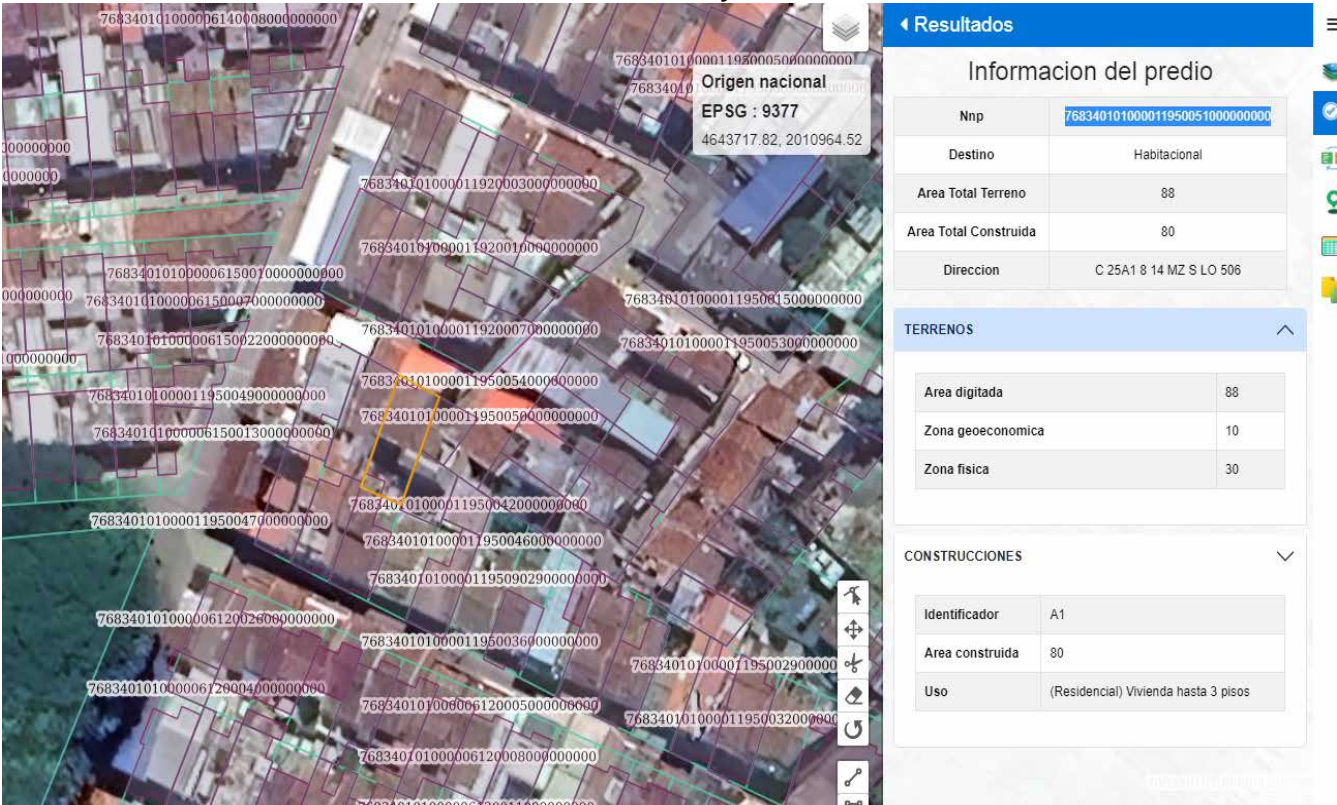
## FOTOS General

Patio Interior

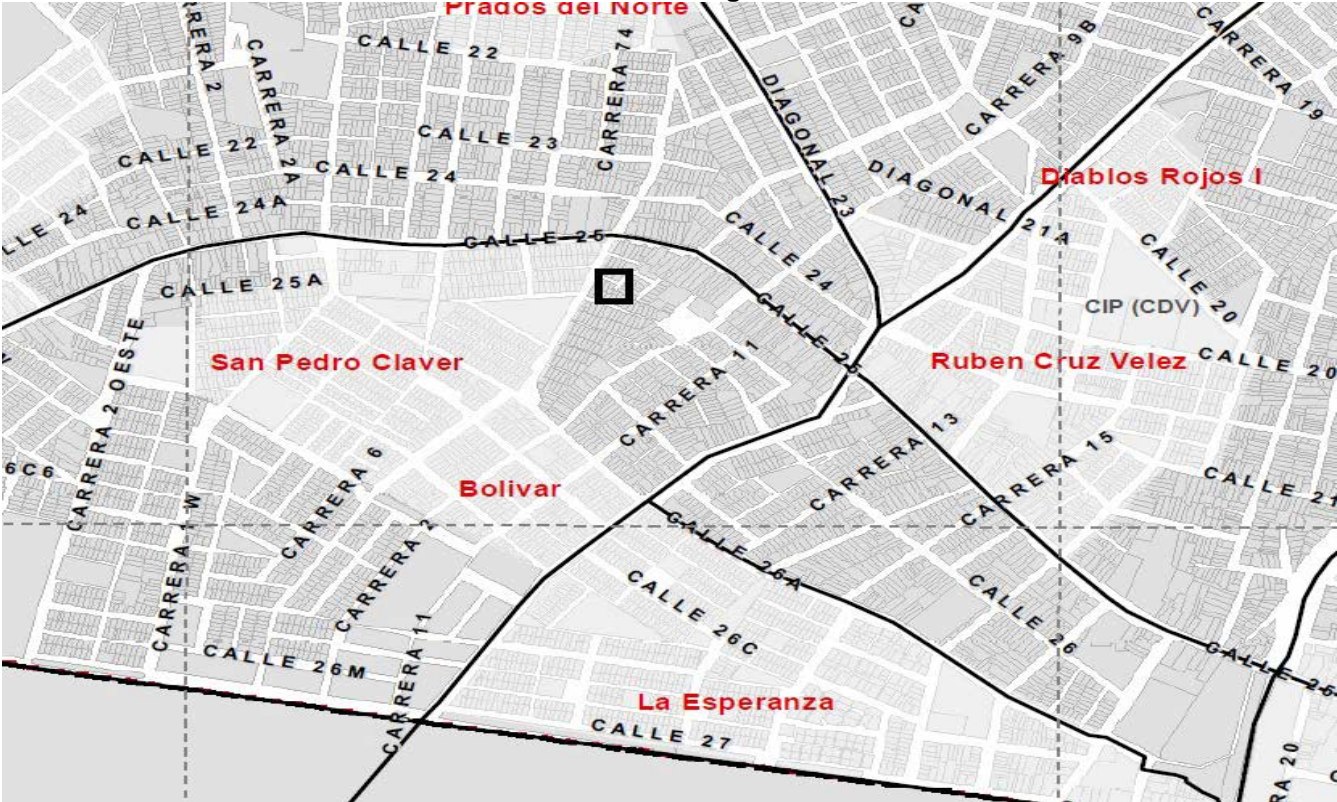


# CRUCE CARTOGRAFICO

## Consulta Catastral y/o Predial



## Plano de riesgos





## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1116240016-2





PIN de Validación: b4ca0a89



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



### Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 actualizado 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: b4ca0a89



#### 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: b4ca0a89

**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 2020Regimen  
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 Construcciones 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	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	20 Mayo 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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: b4ca0a89



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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



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 veinticuatro (24) días del mes de Diciembre 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: 2412205865105896962 Nro Matrícula: 384-38561  
Pagina 1 TURNO: 2024-384-1-59318

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 10:00:00 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 DEL CAUCA MUNICIPIO: TULUA VEREDA: TULUA  
FECHA APERTURA: 27-05-1986 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 13-05-1986  
CODIGO CATASTRAL: 768340101000011950051000000000 COD CATASTRAL ANT: 768340101000011950051000000000  
NUPRE: CDM0004WFXD  
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
LOTE DE TERRENO: UBICADO EN EL AREA URBANA DE ESTA CIUDAD DE TULUA, SEGUN EL PLANO RESPECTIVO DE LA URBANIZACION SAN PEDRO CLAVER. CUYAS MEDIDAS SON LAS SIGUIENTES: NORTE: (6 MTS.) OCCIDENTE: (17 MTS.) SUR: (6 MTS.) ORIENTE: (17.70 MTS). CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 879 DE 13-05-86 NOTARIA 2 DE TULUA. SEGUN ESCRITURA 2029 DE 26-09-89 NOTARIA 1 TULUA, HAY UNA CASA DE HABITACION.

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 EL 03-05-84 ESCRITURA 547 DE 26-04-84 NOTARIA 1 DE TULUA, COMPRAVENTA \$15.000. DE: ASOCIACION DE POBRES SAN PEDRO CLAVER DE TULUA A: GUTIERREZ GARZON LEONEL ANTONIO, EN MAYOR EXTENSION. ANOTACION 02. REGISTRADA EL 13-03-84 ESCRITURA 272 DE 12-03-84 NOTARIA 1 DE TULUA, RELOTEO, A: ASOCIACION DE POBRES SAN PEDRO CLAVER DE TULUA. ANOTACION 03. REGISTRADA EL 11-12-81 ESCRITURA 1522 DE 29-1-81 NOTARIA 2 DE TULUA, COMPRAVENTA \$725.000. DE: MATERON SCARPETTA CARLOS A: ASOCIACION DE POBRES SAN PEDRO CLAVER DE TULUA. ANOTACION 04. REGISTRADA EL 29-09-45 ESCRITURA 1185 DE 13-08-45 NOTARIA DE TULUA, RATIFICACION COMPRAVENTA EFECTUADA POR ESCRITURA 1263 DE: LOZANO RODRIGUEZ DE LOZANO MARTHA TULIA, LOZANO LENNIS DAVID BUENAVENTURA A: MATERON SCARPETTA CARLOS. ANOTACION 05. REGISTRADA EL 27-09-44 ESCRITURA 1263 DE 18-09-44 NOTARIA DE TULUA \$3.000. COMPRAVENTA DE: LOZANO LENNIS DAVID BUENAVENTURA A: MATERON S. CARLOS.

DIRECCION DEL INMUEBLE  
Tipo Predio: URBANO  
1) LOTE 506 MANZANA S. CALLE 25A1 URBANIZACION SAN PEDRO CLAVER.  
2) CALLE 25 A1 #8-14 BARRIO SAN PEDRO CLAVER

DETERMINACION DEL INMUEBLE:  
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)  
384 - 31341

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-12-1981 Radicación: 1981-384-6-81  
Doc: ESCRITURA 1522 DEL 29-10-1981 NOTARIA 2 DE TULUA VALOR ACTO: \$15,000,000  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA PRIMER GRADO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)  
DE: ASOCIACION DE POBRES SAN PEDRO CLAVER DE TULUA



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

Certificado generado con el Pin No: 2412205865105896962

Nro Matrícula: 384-38561

Pagina 2 TURNO: 2024-384-1-59318

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 10:00:00 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

A: MATERON SCARPETTA CARLOS

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-05-1986 Radicación: 1986-384-6-3278

Doc: ESCRITURA 879 DEL 13-05-1986 NOTARIA 2 DE TULUA

VALOR ACTO: \$90,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GUTIERREZ GARZON LEONEL ANTONIO

A: ARREDONDO ORTIZ JOSE GERMAN

X

A: NARVAEZ DE ARREDONDO LUZ ENELIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 26-01-1987 Radicación: 1987-384-6-497

Doc: ESCRITURA 2596 DEL 01-12-1986 NOTARIA 2 DE TULUA

VALOR ACTO: \$160,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: ARREDONDO ORTIZ JOSE GERMAN

DE: NARVAEZ DE ARREDONDO LUZ ENELIA

A: HERNANDEZ QUINTERO LUIS EDUARDO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-03-1989 Radicación: 1989-384-6-2188

Doc: ESCRITURA 822 DEL 12-05-1988 NOTARIA 1 DE TULUA

VALOR ACTO: \$55,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: HERNANDEZ QUINTERO LUIS EDUARDO

A: HOYOS CASTELLANOS MELBA ROSA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-10-1991 Radicación: 1991-384-6-9055

Doc: ESCRITURA 2029 DEL 26-09-1989 NOTARIA 1 DE TULUA

VALOR ACTO: \$686,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: HOYOS CASTELLANOS MELBA ROSA

A: MORA JAIME EDUARDO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-05-1998 Radicación: 1998-384-6-5620

Doc: ESCRITURA 1230 DEL 14-05-1998 NOTARIA 1A. DE TULUA

VALOR ACTO: \$6,100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 102 PERMUTA

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

DE: MORA JAIME EDUARDO

CC# 7541690



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

Certificado generado con el Pin No: 2412205865105896962

Nro Matrícula: 384-38561

Pagina 3 TURNO: 2024-384-1-59318

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 10:00:00 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

A: AGUDELO CASTAIEDA DIANA MARCELA

X (MENOR)

A: AGUDELO GIRALDO HUMBERTO

CC# 6427222

X

A: CASTAÑEDA DE RICO MARIA ZOE

CC# 22139287

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-06-1998 Radicación: 1998-384-6-6286

Doc: ESCRITURA 1369 DEL 01-06-1998 NOTARIA 1 DE TULUA

VALOR ACTO: \$2,034,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 351 TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: CASTAÑEDA DE RICO MARIA ZOE

CC# 22139287

A: AGUDELO GIRALDO HUMBERTO

CC# 6427222

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 21-08-2001 Radicación: 2001-384-6-9085

Doc: AUTO 546 DEL 19-06-2001 JUZGADO 2 DE FAMILIA DE TULUA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 109 REMATE DERECHOS

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

DE: AGUDELO CASTA/EDA DIANA MARCELA

A: RIOS ROMAN ANABEIBA

CC# 31196824

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-08-2001 Radicación: 2001-384-6-9086

Doc: AUTO 1026 DEL 15-08-2001 JUZGADO 2 DE FAMILIA DE TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION AUTO 546 DE 19-06-2001, EN CUANTO A LA TRADICION

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

DE: REMATE DE LOS DERECHOS DE DIANA MARCELA AGUDELO CASTA/EDA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-12-2001 Radicación: 2001-384-6-13936

Doc: ESCRITURA 2679 DEL 14-11-2001 NOTARIA 1 DE TULUA

VALOR ACTO: \$1,800,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 351 TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA (MODO DE ADQUIRIR).

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

DE: AGUDELO GIRALDO HUMBERTO

CC# 6427222

A: RIOS ROMAN ANABEIBA

CC# 31196824

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-02-2002 Radicación: 2002-384-6-2418

Doc: ESCRITURA 489 DEL 25-02-2002 NOTARIA 1. DE TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO GRAVAMEN

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

DE: RIOS ROMAN ANABEIBA

CC# 31196824

X

A: ARELLANA SAAVEDRA DELIA MARIA

CC# 31199668





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

Certificado generado con el Pin No: 2412205865105896962 Nro Matrícula: 384-38561  
Pagina 4 TURNO: 2024-384-1-59318

Impreso el 20 de Diciembre de 2024 a las 10:00:00 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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-05-2002 Radicación: 2002-384-6-5269  
Doc: ESCRITURA 1141 DEL 10-05-2002 NOTARIA 1 DE TULUA VALOR ACTO: \$500,000  
Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: ARELLANA SAAVEDRA DELIA MARIA

A: RIOS ROMAN ANABEIBA X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 16-05-2002 Radicación: 2002-384-6-5270  
Doc: ESCRITURA 1142 DEL 10-05-2002 NOTARIA 1 DE TULUA VALOR ACTO: \$5,486,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR

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

DE: RIOS ROMAN ANABEIBA CC# 31196824

A: OROZCO DE PEREZ MARIELA CC# 29897021 X

A: PEREZ MORALES JESUS SALVADOR CC# 6510235 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 19-06-2002 Radicación: 2002-384-6-6737  
Doc: ESCRITURA 1166 DEL 17-06-2002 NOTARIA 2 DE TULUA VALOR ACTO: \$5,490,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR

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

DE: OROZCO DE PEREZ MARIELA CC# 29897021

DE: PEREZ MORALES JESUS SALVADOR CC# 6510235

A: AVILA CEBALLOS JAIRO ALBERTO CC# 6500416 X

A: AVILA CEBALLOS VICTOR MANUEL CC# 14795644 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 01-01-1901
EN COMPLEMENTACION "04" FECHA SI VALE		ANOTACION 01.	
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 01-01-1901
LO ENMENDADO; EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO. "ENELIA" SI VALE.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: 2011-384-3-136	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: 1	Radicación: 2014-384-3-415	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)			

**OSCAR JOSE MORENO PRENS**  
REGISTRADOR SECCIONAL

8 00 230901 EMVCO



DIC 27 2024 10:24:19 RBMDES 9.90

CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA  
BARRIO OBRERO

CARRERA 5 7 A 27 BARR

C. UNICO: 3007011729 TER: JAAAD618

RECIBO: 141006

RRN: 222260

APRO: 001740

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000000116240016

**VALOR \$ 300.000**

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR  
HACER ESTA TRANSACCION.


Bancolombia es responsable por los servicios  
prestados por el CB. El CB no puede prestar  
servicios financieros por su cuenta. Verifique  
que la informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniquese al  
018000912345. Conserve esta tirilla como  
soporte.

\*\*\* CLIENTE \*\*\*




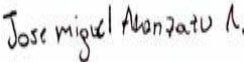
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1116240016-2
	Hash documento:	393973f881
	Fecha creación:	2025-01-20 11:41:09

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p><b>JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO</b></p> <p>Documento: 1113304560</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 682297</p>	
<p><b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: josmi0310@gmail.com Celular: 3178069352</p> <p><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p><b>IP registrada de:</b> Perito 181.53.99.59   2025-01-17 14:18:00</p>	



Gestionado por 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>

