



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1112299750

RESUMEN EJECUTIVO

ANTECEDENTES

CLIENTE	EVER ANTONIO VINASCO JARAMILLO
NIT / C.C CLIENTE	1112299750
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 21 # 1B NORTE-04 LOTE 26 MZ 13 CASA URB BOSQUES DE MARACAIBO
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Bosques de Maracaibo
CIUDAD	Tuluá
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

FECHA VISITA	14/02/2025
FECHA INFORME	19/02/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	31 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	SIMON ORTEGA ROZO					
NUM. ESCRITURA	2815 Escritura De NOTARIA	2	FECHA	14/11/2025		
ESCRITURA Propiedad						
CIUDAD ESCRITURA	Tuluá	DEPTO	Valle del Cauca			
CEDULA CATASTRAL	76834010100001015002600000000					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.					
NOMBRE DEL CO NJUNTO/EDIFICI O	N/A					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2			

M. INMOB.	N°
384-65788	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la Urbanización Bosques de Maracaibo, Nomenclatura Carrera 21 # 1B Norte - 04 (Según Certificado de Nomenclatura), del municipio de Tuluá, Valle del Cauca. Casa de habitación de un piso. Sector estrato 2. El inmueble consta de: 3 alcobas, baño social, cocina, sala, comedor y patio. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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 98,748,100

VALOR ASEGURABLE \$ COP 98,748,100

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 21 # 1B NORTE-04 se recomienda protocolizar.

Jose Miguel Aranzazu A.

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
Perito Actuante
C.C: 1113304560 RAA: AVAL-1113304560
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-19 10:56:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

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

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

Area Lote	60.50	Frente	6.05
Forma	REGULAR	Fondo	10
Topografía	PLANA	Rel. Ete /Edo.	1:1.65

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	60.50
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	56
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	26298000

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	57.05	AREA CONSTRUIDA-norma	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
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

Impacto Ambiental

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

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

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	69
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 21 # 1B NORTE-04 ____ LOTE 26 MZ 13 CASA IRB BOSQUES DE MARACAIBO

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	páñate y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1994

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://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	\$512,200.00	31.38%	\$30,988,100.00
Area Construida	Casa	42.35	M2	\$1,600,000.00	68.62%	\$67,760,000.00
TOTALES					100%	\$98,748,100

Valor en letras

Noventa y ocho millones setecientos cuarenta y ocho mil cien Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$98,748,100
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 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 1B Norte y la Cra 21. En su cercanía hay lugares de interés como la Escuela Luis Carlos Delgado, Parque principal del barrio, Centro de Salud La Independencia y Escuela Luis Carlos Delgado. Estrato socioeconómico tomado de la factura de impuesto predial suministrada en visita técnica.**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Inmueble con acabados sencillos en buen estado de conservación.**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:Área de terreno:** Se liquido en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 57.05 m² aproximados, válidos por norma: 42.35 m², existe una diferencia de 14.70 m². El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.**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.**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	\$45,000,000	0.98	\$44,100,000	3136485569	90		\$	\$0
2	Bosques de Maracaibo	\$150,000,000	0.92	\$138,000,000	3106593577	60.50	60.50	\$1,750,000	\$105,875,000
3	Bosques de Maracaibo	\$130,000,000	0.98	\$127,400,000	3106593577	60.50	60.50	\$1,600,000	\$96,800,000
Del inmueble					60.50	42.35			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$44,100,000	\$490,000	1.0	1.02	1.02	\$499,800
2	\$32,125,000	\$530,992	1.0	1.0	1.00	\$530,992
3	\$30,600,000	\$505,785	1.0	1.0	1.00	\$505,785
				PROMEDIO	\$512,192.29	
				DESV. STANDAR	\$16,553.55	
				COEF. VARIACION	3.23%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$512,200.00	AREA	60.50	TOTAL	\$30,988,100.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,600,000.00	AREA	42.35	TOTAL	\$67,760,000.00
VALOR TOTAL		\$98,748,100.00				

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://casas.troyit.com.co/listing/venta-de-lote-en-tulua-barrio-bosques-de-maracaibo-antiguas-canchas-de-yordanely_dbd6e125-9fc6-3945-be27-65269ea098f2

2.-<https://casashblueinmobiliaria.com/casa-venta-bosques-de-maracaibo-tulua/7822792>

3.-<https://casashblueinmobiliaria.com/casa-venta-bosques-de-maracaibo-tulua/8431325>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	42.35
Área construida vendible	42.35
Valor M2 construido	\$2,600,000
Valor reposición M2	\$110,110,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,600,000
Fuente	Construdata Versión 212
Factor ajuste %	5 %
Valor reposición M2 ajustado	\$2,470,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	31
Edad en % de vida útil	31 %
Fitto y corvin %	34.73 %
Valor reposición depreciado	\$1,612,169
Valor adoptado depreciado	\$1,600,000
Valor total	\$67,760,000

Observaciones: Casa en buene stado general con remodelaciones puntuales en piso, paredes y techo. Condiciones de habitabilidad favorables.

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA: CARRERA 21 # 1B
 NORTE-04 ____ LOTE 26 MZ 13 CASA URB BOSQUES DE
 MARACAIBO | Bosques de Maracaibo | Tuluá | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

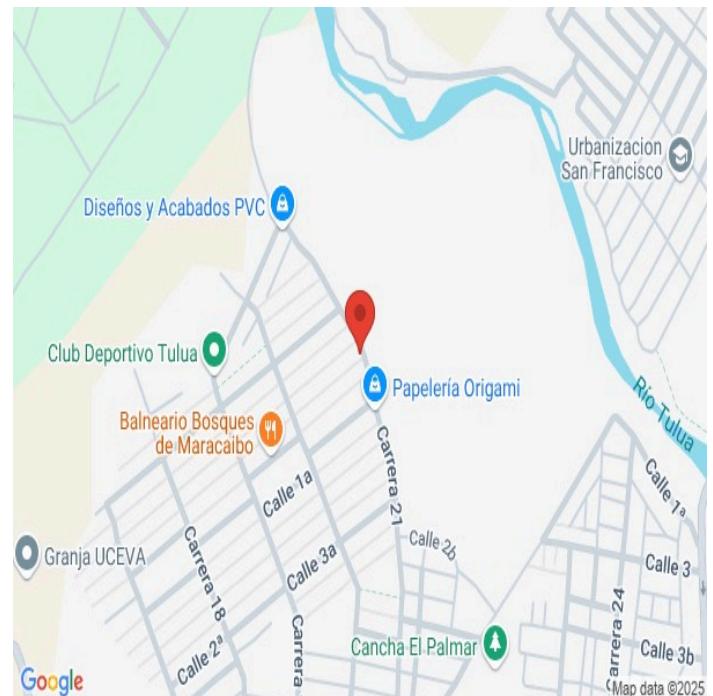
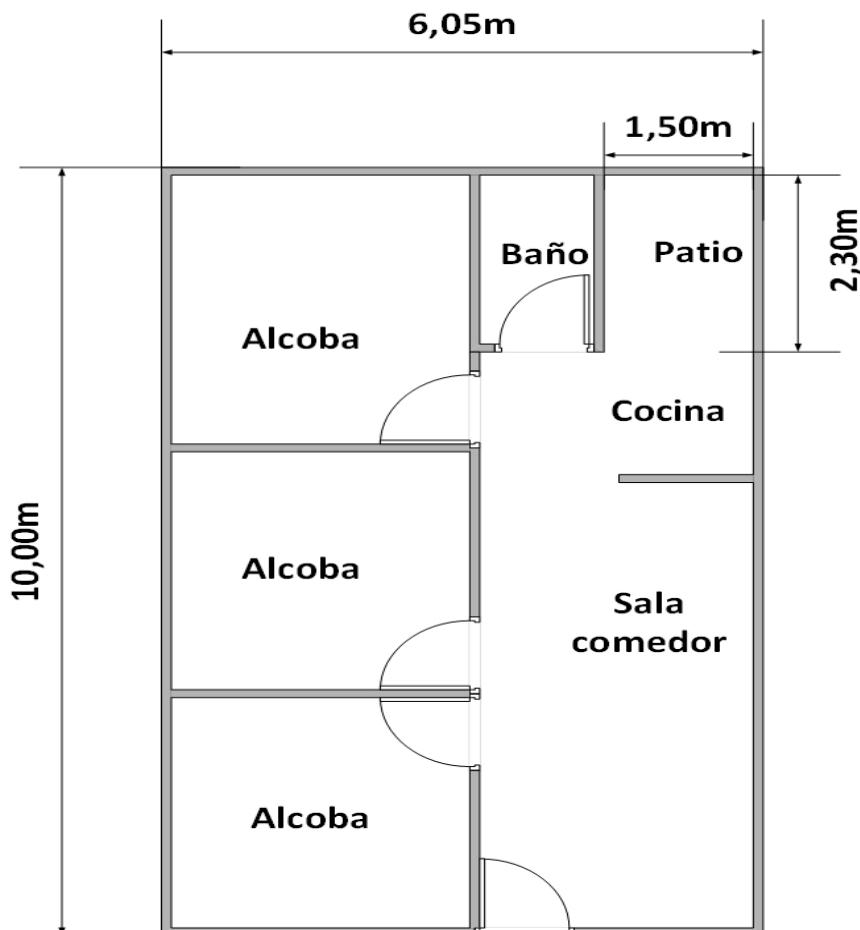
Latitud: 4.106144

Longitud: -76.204005

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 6' 22.1178''

Longitud: 76° 12' 14.4174''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



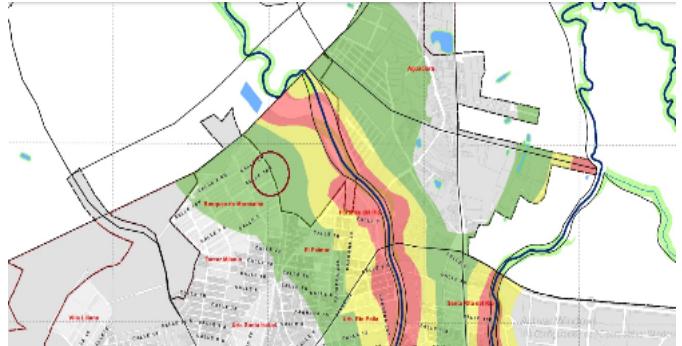
Patio Interior



Patio Interior



PLANO AMENAZA

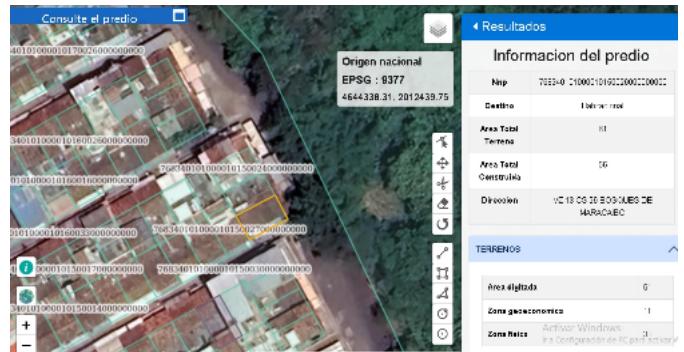


FOTOS General

NORMA - TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN MODERADA



CONSULTA CATASTRAL



CABIDA Y LINDEROS

de compraventa en la siguiente forma: PRIMERO: Que por medio del presente instrumento público y a título de venta, LA PARTE VENDEDORA le transfiere a LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce(n) sobre el (los) siguiente (s) bien inmueble: Un lote de terreno mejorado con casa de habitación de una planta, situado en el área urbana del municipio de Tuluá Valle, en la URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO, determinado el lote con el número veintiséis (26) de la manzana trece (13), constante de 6.05 metros, de ancho por diez metros de largo, para un área total de 60.5 metros cuadrados y comprendido por los siguientes linderos, de conformidad con el título de adquisición: NORTE: con lote No. 25 de la manzana 13; SUR: con zona verde y lote No. 24 de la manzana 12 y carrera 21; ORIENTE: con zona verde, andén y carrera 22; y OCCIDENTE: con lote No. 49 de la manzana 13. * * * * * A este predio le corresponde la ficha catastral número 01-01-1015-0026-000.- No obstante la cabida y linderos acabados de expresar, la venta se hace como cuerpo cierto y se incluyen todas las mejoras, dependencias, anexidades, usos y costumbres.-

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 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-1112299750



PIN de Validación: bla80b63



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 evaluador AVAL-1113304560.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO se encuentra Avaluador 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

Regímen
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

Regímen
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

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: bla80b63



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria, Fletes 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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipo 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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bla80b63

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 2020Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1112299750

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: jsmi0310@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 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

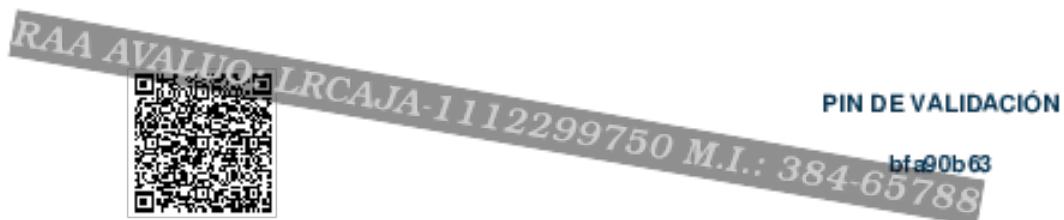


PIN de Validación: bfa90b63

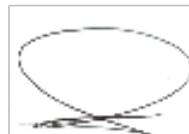


El(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 treinta (30) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

Código:
F-260-44



Versión: 02

Fecha de aprobación: 4 de marzo de 2013

Página 1 de 1

CÓDIGO No. 73134

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL CERTIFICA:

Que el señor (a) EVER ANTONIO VINASCO JARAMILLO

Solicita el presente certificado de una vivienda ubicada en la CARRERA 21

Distinguida en la oficina de catastro municipal con el número 010110150026000

Y su puerta de entrada se identifica con el Nro. 1 B NORTE - 04 Barrio: Bosques de Maracaibo

El presente certificado se expide a solicitud del interesado.

Nota: ESTE DOCUMENTO ES VALIDO POR UN AÑO A PARTIR DE SU FECHA DE EXPEDICION.

Fecha, lunes 10 de febrero de 2025

CRISTHIAN DAVID CASTRO GOMEZ
Profesional Universitario Desarrollo Territorial.

Calle 28 No. 19-38 Segundo Piso; Bicentenario Plaza PBX- 2339300 Ext. 6011 FAX- 2339325
www.tuluá.gov.co e-mail: planeacion@tuluá.gov.co

Se cobra Estampillas, Pro-hospital Departamental por \$ 5.700, Pro-Salud Departamental por \$ 5.700, Pro-UCV por \$ 2.800 pro-univalle \$5.700





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501205319106915870

Nro Matrícula: 384-65788

Pagina 1 TURNO: 2025-384-1-2069

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 09:00:12 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: 28-01-1994 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 30-12-1993

CODIGO CATASTRAL : 7683401010000101500260000000000 COD CATASTRAL ANT: 7683401010000101500260000000000

NUPRE: CDM0004N LOC

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 4225 DE 30-12-93 NOT.1.TULUA (V) CABIDA: 60.50 MTS.2. (DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ANOTACION 01 REGISTRADA 28-01-94 ESCRITURA # 4225 DE 30-12-93 NOTARIA 1. DE 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 NOTARIA 1. DE TULUA ENGLOBE A: SOCIEDADA BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA- LA SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO ADQUIRIO ASI : MATRICULA 3840012645 ANOTACION 03 REGISTRADA 25-06-92 ESCRITURA # 1573 DE 16-06-92 NOTARIA 1. DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$76.220.086 DE: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LTDA A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA. ANOTACION 04 REGISTRADA 24-07-84 ESCRITURA # 1422 DE 30-12-83 NOTARIA 1. DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$1.880.000 DE: GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON- MONTES MEJIA RODRIGO A: SOCIEDAD "AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA". ANOTACION 05 REGISTRADA 11-02-77 ESCRITURA # 1456 DE 17-10-77 NOTARIA 2. DE 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. DE 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 3840058752 ANOTACION 01 REGISTRADA 25-06-92 ESCRITURA # 1573 DE 16-06-92 NOTARIA 1. DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$38.779.914 DE: SOCIEDAD "AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA" A:SOCIEDAD "BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA". ANOTACION 02 REGISTRADA 21-06-84 ESCRITURA # 1424 DE 30-12-83 NOTARIA 1. DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$5.562.000 DE: GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON - MONTES MEJIA RODRIGO A: SOCIEDAD "AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA". ANOTACION 03 REGISTRADA 31-07-75 ESCRITURA # 789 DE 13-06-75 NOTARIA 2. DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$2.600.000 DE: VILLEGAS GOMEZ GUSTAVO A: GOMEZ EDGAR LEON-MONTES MEJIA RODRIGO. ANOTACION 04 REGISTRADA 15-10-60 ESCRITURA # 578 DE 03-10-60 NOTARIA 2. DE TULUA LIQUIDACION SOCIEDAD DE: SOCIEDAD GUSTAVO VILLEGAS GOMEZ Y CIA LIMITADA A: VILLEGAS GOMEZ GUSTAVO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 26 MANZANA 13 CASA URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

384 65762

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501205319106915870

Nro Matrícula: 384-65788

Página 3 TURNO: 2025-384-1-2069

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 09:00:12 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 006 Fecha: 27-12-1994 Radicación: 1994-384-6-13516

Doc: ESCRITURA 3674 DEL 14-12-1994 NOTARIA 1 DE TULUA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: CARDOZO HENRY X

A: RAVE DE CARDOZO MARTHA LUCIA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-02-1997 Radicación: 1997-384-6-1984

Doc: ESCRITURA 388 DEL 24-02-1997 NOTARIA 1 DE TULUA

VALOR ACTO: \$89,600,000

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 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 008 Fecha: 04-01-2007 Radicación: 2007-384-6-110

Doc: ESCRITURA 3439 DEL 26-12-2006 NOTARIA 2 DE TULUA

VALOR ACTO: \$5,700,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR HOY BBVA COLOMBIA S.A.

A: CARDOZO HENRY X

A: RAVE DE CARDOZO MARTHA LUCIA X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-03-2024 Radicación: 2024-384-6-2450

Doc: ESCRITURA 3152 DEL 23-11-2006 NOTARIA SEGUNDA DE TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 3152 DE 23/11/2006 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TULUA

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

A: CARDOZO HENRY CC# 7513541 X

A: RAVE DE CARDOZO MARTHA LUCIA CC# 41901006 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 11-03-2024 Radicación: 2024-384-6-2450

Doc: ESCRITURA 3152 DEL 23-11-2006 NOTARIA SEGUNDA DE TULUA

VALOR ACTO: \$12,900,000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2501205319106915870

Nro Matrícula: 384-65788

Página 5 TURNO: 2025-384-1-2069

Impreso el 20 de Enero de 2025 a las 09:00:12 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

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: 2022-384-3-2022 Fecha: 14-05-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA FICHA CATASTRAL/CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL VALLE, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

=====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-384-1-2069

FECHA: 20-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA


OSCAR JOSE MORENO PRENS
REGISTRADOR SECCIONAL

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



Pago con QR

OPERACIÓN EXITOSA

Fecha de pago

5 febrero 2025

Comercio

LOS ROSALES CONS INM

Importe

\$300.000,00

Forma de pago

CUENTA DE AHORROS

Número de cuenta

•7349

Concepto

Pago en comercio

Tipo de operación

Pago con QR

Número comprobante

16640609351907995752432524043336687

Comisión

\$0,00 más IVA

GMF

Exento



ARCHIVO: LRCAJA-1112299750

avalsign.com

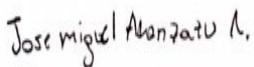
TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1112299750
	Hash documento:	9958485966
	Fecha creación:	2025-02-19 10:19:35

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO Documento: 1113304560 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 173730	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: josmi0310@gmail.com Celular: 3178069352 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.53.99.59 2025-02-19 10:56:00	

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>

