



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-10741491

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CRISTIAN ALBERTO MOSQUERA VIDAL	FECHA VISITA	03/09/2025
NIT / C.C CLIENTE	10741491	FECHA INFORME	10/09/2025
DIRECCIÓN	CALLE 42D #33-45 URBANIZACION VILLA DEL RIO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	33
BARRIO	URB. VILLA DEL RIO	REMODELADO	
CIUDAD	Tuluá	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO		
IDENTIFICACIÓN	1113304560		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MERCADO MORAN MARLIN			
NUM. ESCRITURA	1361 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Tuluá		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	7683401020000366002700000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
384-48278	Casa

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la Urbanización Villa del Río, Nomenclatura Calle 42D # 33 - 45, del municipio de Tuluá, Valle del Cauca. Casa de habitación de dos pisos. Sector estrato 3. 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	Jardín Infantil	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 290,328,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 290,328,500

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

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

## NOMBRES Y FIRMAS

José Miguel Aranzazu A.

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO  
Perito Actuante  
C.C: 1113304560  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-09-10 10:45:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Servicios, Dotacional e Industrial
Uso Condicionado Según Norma	Dotacional, Comercio, Servicio e Industrial
Uso Prohibido Según Norma	No especifica

Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	No Aplica
Patrimonio	No Aplica

Área Lote	133	Frente	7
Forma	Regular	Fondo	19
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.71

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 17 de 2015
Antejardín	Empate con los vecinos
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	3 metros de lado
Índice de ocupación	Resultante
Índice de construcción:	Resultante
No. De Unidades:	2 unidades

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	133	AREA DE TERRENO	M2	133
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	208

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	133	AREA DE TERRENO	M2	133
AREACONSTRUIDA 1 PISO	M2	101.56	AREACONSTRUIDA 1 PISO	M2	91
AREACONSTRUIDA 2 PISO	M2	105.86	AREACONSTRUIDA 2 PISO	M2	91

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	100-200	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

## 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
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	67
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 42D #33-45 URBANIZACION VILLA DEL RIO

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	párate y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1992

## 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.

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de Terreno	133	M2	\$814,500.00	37.31%	\$108,328,500.00
Area Construida	Casa 1 Piso	91	M2	\$1,000,000.00	31.34%	\$91,000,000.00
Area Construida	Casa 2 Piso	91	M2	\$1,000,000.00	31.34%	\$91,000,000.00
<b>TOTALES</b>						<b>100%</b>
Valor en letras						Doscientos noventa millones trescientos veintiocho mil quinientos Pesos Colombianos

<b>TOTAL COMERCIAL</b>	<b>\$290,328,500</b>
<b>OFERTA Y DEMANDA</b>	

**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**

**Garaje:** El inmueble tiene un garaje integral 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 vehicular en buen estado de conservación, con andenes y sardineles, como lo es la Calle 42D y la Cra 34. En su cercanía hay lugares de interés como el Colegio Gimnasio del Pacífico, Parque del Nuevo Fátima y la UCEVA. Estrato socioeconómico tomado de la factura de servicios público suministrada en visita técnica.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 7, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

**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.

**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	Tuluá - Valle del Cauca	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	3165170376	60	120	\$1,300,000	\$156,000,000
2	Tuluá - Valle del Cauca	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	6022250253	126	160	\$1,500,000	\$240,000,000
3	Tuluá - Valle del Cauca	\$600,000,000	0.95	\$570,000,000	6022250253	120	280	\$1,680,000	\$470,400,000
<b>Del inmueble</b>					133	182			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$48,250,000	\$804,167	1.0	1.0	1.00	\$804,166.67
2	\$102,000,000	\$809,524	1.0	1.0	1.00	\$809,523.81
3	\$99,600,000	\$830,000	1.0	1.0	1.00	\$830,000.00
					PROMEDIO	\$814,563
					DESV. STANDAR	\$13,634.11
					COEF. VARIACION	1.67%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$814,500.00	AREA	133	TOTAL	\$108,328,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	182	TOTAL	\$182,000,000.00
VALOR TOTAL		\$290,328,500.00				

**Observaciones:****Enlaces:**1.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4315-3b39979fd44eb0f9-1bd73fa0-36a2?page=1&pos=7&t\\_sec=20681\\_pvld=ba327c46-0789-4600-b447-e4fb398f43cc&hd=false](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4315-3b39979fd44eb0f9-1bd73fa0-36a2?page=1&pos=7&t_sec=20681_pvld=ba327c46-0789-4600-b447-e4fb398f43cc&hd=false)2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-fatima-tuluá-2827260>3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-urbanizacion-villa-del-rio-tuluá-2920869>

# REPOSICION

## Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	207.42
Área construida vendible	207.42
Valor M2 construido	\$1,700,000
Valor reposición M2	\$352,614,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,700,000
Fuente	Construdata Versión 214
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,530,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	33
Edad en % de vida útil	33 %
Fitto y corvin %	28.26 %
Valor reposición depreciado	\$1,097,622
Valor adoptado depreciado	\$1,000,000
<b>Valor total</b>	<b>\$207,420,000</b>

Observaciones: Casa con acabados sencillos en buen estado de conservación, con desgaste normal en paredes, pisos y techo.

## DIRECCIÓN:

CALLE 42D #33-45 URBANIZACION VILLA DEL RIO | URB.  
VILLA DEL RIO | Tuluá | Valle del Cauca

## COORDENADAS (DD)

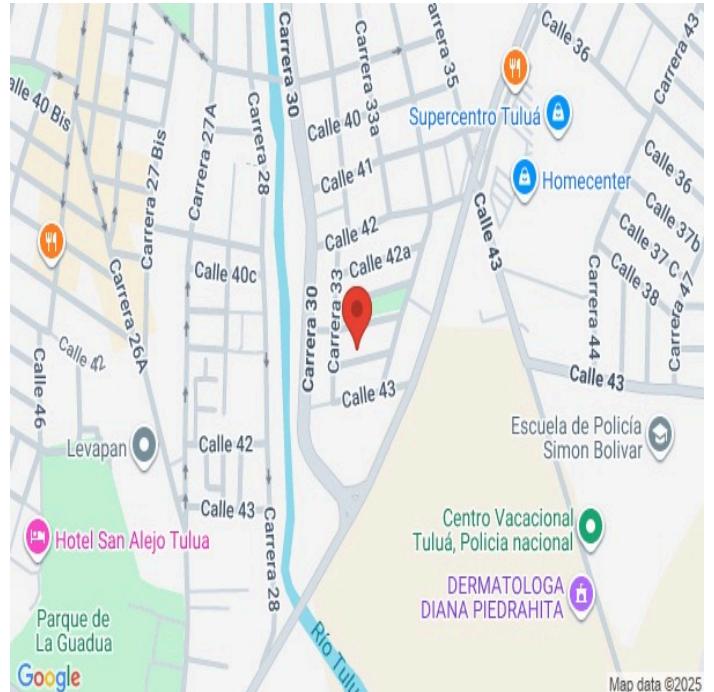
**Latitud:** 4.07023

**Longitud:-76.19382**

## COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 4' 12.8274''

**Longitud:**76° 11' 37.752''



## **PLANO DE DISTRIBUCIÓN**



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



## FOTOS: General



## FOTOS: General

Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Privado Hab 4



Baño Privado Hab 4



## FOTOS: General

Habitación 5



Habitación 6



Habitación 7



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



Garaje

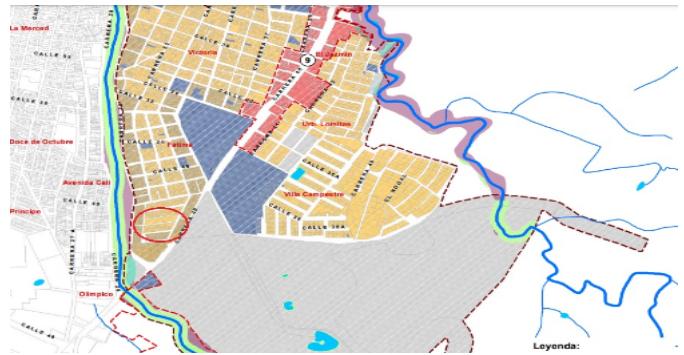


# FOTOS: General

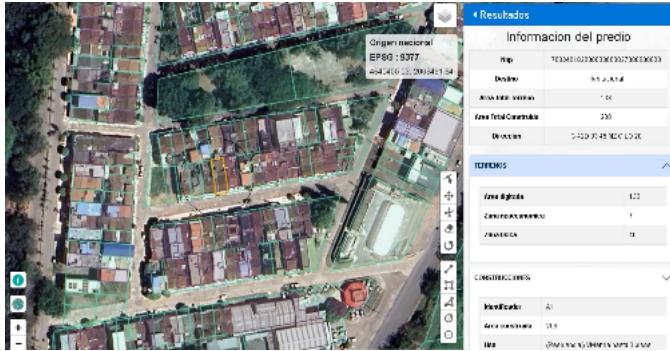
## PLANO AMENAZA INUNDACIÓN



## FICHA NORMATIVA DE PLANIFICACIÓN



## CONSULTA CATASTRAL



## 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-10741491**



PIN de Validación: a7ff0a5e



**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 **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

Régimen  
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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: a7f70a5e



#### 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: a7ff70a5e



https://www.raa.org.co



AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

## 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-10741491****MAY2020****48278**

Adicionalmente, ha inscrito la(s) siguiente(s) certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expandida por Lonja de Propiedad Raíz, Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrita 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	Autoreguladora 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.

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).



PIN de Validación: a7f70a5e



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 Autoreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

a7f70a5e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de acuerdo con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinticinco (25) días del mes de Agosto del 2025 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: 2508288436120126086

Nro Matrícula: 384-48278

Pagina 1 TURNO: 2025-384-1-41125

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 03:36:44 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 384 - TULUA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: TULUA VEREDA: TULUA

FECHA APERTURA: 25-10-1989 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 19-10-1989

CODIGO CATASTRAL : 768340102000003660027000000000 COD CATASTRAL ANT: 768340102000003660027000000000

NÚMERO: CDM0006ERND

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE N.20 MANZANA C. UBICADO EN EL AREA URBANA DE TULUA. CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 2191 DE 19-10-89 NOTARIA 1 DE TULUA. QUE MIDE: 7 METROS POR 19 METROS. SEGUN ESCRITURA 1361 DE 25-05-92 NOTARIA 1 TULUA, HAY UNA CASA DE HABITACION DE PAREDES DE LADRILLO, TECHO DE TEJA DE BARRO, PISOS DE BALDOSA, COMPUESTA DE 2 PLANTAS, CONSTANTE LA PRIMERA PLANTA DE SALA-COMEDOR, GARAJE, COCINA, 3 PIEZAS Y PATIO. LA SEGUNDA PLANTA CONSTA DE 4 PIEZAS, SALA STAR, CORREDOR Y MIRADOR, CON SERVICIOS DE LUZ, AGUA, SANITARIO Y ALCANTARILLADO.

## 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 REGISTRO 01-12-82 ESCRITURA 1468 DE 25-11-82 NOTARIA 1 TULUA, COMPROVENTA, VALOR \$1.942.000 DE:GOMEZ ESCOBAR FERNANDO, A:SOC. CARLOS MATERON S.E. HIJOS LIMITADA, EN MAYOR EXTENSION--.ANOTACION 02 REGISTRO 04-11-82 ESCRITURA 335 DE 04-03-82 NOTARIA 2 TULUA, COMPROVENTA VALOR \$1.841.530,92 DE:MATERON SCARPETTA CARLOS A:GOMEZ ESCOBAR FERNANDO ANOTACION 03 REGISTRO 04-11-82 ESCRITURA 1738 DE 02-11-82 NOTARIA 2 TULUA ACLARACION ESCRITURA 335 EN CUANTO A LA CABIDA DEL PREDIO DISTINGUIDO CON EL NUMERO CATASTRAL 01-2-003-001 O SEA CON CUANTA CABIDA QUEDA ESTE PREDIO DESPUES DEL DESENGLOBE Y LA PRESENTE SEGREGACION.--.ANOTACION 04 REGISTRO 04-11-82 ESCRITURA 335 DE 04-03-82 NOTARIA 2 TULUA, DESENGLOBE A:MATERON SCARPETTA CARLOS.--.ANOTACION 05 REGISTRO 03-06-54 ESCRITURA 1822 DE 24-05-54 NOTARIA 3 CALI, COMPROVENTA VALOR \$41.000 DE:SOTO VDA DE LONDO\O CLEMENTINA, LONDO\O SOTO AQUILINO, LONDO\O SOTO GILBERTO, LONDO\O SOTO HORACIO, LONDO\O SOTO HERNANDO, LONDO\O SOTO AURA, LONDO\O SOTO JAIME, LONDO\O DE PAZMIN LIBIA, LONDO\O DE HENAO MARIELA, A:MATERON SCARPETTA CARLOS.

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**

- 1) LOTE 20 MANZANA C URBANIZACION VILLA DEL RIO  
2) CALLE 42D 33-45

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DETERMINACION DE INMUEBLES DESTINACION ECONOMICA:

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

384 - 26266

**ANOTACION:** Nro 001 Fecha: 25-10-1989 Radicación: 1989-384-6-8455

Doc: ESCRITURA 2191 DEL 19-10-1989 NOTARIA 1 DE TULIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 912 RELOTEO





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

Certificado generado con el Pin No: 2508288436120126086

Nro Matrícula: 384-48278

Pagina 3 TURNO: 2025-384-1-41125

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 03:36:44 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: MUNICIPIO DE TULUA

## A: MERCADO MORAN MARLIN

CC# 31191713 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

#### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

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: 3 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)

Dedicación: 2022-384-3-2022 Fecha: 14/05/2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA FICHA CATASTRAL/CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL VALLE, RES. N.º 00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. N.º 00002 DE 2010/2020 EXPEDIDA POR LAS N.P.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-384-1-41125 FECHA: 28-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUM, Q.R.P.C. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUM, Q.R.P.C.

OSCAR JOSE MORENO PRENS

## REGISTRADOR SECCIONAL

Inicio () / PQR ([https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs\\_form.php](https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php))

cristian alberto mosquera vidal | ESPAÑOL



## TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada

### ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	avaluo comercial de inmueble
Nombre del pagador:	cristian alberto mosquera vidal
Identificación:	10741491
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO POPULAR
Transacción CUS:	1735507397
Cód. del pedido:	1301
Id pago:	3478
Ticket:	3424601301

Fecha de pago:

29/08/2025 02:05:52.0

Imprimir

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a **GERENCIA@LOSROSALES.COM** o llama al **3108535560**



ARCHIVO: LRCAJA-10741491

avalsign.com

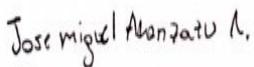
### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-10741491
	<b>Hash documento:</b>	2423132041
	<b>Fecha creación:</b>	2025-09-10 19:53:43

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO Documento: 1113304560 Firmado en AvalSign. Token: 324999	
<p><b>Puntos:</b> Email: josmi0310@gmail.com Celular: 3178069352 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 45.230.33.237   2025-09-10 10:45:00</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>

