



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-10741491

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	CRISTIAN ALBERTO MOSQUERA VIDAL
NIT / C.C CLIENTE	10741491
DIRECCIÓN	CALLE 42D #33-45 URBANIZACION VILLA DEL RIO
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	URB. VILLA DEL RIO
CIUDAD	Tuluá
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/09/2025
FECHA INFORME	10/09/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	33
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MERCADO MORAN MARLIN
NUM.	1361 Escritura De
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Tuluá
ESCRITURA	DEPTO
CEDULA	768340102000003660027000000000
CATASTRAL	
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada
NOMBRE DEL CO	NO APLICA
NUNTO/EDIFICI	
O	
VALOR ADMINIS	No Tiene
RACIÓN	MENSUALIDAD
	VRxM2

M. INMOB.	N°
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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	7
Comedor	1	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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	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 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

Jose 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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	133	Frente	7
Uso Compatible Según Norma	Comercio, Servicios, Dotacional e Industrial	Forma	Regular	Fondo	19
Uso Condicionado Según Norma	Dotacional, Comercio, Servicio e Industrial	Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.71
Uso Prohibido Según Norma	No especifica	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza	Decreto / Acuerdo	Acuerdo 17 de 2015		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza	Antejardín	Empate con los vecinos		
Suelos De Proteccion	No Aplica	Uso principal	Residencial		
Patrimonio	No Aplica	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
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	114798000
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		Andenes	Bueno
			Sardineles	Bueno
			Vías Pavimentadas	Bueno
			Transporte Público	

	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

	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	SI
Tipo	No VIS	Cubierta	teja de barro
Avance(En construcción)	100%	Fachada	paquete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	67	Año de Construcción	1992
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	CALLE 42D #33-45 URBANIZACION VILLA DEL RIO		

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
TOTALES					100%	\$290,328,500
Valor en letras			Doscientos noventa millones trescientos veintiocho mil quinientos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$290,328,500

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
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

**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 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 CONSTRUCCI ON 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
Del inmueble						133	182		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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/24301-256-4315-3b39979fd44e-bdf9-1bd73fa0-36a2?page=1&pos=7&l\\_sec=206&l\\_pvid=ba327c46-0789-4600-b447-e4fb398f43cc&hd=false](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-4315-3b39979fd44e-bdf9-1bd73fa0-36a2?page=1&pos=7&l_sec=206&l_pvid=ba327c46-0789-4600-b447-e4fb398f43cc&hd=false)

2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-fatima-tulua-2827260>

3.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-urbanizacion-villa-del-rio-tulua-2920869>



REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	207.42
Area 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 %
Fito y corvin %	28.26 %
Valor reposición depreciado	\$1,097,622
Valor adoptado depreciado	\$1,000,000
Valor total	\$207,420,000

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

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

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

### COORDENADAS (DD)

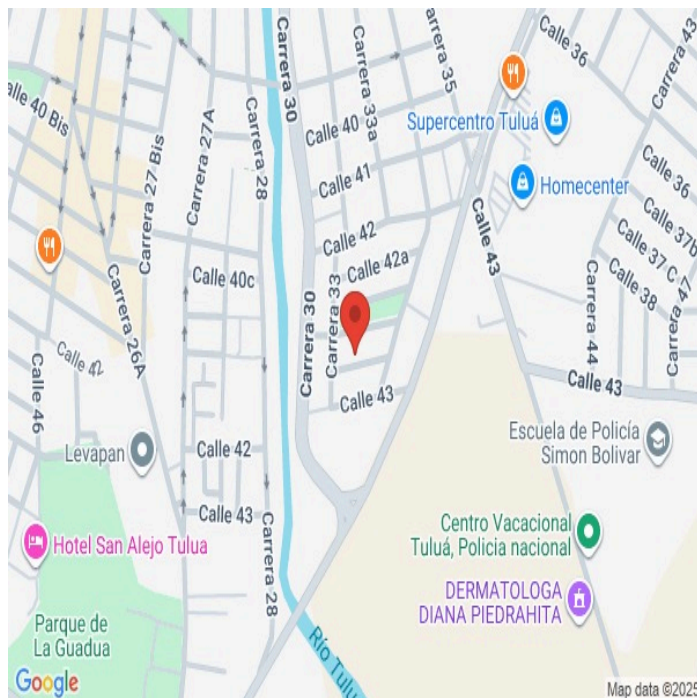
Latitud: 4.07023

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

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones





## 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

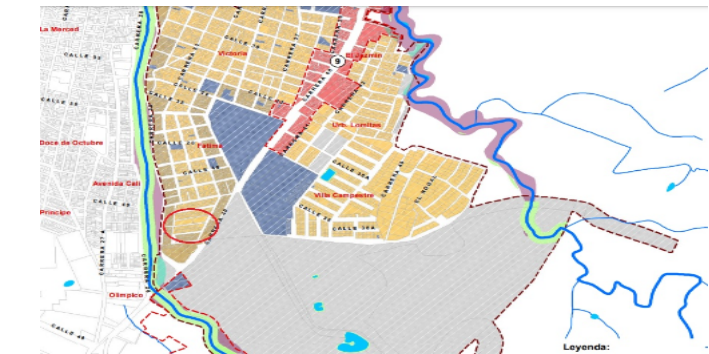


**FOTOS: General**

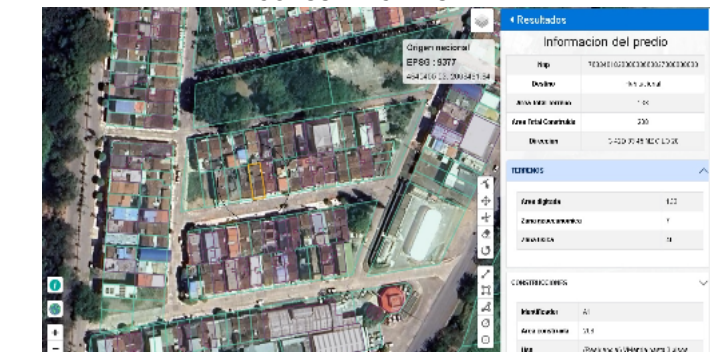
## PLANO AMENAZA INUNDACIÓN



### 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 prevaletientes 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 --- **Eta**

**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-10741491



PIN de Validación: a7f70a5e



**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

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

RAA AVALUO: LRCAJA-10741491 M.I.: 384-48278

#### Categoría 7 Maquinaria y 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

Régimen  
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

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: a7f70a5e



#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha insertado en su página web 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, 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: jismi0310@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	Autorreguladores 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a7f70a5e**

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 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

NUPRE: CDM0006FPND

ESTADO DEL FOLIO: **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, COMPRAVENTA, 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, COMPRAVENTA 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, COMPRAVENTA VALOR \$41.000 DE: SOTO VDA DE LONDOÑO CLEMENTINA, LONDOÑO SOTO AQUILINO, LONDOÑO SOTO GILBERTO, LONDOÑO SOTO HORACIO, LONDOÑO SOTO HERNANDO, LONDOÑO SOTO AURA, LONDOÑO SOTO JAIME, LONDOÑO DE PAZMIN LIBIA, LONDOÑO DE HENAO MARIELA, A: MATERON SCARPETTA CARLOS.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA 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 TULUA

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 2 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

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

**A: SOCIEDAD CARLOS MATERON S.E HIJOS LIMITADA CARMACONS LTDA.**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 04-06-1990 Radicación: 1990-384-6-4696

Doc: RESOLUCION 013 DEL 17-05-1990 DPTO.ADTV.O.PLANEACION MUNICIPAL. DE TULUA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION.

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL

**A: SOCIEDAD CARLOS MATERON S. E HIJOS LIMITADA CARMACONS LTDA.**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 05-06-1992 Radicación: 1992-384-6-5180

Doc: ESCRITURA 1361 DEL 25-05-1992 NOTARIA 1 DE TULUA

VALOR ACTO: \$700,000

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: SOCIEDAD CARLOS MATERON S. E HIJOS LIMITADA CARMACONS LTDA.

**A: MERCADO MORAN MARLIN**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 05-06-1992 Radicación: 1992-384-6-5180

Doc: ESCRITURA 1361 DEL 25-05-1992 NOTARIA 1 DE TULUA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 120 DECLARACION SOBRE CONSTRUCCION

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

**A: MERCADO MORAN MARLIN**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 02-07-2021 Radicación: 2021-384-6-6832

Doc: RESOLUCION 1802 DEL 12-05-2021 ALCALDIA DE TULUA DE TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES

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

DE: MUNICIPIO DE TULUA

**A: MERCADO MORAN MARLIN**

CC# 31191713 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 27-08-2025 Radicación: 2025-384-6-7876

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 7688 DEL 25-08-2025 ALCALDIA MUNICIPAL DE TULUA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO COMUNICADO MEDIANTE 1802 DE 12/05/2021 DEL MUNICIPIO DE TULUÁ

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



**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)  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 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: 2025-384-1-41125**

**FECHA: 28-08-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**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](mailto:GERENCIA@LOSROSALES.COM) o llama al **3108535560**



ARCHIVO: LRCAJA-10741491  
avalsign.com


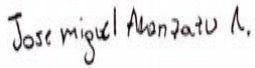
### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

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

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO</b> Documento: 1113304560 Firmado en AvalSign. Token: 324999	
<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	



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>

