



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

Fecha del avalúo		Fecha de visita	03/09/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 42D #33-45 URBANIZACION VILLA DEL RIO		
Barrio	URB. VILLA DEL RIO		
Ciudad	Tuluá		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	MARLIN MERCADO MORAN		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: CRISTIAN ALBERTO MOSQUERA VIDAL

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MARLIN MERCADO MORAN** ubicado en la CALLE 42D #33-45 URBANIZACION VILLA DEL RIO URB. VILLA DEL RIO, de la ciudad de Tuluá.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$290,328,500 pesos m/cte (Doscientos noventa millones trescientos veintiocho mil quinientos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

VALOR COMERCIAL

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

Perito actuante

Jose miguel Aranzazu A.

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

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	290,328,500.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	290,328,500
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Código	LRCAJA-10741491	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
---------------	-----------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	

Datos del solicitante:					
Solicitante	CRISTIAN ALBERTO MOSQUERA VIDAL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	10741491	Teléfono	3127495407
Email	cristian.mosquera2709@correo.policia.gov.co				

Datos del propietario:					
Propietario	MARLIN MERCADO MORAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	31191713	Ocupante	Propietario

Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 42D #33-45 URBANIZACION VILLA DEL RIO				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Tuluá	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	URB. VILLA DEL RIO	Ubicación	Terreno Á— ConstrucciÃ³n
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	Inmueble ubicado en la Urbanización Villa del Rio, 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.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>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):</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
Forma Geométrica	Rectangular	Frente	7		
Fondo	19	Relación frente fondo	1:2.71		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
Actualidad edificadora	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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.				

Acuerdo Decreto	Acuerdo 17 de 2015
Area Del Lote	133
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicios, Dotacional e Industrial
Uso Condicionado Norma	Dotacional, Comercio, Servicio e Industrial
Uso Prohibido Norma	No especifica
Tratamiento	Consolidación Moderada
Actuaciones Estrategicas	No Aplica
Indice DeOcupacion	Resultante
Indice DeContruccion	Resultante
Antejardin	Empate con los vecinos
AislamientoPosterior	3 metros de lado
Aislamiento Lateral	No Aplica
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	No especifica
Amenaza Riesgo Inundacion	Sin amenaza
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Sin amenaza
Suelos De Proteccion	No Aplica
Patrimonio	No Aplica
Observaciones Reglamentación urbanística:	Las áreas a valorar corresponden al área de terreno registrada en los documentos jurídicos aportados (CTL y EP), y el área construida que fue medida en visita de inspección. Inmueble con área construida de 207.42

m2, la norma urbanística del sector de aislamiento posterior de 3 metros de lado. Nota 1: Se liquida el área construida que cumple con la normatividad vigente para el sector. Nota 2: Las medidas tomadas en campo se deben considerar aproximadas al no tratarse de un levantamiento arquitectónico formal.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaría	Ciudad
1361	EscrituraDePropiedad	25/05/1992	1	Tuluá

MATRÍCULAS			
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
384-48278	28/08/2025	76834010200000366002 7000000000	Casa

Observación	El inmueble tasado no presenta gravámenes ni limitaciones en documentos jurídicos suministrados. El presente informe no se debe considerar un estudio de títulos jurídicos.
-------------	---

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Privado-Integral vivienda			Mt2		Lineal	Si		1
Observación	El inmueble tiene un garaje integral a su estructura.								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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 Pacifico, Parque del Nuevo Fátima y la UCEVA. Estrato socioeconómico tomado de la factura de servicios público suministrada en visita técnica.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de barro
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1992	Edad Inmueble	33	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.	No suministrada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

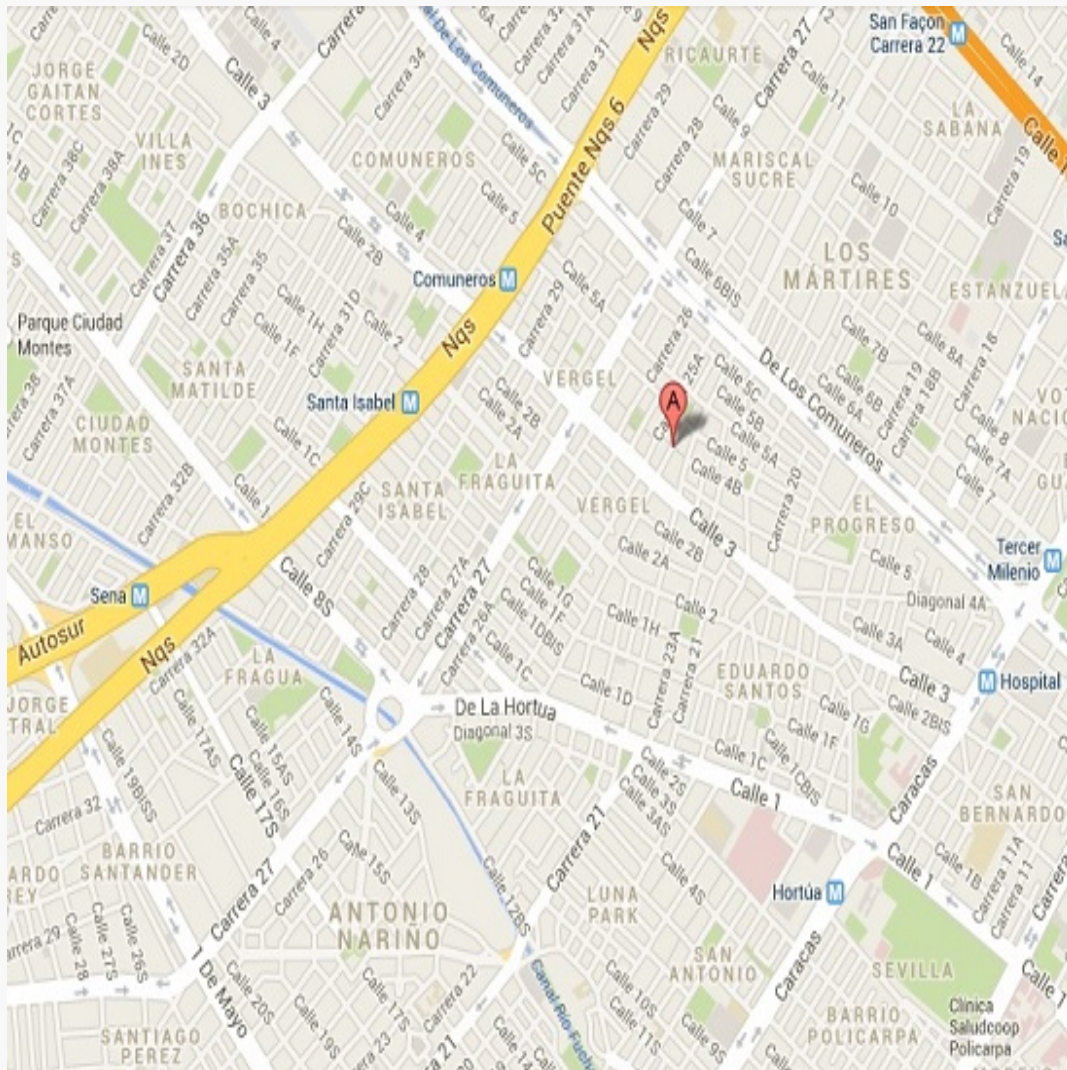
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	7
Closet	0	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No

Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Inmueble con acabados sencillos en buen estado de conservación.
-------------	---

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.07023

GEOGRAFICAS : 4° 4' 12.8274''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.19382

GEOGRAFICAS : 76° 11' 37.752''

#	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:

Para el análisis estadístico del mercado inmobiliario se tomaron ofertas dentro del mismo sector y con características similares a las del inmueble avaluado 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.mitula.com.co/adform/24301-256-4315-3b39979fd44e-bdf9-1bd73fa0-36a2?page=1&pos=7&t_sec=206&t_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>

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	207.42
Area construida vendible	207.42
Valor M2 construido	\$1,787,000
Valor reposición M2	\$370,659,540
Valor reposición presupuesto M2	\$1,787,000
Fuente	Construdata Versión 214
Factor ajuste %	15 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,518,950
Calificación estado conservación	3.5
Vida útil	100
VetusTez	3
Edad en % de vida útil	3 %
Fito y corvin %	34.23 %
Valor reposición depreciado	\$999,013
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.

Plano

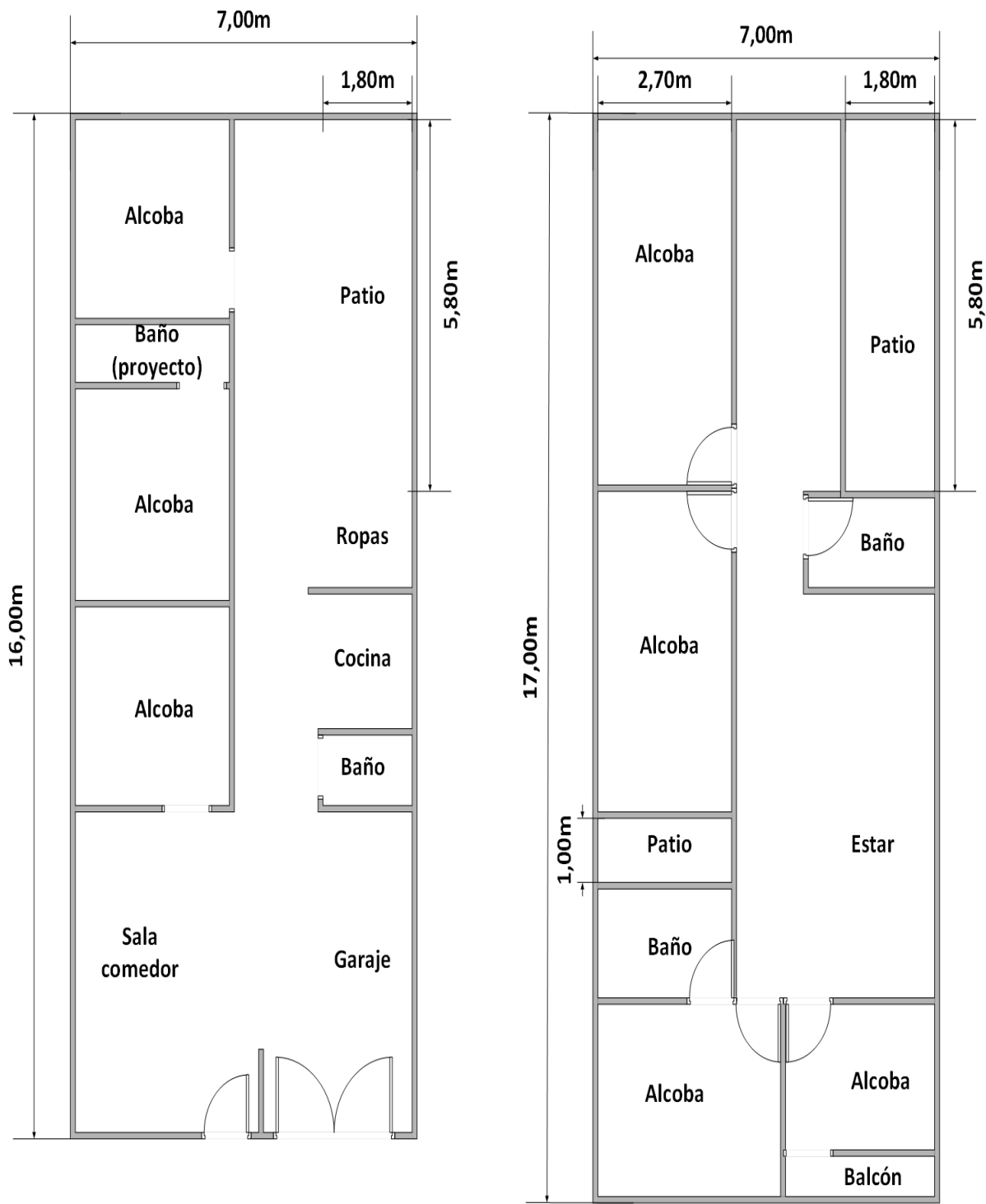


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Privado Hab 4



Baño Privado Hab 4



Habitación 5



Habitación 6



Habitación 7



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



Patio Interior



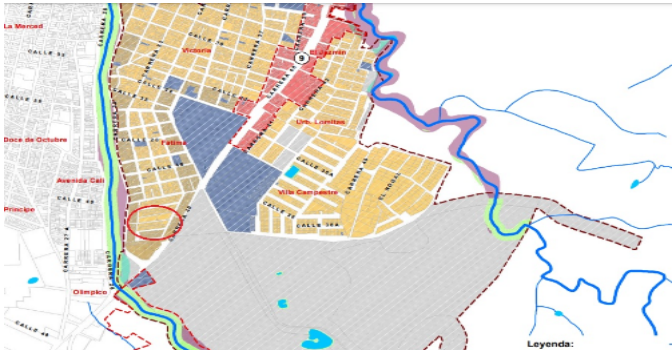
Garaje



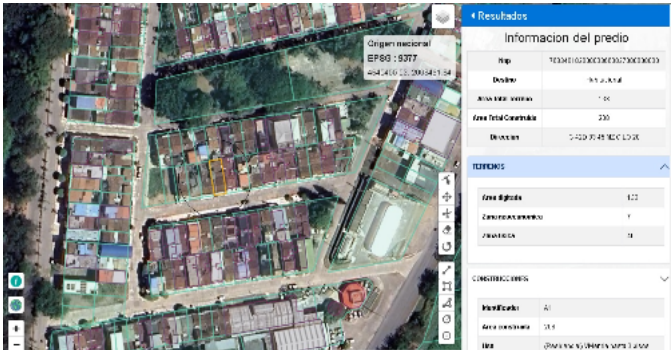
PLANO AMENAZA INUNDACIÓN



FICHA NORMATIVA DE PLANIFICACIÓN



CONSULTA CATASTRAL



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.

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.

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 evaluador 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 valorar 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 cuenta 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



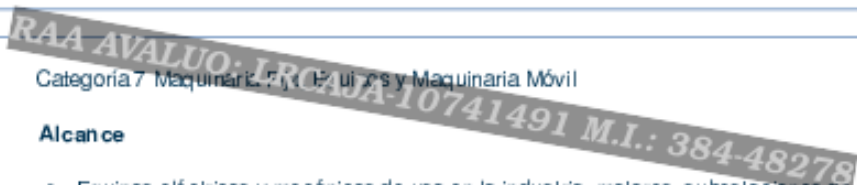
Categoría 6 Inmuebles Especiales

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 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 2020Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inserto en su currículum certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad RAA 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: jpsmi0310@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.ADTVO.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 TULUA**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

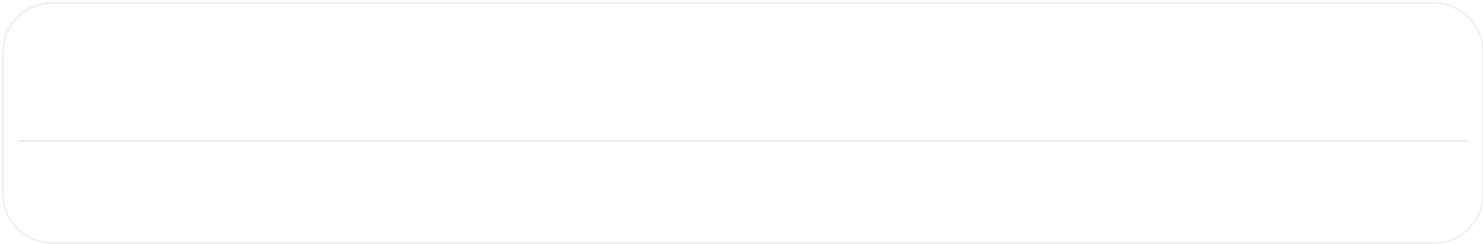
Inicio () / PQR (https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php)

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**