



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1116237955\_2\_V2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FREDY ANDRÉS PETRO ALEAN
NIT / C.C CLIENTE	1116237955
DIRECCIÓN	AVENIDA DEL FERROCARRIL #34-34 CORREGIMIENTO DE AGUACLARA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Aguaclara
CIUDAD	Tuluá
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	01/01/1
FECHA INFORME	28/12/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	18 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RUTH ALEXANDRA DELGADA ENRIQUEZ				
NUM.	474 EscrituraDe	#NOTARIA	1	FECHA	25/08/2005
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tuluá	DEPTO		Valle del Cauca	
ESCRITURA					
CEDULA	76834000100023434000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.				
NOMBRE DEL CO	N/A				
NJUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
384-104259	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en zona rural del municipio de Tuluá, Valle del Cauca, Corregimiento de Aguacalara. Al momento de la visita tiene nomenclatura física: AVENIDA DEL FERROCARRIL #34-34 CORREGIMIENTO DE AGUACLARA. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. De acuerdo al plano P-13, el predio está clasificado como Urbano.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	Si
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
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 686,656,400

VALOR ASEGURABLE \$ COP 686,656,400

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 R.



JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO  
Perito Actuante  
C.C: 1113304560  
RAA: AVAL-1113304560

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL 1,2,3
Uso Compatible Según Norma	COMERCIO Y SERVICIOS 1,2,3 DOTACIONAL 1,2 INDUSTRIAL 1
Uso Condicionado Según Norma	DOTACIONAL 3 INDUSTRIAL 2
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	SIN AMENAZA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	SIN AMENAZA
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

Área Lote	3527.30	Frente	20
Forma	IRREGULAR	Fondo	176
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:8.8

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO 017 del 18/12/2015
Antejardín	SE EXIGE DE ACUERDO A PREDIOS VECINOS
Uso principal	RESIDENCIAL 1,2,3
Altura permitida pisos	5 PISOS
Aislamiento posterior	1/3 DE LA ALTURA EN NINGUN CASO MENOR A 3 MTS
Índice de ocupación	RESULTANTE DE AISLAMIENTOS
Índice de construcción:	RESULTANTE
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	384
AREA DE TERRENO	M2	3527.30

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	3527.30
AREA CONSTRUIDA	M2	384

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$40.700.000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	3527.30
AREA CONSTRUIDA	M2	384

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
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	300-400

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	
Vida Remanente	0
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	AVENIDA DEL FERROCARRIL #34-34 CORREGIMIENTO DE AGUACLARA

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de barro
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2005

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Al momento de la visita de inspección no se observaron grietas, fisuras u otra avería que pueda comprometer la estructura. Cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de Terreno	3527.30	M2	\$100,000.00	51.37%	\$352,730,000.00
Area Construida	Casa	384	M2	\$869,600.00	48.63%	\$333,926,400.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$686,656,400</b>

Valor en letras Seiscientos ochenta y seis millones seiscientos cincuenta y seis mil cuatrocientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$686,656,400

## OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## SALVEDADES

**Jurídica:** El inmueble tasado no contiene incoherencias o limitaciones en los documentos jurídicos aportados. El presente informe no representa un estudio de títulos. Declara construcción, anotación # 2 del certificado suministrado.

**Garaje:** El inmueble cuenta con espacio suficiente en el terreno para parqueadero. Integral al predio.

**Entorno:** Se trata de un sector residencial, dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas). Con prestación de servicio público de transporte. Se accede al predio por la Cra 28 B, vía des pavimentada en buen estado de conservación. En su cercanía hay lugares de interés como: Piscinas de Aguacalara, I.E. Aguacalara, sede principal y terminal de transportes de Tuluá. El producto inmobiliario predominante en el sector es la vivienda unifamiliar.

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Al momento de la visita de inspección no se observaron grietas, fisuras u otra avería que pueda comprometer la estructura. Cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 1, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: Si, Zona verde: Si, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados sencillos en buen estado de conservación y mantenimiento, acordes al sector donde se encuentra ubicado.

## 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	Aguaclara - Tuluá	\$450,000,000	0.91	\$409,500,000	313 6485569	1584	136	\$1,800,000	\$244,800,000
2	Aguaclara - Tuluá	\$163,000,000	0.94	\$153,220,000	313 6485569	168	85	\$1,600,000	\$136,000,000
3	Aguaclara - Tuluá	\$360,000,000	0.92	\$331,200,000	313 6485569	580	152	\$1,800,000	\$273,600,000
Del inmueble						3527.30	384		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$164,700,000	\$103,977	1.0	1.0	1.00	\$103,977
2	\$17,220,000	\$102,500	1.0	1.0	1.00	\$102,500
3	\$57,600,000	\$99,310	1.0	1.0	1.00	\$99,310
					PROMEDIO	\$101,929.21
					DESV. STANDAR	\$2,385.25
					COEF. VARIACION	2.34%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$100,000.00	AREA	3527.30	TOTAL	\$352,730,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$869,600.00	AREA	384	TOTAL	\$333,926,400.00
VALOR TOTAL	\$686,656,400.00					

Observaciones:

Ofertas vinculadas, tomadas del mismo sector, con características semejantes al del inmueble tasado en cuanto a áreas, acabados y vetustez.

Enlaces:

1.-  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-45d7f036e621-9ea1-eac81d20-5805?page=1&pos=0&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=e2e0237b-2613-4cb3-96ad-dbce02462284&req\\_sqmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-45d7f036e621-9ea1-eac81d20-5805?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=e2e0237b-2613-4cb3-96ad-dbce02462284&req_sqmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D)

2.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-b5581839239e-abd3-9299fb70-395e?page=1&pos=1&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=e2e0237b-2613-4cb3-96ad-dbce02462284&req\\_sqmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-b5581839239e-abd3-9299fb70-395e?page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=e2e0237b-2613-4cb3-96ad-dbce02462284&req_sqmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D)

3.-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-495c-af55e033ca3-9e96-7b320df1-bd84?page=1&pos=3&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=b78d0bda-4a8f-4cb3-9acc-4011026ac724&req\\_sqmt=REVTS1RPUDIPVEhFujITRVJQOw%3D%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-495c-af55e033ca3-9e96-7b320df1-bd84?page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=b78d0bda-4a8f-4cb3-9acc-4011026ac724&req_sqmt=REVTS1RPUDIPVEhFujITRVJQOw%3D%3D)



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

AVENIDA DEL FERROCARRIL #34-34 CORREGIMIENTO DE AGUACLARA | Aguacalara | Tuluá | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

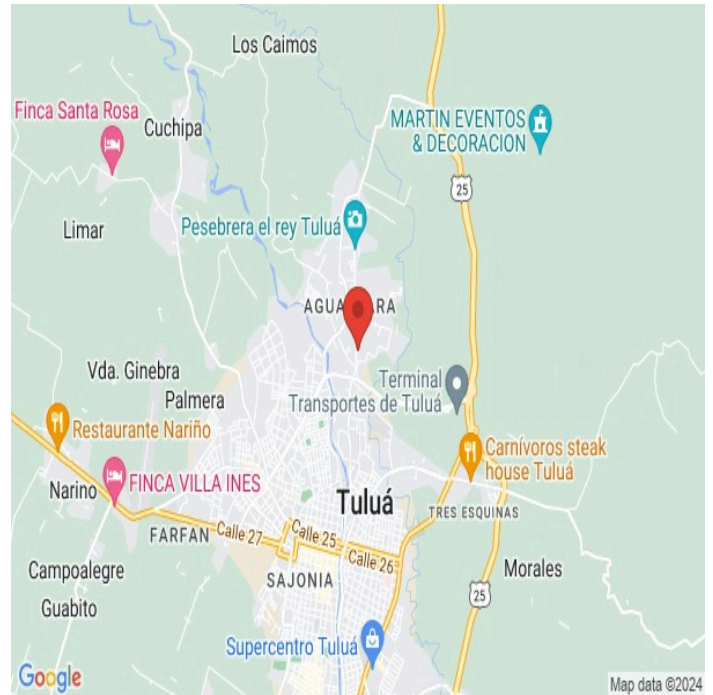
Latitud: 4.104619

Longitud: -76.192503

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 6' 16.6278"

Longitud: 76° 11' 33.0108"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno





## FOTOS General

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada posterior



Sala Comedor



Sala Comedor





## FOTOS General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1





## FOTOS General

Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior





## FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior



Garaje



Garaje



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



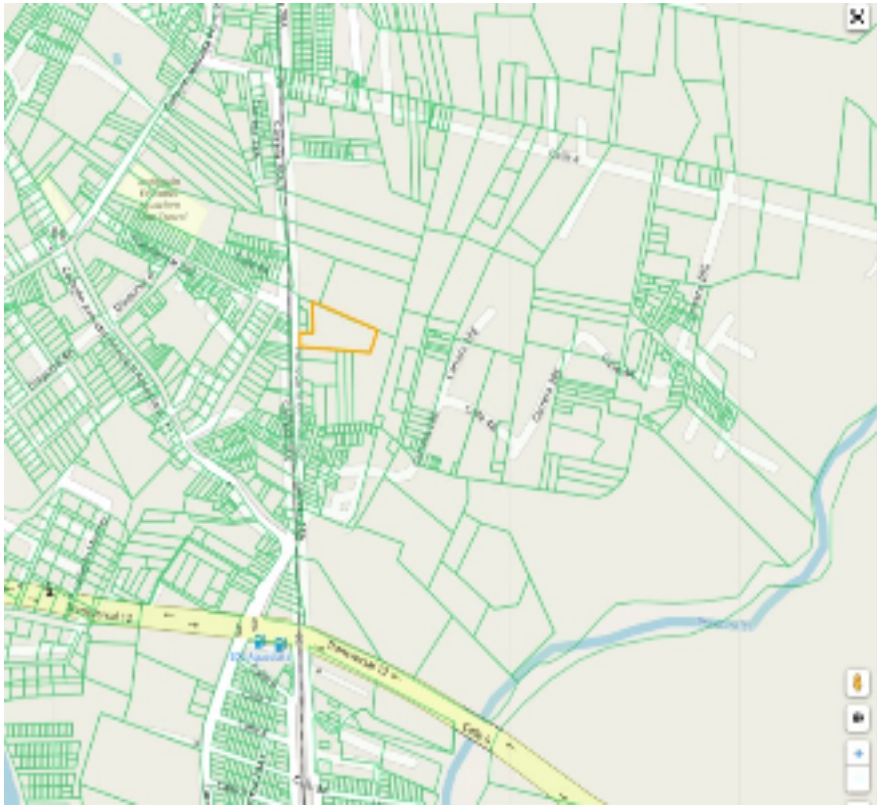
Otras Zonas Sociales-CJ





# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



CARGA | BUSQUEDA | RESULTADO | STREET

id: 78624000100002420000

BUSCAR

AREA DIGITADA	3527 m²
ZONA PERIURBANA	02
ZONA GEOECONOMICA	01

CONSTRUCCIONES

Identificador	VI
Año construcción	
Multiuso	0
Calles	0
Locales	0
Pisos	1
Area construida	163 m²

## Areas o Documentos

de Tulúa Valle, de ...  
obligarse manifestó: PRIMERO, que por medio de escritura publica de englobe  
numero 474 de fecha 25 de agosto de 2005 otorgada en la notaria única de  
Andalucía adquirió Un lote de terreno, ubicado en el área rural del Municipio de  
Tulúa Valle, vereda Aguaclara, con una cabida superficial de Tres Mil  
Quinientos Veintisiete punto Treinta Metros Cuadrados (3527,30M2) y  
comprendido por los siguientes linderos: ### NORTE: en parte con predio de la  
Familia Correa y en parte con Olivia Oviedo; ORIENTE: con predio de José  
Ayala Mejía; SUR: en parte con predio de Roosevelt Ayala Mejía y en parte con  
predio de Henry Ayala Mejía; OCCIDENTE: en parte con predio de Olivia  
Oviedo, en parte con Adriana Gil, en parte con Albeiro López y en parte con  
zona de la vía férrea del Pacifico, callejón al medio; predio identificado en el  
Catastro de Tulúa Valle al numero 00-01-0002-1903-000 Y 00-01-0002-1793-



## 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 SALVEDADE 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-1116237955\_2\_V2



PIN de Validación: a87709d2

<https://www.raa.org.co>Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores **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 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

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 2 Inmuebles Rurales

## Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Regimen  
Régimen Académico

## Categoría 4 Obras de Infraestructura

## Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: a87709d2



#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e instalaciones de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Regimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: a87709d2

**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020Regimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Construcción de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO

Teléfono: 3178069352

Correo Electrónico: josmi0310@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Técnico Laboral por Competencias en AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES expedido por el Instituto Técnico de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI-INCAS.

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	20 Mayo 2020

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1113304560



PIN de Validación: a87709d2




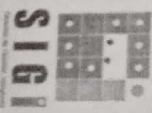
El(la) señor(a) **JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores **ANAV**.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores **ANAV**.



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los trece (13) días del mes de Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

 MUNICIPIO DE TULUÁ		<b>Código:</b> F-260-44
<b>CERTIFICADO DE NOMENCLATURA</b>		
<b>Versión:</b> 02	<b>Fecha de aprobación:</b> 4 de marzo de 2013	<b>Página</b> 1 de 1
		

CÓDIGO No. 300636

## DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL CERTIFICA:

Que el señor (a) **JENNY FERNANDA LABRADOR**

Solicita el presente certificado de una vivienda ubicada en la **AVENIDA DEL FERROCARRIL**

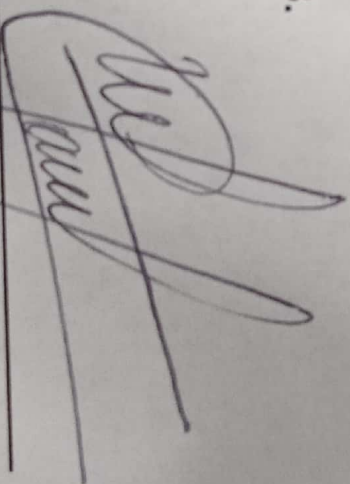
Distinguida en la oficina de catastro municipal con el número **000100023434000**

Y su puerta de entrada se identifica con el Nro. **34-34** Barrio: **CGTO AGUACLARA**

El presente certificado se expide a solicitud del interesado.

**Nota: ESTE DOCUMENTO ES VALIDO POR UN AÑO APARTIR DE SU FECHA DE EXPEDICION.**

Fecha, **jueves 07 de diciembre de 2023.**



**CESAR AUGUSTO MONTOYA RESTREPO**  
Profesional Universitario - Desarrollo Territorial



Calle 28 No. 19-38 Segundo Piso; Bicentenario Plaza PBX-2339300 Ext. 6011 FAX-2339302

[www.tulua.gov.co](http://www.tulua.gov.co) e-mail: [planeacion@tulua.gov.co](mailto:planeacion@tulua.gov.co)

Se cobra Estampillas, Pro-hospital Departamental por \$ 4.600, Pro-Salud Departamental por \$ 4.600, Pro-UCEVA por \$ 2.300

pro-univalle \$4.600



SC-CER815468



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

Nro Matricula: 384-104259

Pagina 1

Impreso el 19 de Diciembre de 2023 a las 09:40:17 a.m

**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 pagina

CIRCULO REGISTRAL: 384 TULUA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: TULUA VEREDA: AGUACLARA  
FECHA APERTURA: 29-08-2005 RADICACION: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 26-08-2005  
CODIGO CATASTRAL: CDM0001FYWA COD. CATASTRAL ANT.: 768340001000000023434000000000  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 474 de fecha 25-08-2005 en NOTARIA UNICA de ANDALUCIA LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA VEREDA DE AGUACLARA con area de 3.527,30 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA 501 DEL 06-09-2005 DE LA NOTARIA UNICA DE ANDALUCIA, QUE POR MEDIO DE ESTE INSTRUMENTO VIENE A DECLARAR LA CONSTRUCCION REALIZADA A DICHO LOTE QUEDANDO ASI: VIVIEBDA CONSTRUIDA SOBRE PAREDES DE LADRILLO, CUBIERTA EL TECHO EN TEJA DE BARRO COMPUESTA POR 3 HABITACIONES, SAL COMEDOR, 1 COCINA, 2 BAÑOS, PISOS EN BALDOSA. DICHA CONSTRUCCION FUE LEVANTADA CON DINEROS DE SU PROPIO PECULIO Y ESFUERZO PERSONAL POR UN VALOR DE (\$6.000.000.-).

**COMPLEMENTACION:**

MATRICULA 3840104258; ANOTACION 01 REGISTRADA 26-08-2005 ESCRITURA 474 DEL 25-08-2005 NOTARIA UNICA DE ANDALUCIA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 2.700.000.00 DE: AYALA MEJIA ROOSEVELT, A: DELGADO ENRIQUEZ RUTH ALEXANDRA.....MATRICULA 3840104083 : ANOTACION 01 REGISTRADA 26-08-2005 ESCRITURA 474 DEL 25-08-2005 NOTARIA UNICA DE ANDALUCIA DECLARACION PARTE RESTANTE A: AYALA MEJIA ROOSEVELT.....ANOTACION 02 REGISTRADA 02-08-2005 ESCRITURA 406 DEL 26-07-2005 NOTARIA UNICA DE ANDALUCIA DIVISION MATERIAL A: AYALA MEJIA ROOSEVELT.....MATRICULA 3840104076 : ANOTACION 01 REGISTRADA 02-08-2005 ESCRITURA 406 DEL 26-07-2005 NOTARIA UNICA DE ANDALUCIA DIVISION MATERIAL A: AYALA MEJIA ROOSEVELT AYALA MEJIA HENRY AYALA MEJIA JOSE Y AYALA MEJIA ELIZABETH.....ANOTACION 02 REGISTRADA 02-08-2005 ESCRITURA 406 DEL 26-07-2005 NOTARIA UNICA DE ANDALUCIA ENGLOBE A: AYALA MEJIA ROOSEVELT AYALA MEJIA HENRY AYALA MEJIA JOSE Y AYALA MEJIA ELIZABETH.....MATRICULA 3840018133 ANOTACION 01 REGISTRADA 05-01-2005 ESCRITURA 3608 DEL 30-11-2004 NOTARIA 3 DE TULUA ADJUDICACION EN SUCESION VALOR \$6.200.000 DE: AYALA PADILLA JOSE MANUEL A: AYALA MEJIA HENRY.....ANOTACION 02 REGISTRADA 07-04-92 ESCRITURA 844 DEL 25-03-92 NOTARIA 1 DE TULUA COMPRAVENTA ESTE Y OTRO PREDIO VALOR \$ 2.700.000 DE: AYALA MEJIA HENRY AYALA MEJIA ELIZABETH AYALA MEJIA JOSE AYALA MEJIA ROOSEVELT, A: AYALA PADILLA JOSE MANUEL.....ANOTACION 03 REGISTRADA 25-02-92 ESCRITURA 419 DEL 19-02-92 NOTARIA 1 DE TULUA ADJUDICACION EN SUCESION ESTE Y OTROS PREDIOS VALOR \$1.055.000 DE: MEJIA DE AYALA LIGIA A: AYALA MEJIA HENRY AYALA MEJIA ELIZABETH AYALA MEJIA ROOSEVELT Y AYALA MEJIA JOSE.....ANOTACION 04 REGISTRADA 24-10-63 SENTENCIA S.N. DEL 05-08-63 JUZGADO 1: CIVIL DEL CIRCUITO DE TULUA ADJUDICACION EN SUCESION VALOR \$4.000 DE: MORENO VIUDA DE PONCE LEONOR A: MEJIA DE AYALA LIGIA.....MATRICULA 3840102588 : ANOTACION 01 REGISTRADA 05-01-2005 ESCRITURA 3996 DEL 30-12-2004 NOTARIA 3 DE TULUA ACLARACION ESCRITURA 3688 DE 30-11-2004 EN CUANTO A LA CABIDA Y LINDEROS DE ESTE PREDIO DE: AYALA PADILLA JOSE MANUEL A: AYALA MEJIA ROOSEVELT AYALA MEJIA HENRY AYALA MEJIA JOSE Y AYALA MEJIA ELIZABETH.....ANOTACION 02 REGISTRADA 05-01-2005 ESCRITURA 3608 DEL 30-11-2004 NOTARIA 3 DE TULUA ADJUDICACION EN SUCESION VALOR \$21.800.000 DE: AYALA PADILLA JOSE MANUEL A: AYALA MEJIA JOSE 32% AYALA MEJIA HENRY 3.5% AYALA MEJIA ROOSEVELT 32% Y AYALA MEJIA ELIZABETH 32%.....MATRICULA 3840057522 : ANOTACION 01 REGISTRADA 07-04-92 ESCRITURA 844 DEL 25-03-92 NOTARIA 1 DE TULUA COMPRAVENTA ESTE Y OTRO PREDIO VALOR \$2.700.000 DE: AYALA MEJIA HENRY AYALA MEJIA ELIZABETH AYALA MEJIA ROOSEVELT AYALA MEJIA JOSE A: AYALA PADILLA JOSE MANUEL.....ANOTACION 02 REGISTRADA 25-02-92 ESCRITURA 419 DEL 19-01-92 NOTARIA 1 DE TULUA ADJUDICACION EN SUCESION ESTE Y OTROS PREDIOS VALOR \$2.119.500 DE: MEJIA DE AYALA LIGIA A: AYALA MEJIA HENRY AYALA MEJIA ELIZABETH, AYALA MEJIA ROOSEVELT AYALA MEJIA JOSE.....ANOTACION 03 REGISTRADA 13-01-54 ESCRITURA 1531 DEL 02-12-53 NOTARIA 1 DE TULUA COMPRAVENTA VALOR \$1.600 DE: SANCLEMENTE GONZALEZ MIGUEL ANGEL A: AYALA PADILLA JOSE



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

Nro Matricula: 384-104259

Pagina 2

Impreso el 19 de Diciembre de 2023 a las 09:40:17 a.m

**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 pagina

MANUEL.....MATRICULA 3840104182: ANOTACION 01 REGISTRADA  
18-08-2005 ESCRITURA 453 DEL 17-08-2005 NOTARIA UNICA DE ANDALUCIA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 5,400,000.00 DE:  
AYALA MEJIA HENRY, A: DELGADO ENRIQUEZ RUTH ALEXANDRA.....MATRICULA 3840104182 : ANOTACION 01  
REGISTRADA 18-08-2005 ESCRITURA 453 DEL 17-08-2005 NOTARIA UNICA DE ANDALUCIA DECLARACION PARTE RESTANTE A: AYALA  
MEJIA HENRY.....ANOTACION 02 REGISTRADA 02-08-2005 ESCRITURA 406 DEL 26-07-2005 NOTARIA UNICA DE ANDALUCIA  
DIVISION MATERIAL A: AYALA MEJIA HENRY..... MATRICULA 3840104076 :  
ANOTACION 01 REGISTRADA 02-08-2005 ESCRITURA 406 DEL 26-07-2005 NOTARIA UNICA DE ANDALUCIA DIVISION MATERIAL A:  
AYALA MEJIA ROOSEVELT AYALA MEJIA HENRY AYALA MEJIA JOSE Y AYALA MEJIA ELIZABETH.....ANOTACION  
02 REGISTRADA 02-08-2005 ESCRITURA 406 DEL 26-07-2005 NOTARIA UNICA DE ANDALUCIA ENGLOBE A: AYALA MEJIA ROOSEVELT  
AYALA MEJIA HENRY AYALA MEJIA JOSE Y AYALA MEJIA ELIZABETH..... MATRICULA  
3840018133 : ANOTACION 01 REGISTRADA 05-01-2005 ESCRITURA 3608 DEL 30-11-2004 NOTARIA 3 DE TULUA ADJUDICACION EN  
SUCESION VALOR \$6.200.000 DE: AYALA PADILLA JOSE MANUEL A: AYALA MEJIA HENRY..... ANOTACION 02  
REGISTRADA 07-04-92 ESCRITURA 844 DEL 25-03-92 NOTARIA 1 DE TULUA COMPRAVENTA ESTE Y OTRO PREDIO VALOR \$ 2.700.000  
DE: AYALA MEJIA HENRY AYALA MEJIA ELIZABETH AYALA MEJIA JOSE AYALA MEJIA ROOSEVELT A: AYALA PADILLA JOSE  
MANUEL.....ANOTACION 03 REGISTRADA 25-02-92 ESCRITURA 419 DEL 19-02-92 NOTARIA 1 DE TULUA ADJUDICACION EN  
SUCESION ESTE Y OTROS PREDIOS VALOR \$1.055.000 DE: MEJIA DE AYALA LIGIA A: AYALA MEJIA HENRY AYALA MEJIA  
ELIZABETH AYALA MEJIA ROOSEVELT Y AYALA MEJIA JOSE..... ANOTACION 04 REGISTRADA 24-10-63 SENTENCIA S.N.  
DEL 05-08-63 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE TULUA ADJUDICACION EN SUCESION VALOR \$4.000 DE: MORENO VIUDA DE PONCE  
LEONOR A: MEJIA DE AYALA LIGIA.....MATRICULA 3840102588 : ANOTACION 01 REGISTRADA  
05-01-2005 ESCRITURA 3996 DEL 30-12-2004 NOTARIA 3 DE TULUA ACLARACION ESCRITURA 3688 DE 30-11-2004 EN CUANTO A LA  
CABIDA Y LINDEROS DE ESTE PREDIO DE: AYALA-PADILLA JOSE MANUEL A: AYALA MEJIA ROOSEVELT AYALA MEJIA HENRY AYALA  
MEJIA JOSE Y AYALA MEJIA ELIZABETH..... ANOTACION 02 REGISTRADA 05-01-2005 ESCRITURA 3608 DEL  
30-11-2004 NOTARIA 3 DE TULUA ADJUDICACION EN SUCESION VALOR \$21.800.000 DE: AYALA PADILLA JOSE MANUEL A: AYALA  
MEJIA JOSE 32% AYALA MEJIA HENRY 3.5% AYALA MEJIA ROOSEVELT 32% Y AYALA MEJIA ELIZABETH 32%..... MATRICULA  
3840057522 : ANOTACION 01 REGISTRADA 07-04-92 ESCRITURA 844 DEL 25-03-92 NOTARIA 1 DE TULUA COMPRAVENTA ESTE Y OTRO  
PREDIO VALOR \$2.700.000 DE: AYALA MEJIA HENRY AYALA MEJIA ELIZABETH AYALA MEJIA ROOSEVELT AYALA MEJIA JOSE A:  
AYALA PADILLA JOSE MANUEL..... ANOTACION 02 REGISTRADA 25-02-92 ESCRITURA 419 DEL 19-01-92 NOTARIA 1 DE  
TULUA ADJUDICACION EN SUCESION ESTE Y OTROS PREDIOS VALOR \$2.119.500 DE: MEJIA DE AYALA LIGIA A: AYALA MEJIA  
HENRY AYALA MEJIA ELIZABETH AYALA MEJIA ROOSEVELT AYALA MEJIA JOSE..... ANOTACION 03 REGISTRADA 13-01-54  
ESCRITURA 1531 DEL 02-12-53 NOTARIA 1 DE TULUA COMPRAVENTA VALOR \$1.600 DE: SANCLEMENTE GONZALEZ MIGUEL ANGEL A:  
AYALA PADILLA JOSE MANUEL.

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION

2) AVENIDA DEL FERROCARRIL # 34-34 CORREGIMIENTO DE AGUA CLARA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)  
104258

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 26-08-2005 Radicacion: 2005-9245 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 474 del: 25-08-2005 NOTARIA UNICA de ANDALUCIA

ESPECIFICACION: 0919 ENGLOBE (OTRO)

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  
DE  
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 384-104259

Pagina 3

Impreso el 19 de Diciembre de 2023 a las 09:40:17 a.m

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 pagina

A: DELGADO ENRIQUEZ RUTH ALEXANDRA

29756806 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 07-09-2005 Radicacion: 2005-9579 VALOR ACTO: \$ 6,000,000.00

Documento: ESCRITURA 501 del: 06-09-2005 NOTARIA UNICA de ANDALUCIA

ESPECIFICACION: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO (OTRO)

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

A: DELGADO ENRIQUEZ RUTH ALEXANDRA

29756806 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 11-12-2023 Radicacion: 2023-12073 VALOR ACTO: \$

Documento: CERTIFICADO 300636 del: 07-12-2023 ALCALDIA DE TULUA de TULUA

ESPECIFICACION: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA (OTRO)

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNIPAL DE TULUA.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 1 Radicacion: C2011-136 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)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 2 Radicacion: C2014-415 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)

Anotacion Nro: 0 Nro correccion: 3 Radicacion: ICARE-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.

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA



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

Nro Matricula: 384-104259

Pagina 4

Impreso el 19 de Diciembre de 2023 a las 09:40:17 a.m

**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 pagina

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

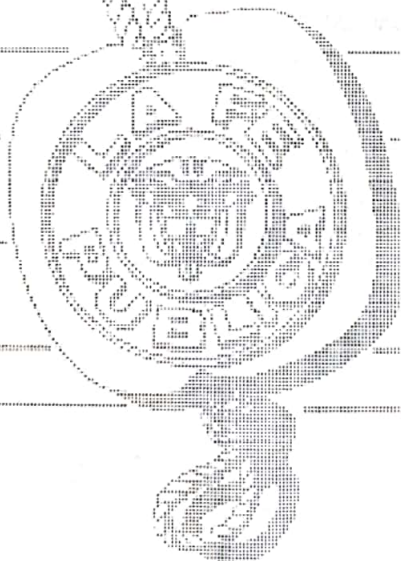
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJERO17 Impreso por:CAJERO17

TURNO: 2023-57273

FECHA: 19-12-2023

El Registrador : OSCAR JOSE MORENO PRINS



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA