



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

## AVALUO: LRCAJA-1116237955\_2\_V2

|                  |   |                 |         |
|------------------|---|-----------------|---------|
| Fecha del avalúo |   | Fecha de visita | 01/01/1 |
| Dirigido a       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía           |                 |         |
| Dirección        | AVENIDA DEL FERROCARRIL #34-34 CORREGIMIENTO DE AGUACLARA |                 |         |
| Barrio           | Aguaclara   |                 |         |
| Ciudad           | Tuluá   |                 |         |
| Departamento     | Valle del Cauca   |                 |         |
| Propietario      | RUTH ALEXANDRA DELGADA ENRIQUEZ                           |                 |         |

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: FREDY ANDRÉS PETRO ALEAN

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 **RUTH ALEXANDRA DELGADA ENRIQUEZ** ubicado en la AVENIDA DEL FERROCARRIL #34-34 CORREGIMIENTO DE AGUACLARA Aguaclara, 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 \$686,656,400.00 pesos m/cte (Seiscientos ochenta y seis millones seiscientos cincuenta y seis mil cuatrocientos).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

| 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 |
| TOTALES         |                 |         |        |                | 100%   | \$686,656,400    |

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

Perito actuante

Jose miguel Aranzazu R.

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO  
RAA Nro: AVAL-1113304560  
C.C: 1113304560

| VALORES/TIPO DE AREA.    |  |              | INFORMACIÓN UVR                  |                |
|--------------------------|--|--------------|----------------------------------|----------------|
|                          | Terreno  | Construcción | Valor UVR                        | 1              |
| Integral                 | 194,669  | 1,788,168    | Valor del avalúo en UVR          | 686,656,400.00 |
| Proporcional             | 352,735,393  | 686,656,400  | Valor asegurable                 | 686,656,400    |
| % valor proporcional     | 51.37  | 48.63        | Tiempo esperado comercialización | 12             |
| Calificación garantía    | No Favorable   |              |                                  |                |
| Observación calificación | El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: instalar la nomenclatura física que coincida con el certificado de tradición actualizado, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Segunda visita genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.   |              |                                  |                |
| Observación              | <p><b>Jurídica:</b> 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.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble cuenta con espacio suficiente en el terreno para parqueadero. Integral al predio.</p> <p><b>Entorno:</b> 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 Aguaclara, I.E. Aguaclara, sede principal y terminal de transportes de Tuluá. El producto inmobiliario predominante en el sector es la vivienda unifamiliar.</p> |              |                                  |                |

**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.



| GENERAL                              |  |               |                 |               |                        |
|--------------------------------------|--|---------------|-----------------|---------------|------------------------|
| Código                               | LRCAJA-1116237955_2_V2   | 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                          | FREDY ANDRÉS PETRO ALEAN   |               |                 |               |                        |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 1116237955      | Teléfono      | 3128467565             |
| Email                                | fredy.petro@correo.policia.gov.co  |               |                 |               |                        |
| Datos del propietario:               |  |               |                 |               |                        |
| Propietario                          | RUTH ALEXANDRA DELGADA ENRIQUEZ  |               |                 |               |                        |
| Tipo identificación                  | C.C.   | Documento     | 29756806        | Ocupante      | Propietario            |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: |  |               |                 |               |                        |
| Dirección                            | AVENIDA DEL FERROCARRIL #34-34 CORREGIMIENTO DE AGUACLARA  |               |                 |               |                        |
| Conjunto                             | N/A  |               |                 |               |                        |
| Ciudad                               | Tuluá  | Departamento  | Valle del Cauca | Estrato       | 2                      |
| Sector                               | Urbano   | Barrio        | Aguaclara       | Ubicación     | Terreno – Construcción |
| Tipo Inmueble                        | Casa   | Tipo subsidio | N/A             | Sometido a PH | No                     |
| Observación                          | Inmueble ubicado en zona rural del municipio de Tuluá, Valle del Cauca, Corregimiento de Aguaclara. Al momento de la visita tiene nomenclatura física: AVENIDA DEL FERROCARRIL #34-34 CORREGIMIENTO DE AGUACLARA.<br>Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales. De acuerdo al plano P-13, el predio está clasificado como Urbano. |               |                 |               |                        |

CARACTERISTICAS GENERALES

|                              |  |                       |            |                   |                             |
|------------------------------|--|-----------------------|------------|-------------------|-----------------------------|
| Uso actual                   | Vivienda   | Piso inmueble         | 1          |                   |                             |
| Clase inmueble               | Unifamiliar  | 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 <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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> |                       |            |                   |                             |
| ÁREAS JURÍDICAS              |  |                       | UND        | VALOR             |                             |
| AREA CONSTRUIDA              |  |                       | M2         | 384               |                             |
| AREA DE TERRENO              |  |                       | M2         | 3527.30           |                             |
| ÁREAS CATASTRAL              |  |                       | UND        | VALOR             |                             |
| AVALUO CATASTRAL 2023        |  |                       | PESOS      | \$40.700.000      |                             |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA      |  |                       | UND        | VALOR             |                             |
| AREA DE TERRENO              |  |                       | M2         | 3527.30           |                             |
| AREA CONSTRUIDA              |  |                       | M2         | 384               |                             |
| ÁREAS POR NORMA              |  |                       |            | VALOR             |                             |
| Indice ocupación             |  |                       | RESULTANTE | 0                 |                             |
| Indice construcción          |  |                       | RESULTANTE | 0                 |                             |
| Forma Geometrica             | HEXAGONAL  | Frente                | 20         |                   |                             |
| Fondo                        | 176  | Relación frente fondo | 1:8.8      |                   |                             |
| 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 observó actividad edificadora en su entorno inmediato.   |                       |            |                   |                             |
| Comportamien                 | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se   |                       |            |                   |                             |

**to Oferta y  
Demanda**

valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

## REGLAMENTACION URBANISTICA

|  |  |
|--|--|
| Acuerdo Decreto                                      | ACUERDO 017 del 18/12/2015   |
| Area Del Lote  | 3527.30  |
| Forma Del Lote                                       | IRREGULAR  |
| Topografia   | PLANA  |
| # Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente) | 1  |
| Clasificacion Del Suelo                              | URBANA- FICHA NORMATIVA C 10   |
| Uso Principal Norma                                  | RESIDENCIAL 1,2,3  |
| Uso Compatible Norma                                 | COMERCIO Y SERVICIOS 1,2,3 DOTACIONAL 1,2 INDUSTRIAL 1   |
| Uso Condicionado Norma                               | DOTACIONAL 3 INDUSTRIAL 2  |
| Tratamiento  | CONSOLIDACION ALTA   |
| Indice DeOcupacion                                   | RESULTANTE DE AISLAMIENTOS   |
| Indice DeConstruccion                                | RESULTANTE   |
| Antejardin   | SE EXIGE DE ACUERDO A PREDIOS VECINOS  |
| AislamientoPosterior                                 | 1/3 DE LA ALTURA EN NINGUN CASO MENOR A 3 MTS  |
| Aislamiento Lateral                                  | SE EXIGE DE ACUERDO A PREDIOS VECINOS  |
| Altura Permitida                                     | 5 PISOS  |
| Amenaza Riesgo Inundacion                            | SIN AMENAZA  |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa                    | SIN AMENAZA  |
| Suelos De Proteccion                                 | N/A  |
| Patrimonio   | N/A  |
| Observaciones Reglamentación urbanística:            | Las áreas a valorar corresponden al área de terreno registrada en documentos jurídicos suministrados (CTL Y EP), y el área construida fue obtenida de las mediciones realizadas en visita de inspección, dicha área cumple con la reglamentación urbana vigente. Nota: Las medidas tomadas en campo deben considerarse aproximadas ya que no se trata de un levantamiento arquitectónico formal. |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo                 | Fecha      | Notaria | Ciudad    |
|----------------|----------------------|------------|---------|-----------|
| 474            | EscrituraDePropiedad | 25/08/2005 | 1       | Andalucía |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha      | Cédula catastral     | Detalle |
|----------------|------------|----------------------|---------|
| 384-104259     | 19/12/2023 | 76834000100023434000 | Casa    |

Observación

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.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

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

DEL ENTORNO

| SERVICIOS PÚBLICOS |             |                           | AMOBILIAMIENTO 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            | 2           | Barrio legal              | Si                    | Topografia        | Plana |
| Transporte         | Bueno       | Condiciones de salubridad | Bueno                 |                   |       |

| EQUIPAMIENTO      |   |                 | VIAS, ANDENES Y SARDINELES |             |              |
|-------------------|---|-----------------|----------------------------|-------------|--------------|
|                   | Nivel   | Nivel Distancia |                            | Sector      | Conservación |
| Zonas recreativas | Bueno   | 300-400         | Andenes                    | NO          | Bueno        |
| Áreas verdes      | Bueno   | 0-100           | Sardineles                 | NO          | Bueno        |
| Estacionamiento   | Bueno   | 0-100           | Vías pavimentadas          | NO          | Bueno        |
| Asistencial       | Bueno   | 400-500         | Tipo de vía                | Terciaria   |              |
| 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). 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 Aguaclara, I.E. Aguaclara, sede principal y terminal de transportes de Tuluá. El producto inmobiliario predominante en el sector es la vivienda unifamiliar. |                 |                            |             |              |

## ESTRUCTURA

|                                  |  |                                   |                       |                                |               |
|----------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>Estado de la conservación</b> | Bueno  | <b>Estructura</b>                 | Tradicional           | <b>Estructura reforzada</b>    | NO DISPONIBLE |
| <b>Material construcción</b>     | Ladrillo   | <b>Tipo estructura</b>            | Mampostería Confinada |                                |               |
| <b>Daños por Sismos</b>          | No disponibles   | <b>Ajustes sismos resistentes</b> | SI                    | <b>Cubierta</b>                | teja de barro |
| <b>Fachada</b>                   | ladrillo a la vista  | <b>Ancho fachada</b>              | Mayor 9 metros        | <b>Irregularidad planta</b>    | No            |
| <b>Irregularidad altura</b>      | No   | <b>Tipología vivienda</b>         | Casa Continua         | <b>Otro tipología vivienda</b> |               |
| <b>Año construcción</b>          | 2005   | <b>Edad Inmueble</b>              | 18 años               | <b>Vida útil</b>               |               |
| <b>Estado construcción</b>       | Usada  | <b>%Avance</b>                    | 100                   |                                |               |
| <b>Licencia construcción</b>     | No suministrada.   |                                   |                       |                                |               |
| <b>Observación</b>               | 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. |                                   |                       |                                |               |

## DEPENDENCIAS

### INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

|                       |   |                       |   |                        |          |
|-----------------------|---|-----------------------|---|------------------------|----------|
| <b>Sala</b>           | 1 | <b>Comedor</b>        | 1 | <b>Cocina</b>          | Sencilla |
| <b>Baños Sociales</b> | 1 | <b>Patio interior</b> | 1 | <b>Habitaciones</b>    | 4        |
| <b>Closet</b>         | 0 | <b>Baños privados</b> | 1 | <b>Estar</b>           | 0        |
| <b>Bodega</b>         | 0 | <b>Estudio</b>        | 0 | <b>Cuarto servicio</b> | 0        |

|                |   |             |       |             |       |
|----------------|---|-------------|-------|-------------|-------|
| Baños servicio | 0   | Zona ropas  | 1     | Local       | 0     |
| Balcón         | 0   | Jardin      | Si    | Zona verde  | Si    |
| Oficina        | 0   | Ventilación | Bueno | Iluminación | Bueno |
| Observación    | 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 |             |       |             |       |

OTRAS DEPENDENCIAS

| Nombre | Tipo | Área |
|--------|------|------|
|        |      |      |

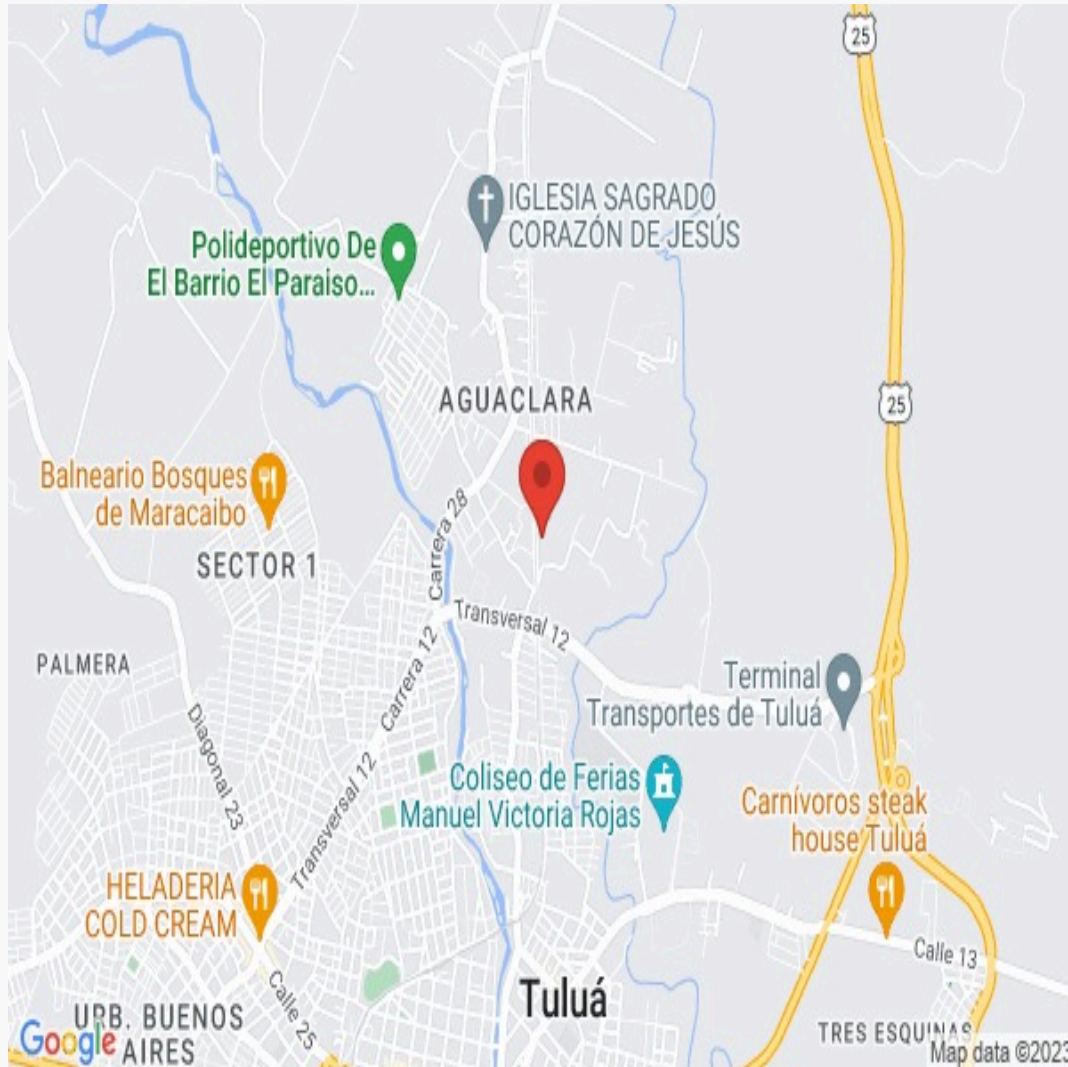
ACABADOS

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



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** AVENIDA DEL FERROCARRIL #34-34 CORREGIMIENTO DE AGUACLARA | Aguaclara | Tuluá | Valle del Cauca



### LATITUD

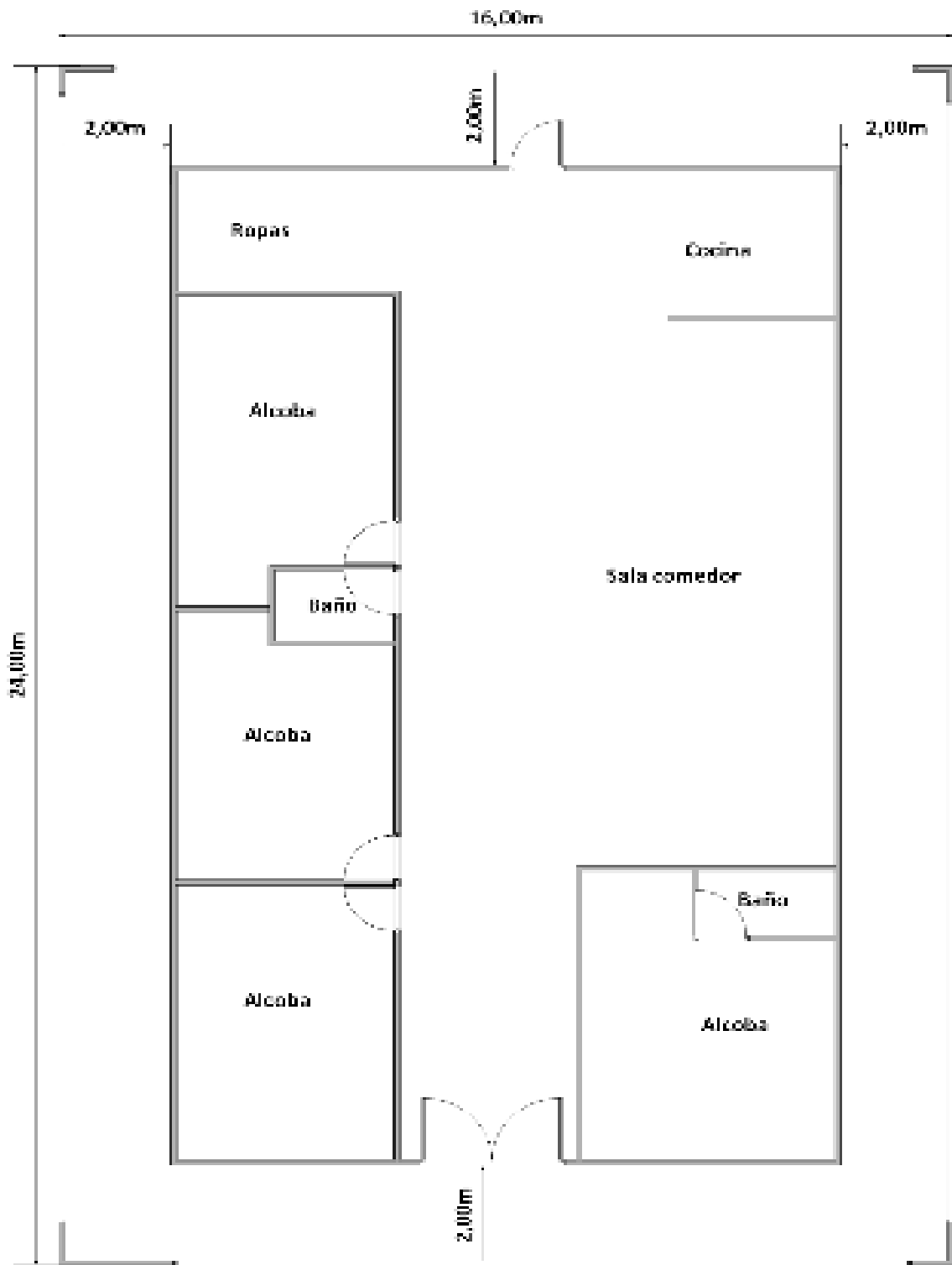
MAGNA SIRGAS: 4.104619  
GEOGRAFICAS : 4° 6' 16.6278''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.192503  
GEOGRAFICAS : 76° 11' 33.0108''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno





## FOTOS General

Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Fachada posterior



Sala Comedor



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 1





## FOTOS General

Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior



Garaje



Garaje





FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



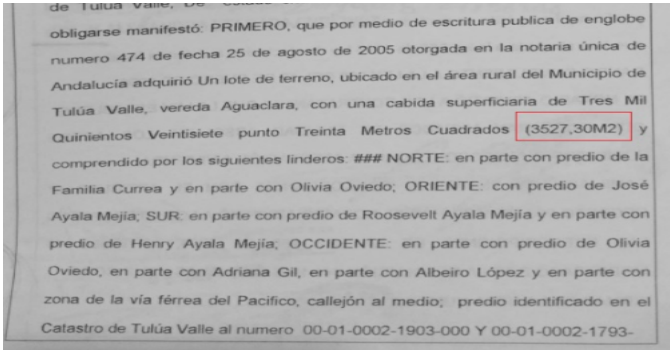
Otras Zonas Sociales-CJ



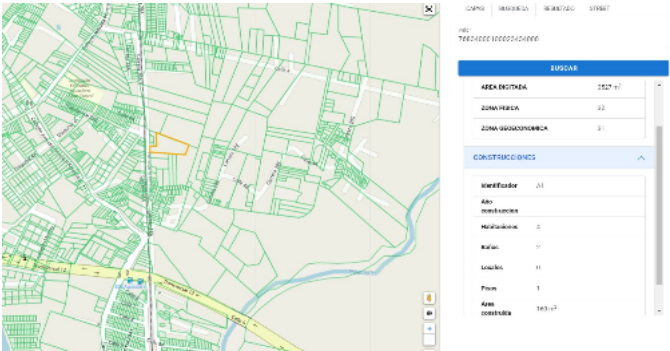
Otras Zonas Sociales-CJ



Áreas o Documentos



Consulta catastral



|                  |                      |          |          |
|------------------|----------------------|----------|----------|
| OPUS             | 18000000             | 18000000 | 18000000 |
| OPUS             | 18000000000000000000 |          |          |
| BUSCAR           |                      |          |          |
| AREA DE PROYECTO | 2527 m <sup>2</sup>  |          |          |
| ZONA RURAL       | 22                   |          |          |
| ZONA URBANA      | 21                   |          |          |
| CONDICIONES      |                      |          |          |
| Valoración       | 22                   |          |          |
| Edo              | 1800000000           |          |          |
| Medioambiente    | 21                   |          |          |
| Medio            | 17                   |          |          |
| Medio            | 17                   |          |          |
| Forma            | 1                    |          |          |
| Area             | 18000000             |          |          |



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO: PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su

vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1116237955\_2\_V2**



PIN de Validación: a87709d2



## 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**



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 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

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 2020**

Regimen  
**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 Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO

Teléfono: 3178069352

Correo Electrónico: 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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 20 Mayo 2020   |

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA 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.




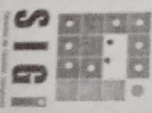
**PIN DE VALIDACIÓN**

**a87709d2**

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



|   |  |   |
|---|--|---|
|  |  | <b>Código:</b><br>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**

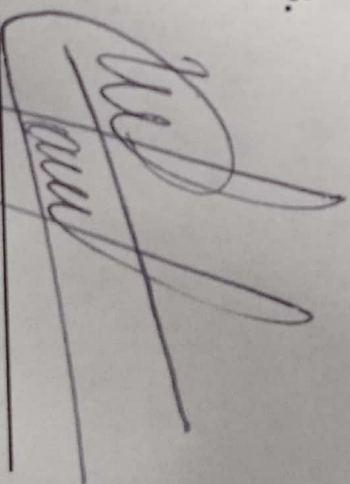
Solicita el presente certificado de una vivienda ubicada en la **AVENIDA DEL FERROCARRIL**

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



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 AGUACLARA

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**

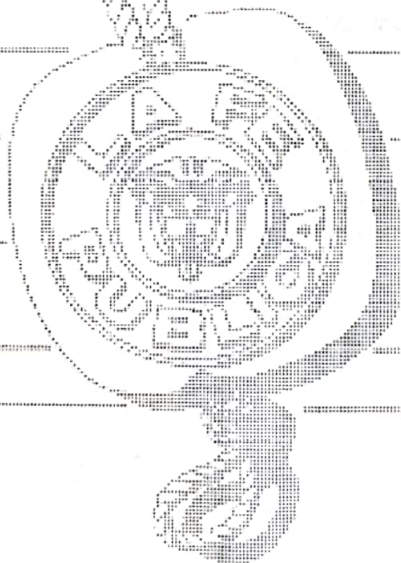
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: CAJERO17 Impreso por:CAJERO17

TURNO: 2023-57273

FECHA: 19-12-2023

El Registrador : OSCAR JOSE MORENO PEREZ



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA