



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-14801041

RESUMEN EJECUTIVO

|                   |   |
|-------------------|---|
| CLIENTE           | MICHEL VALENCIA VELEZ                                     |
| NIT / C.C CLIENTE | 14801041  |
| DIRECCIÓN         | LOTE 6 MANZANA 49 CASA. URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO |
| SECTOR            | Urbano Estrato 2  |
| BARRIO            | URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO                         |
| CIUDAD            | Tuluá   |
| DEPARTAMENTO      | Valle del Cauca   |
| PROPOSITO         | Modelo 8-14   |
| TIPO AVALUO       | valor comercial   |
| VALUADOR          | JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO                             |
| IDENTIFICACIÓN    | 1113304560  |

ANTECEDENTES

|                  |   |
|------------------|---|
| FECHA VISITA     | 05/03/2024                                      |
| FECHA INFORME    | 14/03/2024                                      |
| DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS)      | 27 años   |
| REMODELADO       |   |
| OCUPANTE         | Propietario                                     |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa  |
| USO ACTUAL       | Vivienda  |

ASPECTOS JURIDICOS

|                          |                                |             |   |                 |            |
|--------------------------|--------------------------------|-------------|---|-----------------|------------|
| PROPIETARIO              | BLANCA NUBIA VELEZ DE VALENCIA |             |   |                 |            |
| NUM.                     | 222 EscrituraDe                | #NOTARIA    | 3 | FECHA           | 02/02/2024 |
| ESCRITURA                | Propiedad                      |             |   |                 |            |
| CIUDAD                   | Tuluá                          | DEPTO       |   | Valle del Cauca |            |
| ESCRITURA                |                                |             |   |                 |            |
| CEDULA                   | 768340101000010030005000000000 |             |   |                 |            |
| CATASTRAL                |                                |             |   |                 |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No suministrada.               |             |   |                 |            |
| NOMBRE DEL CO            | N/A                            |             |   |                 |            |
| NJUNTO/EDIFICIO          |                                |             |   |                 |            |
| VALOR ADMINIST           | No Tiene                       | MENSUALIDAD |   | VRxM2           |            |
| RACIÓN                   |                                |             |   |                 |            |

|           |      |
|-----------|------|
| M. INMOB. | N°   |
| 384-67016 | Casa |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la Urbanización Bosques de Maracaibo, Nomenclatura Mz 49 Casa 6, del municipio de Tuluá, Valle del Cauca. Casa de habitación de un piso. Sector estrato 2. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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. |

DEPENDENCIAS

|             |          |           |    |            |    |
|-------------|----------|-----------|----|------------|----|
| Sala        | 1        | Estudio   | 0  | Alcobas    | 3  |
| Comedor     | 1        | Estar     | 0  | B. priv    | 0  |
| Cocina      | Sencilla | AlcServ.  | 0  | Terraza    |    |
| Zropa       | 1        | BServ     | 0  | Jardín     | No |
| Patio       | 1        | Bsocial   | 1  | Balcón     | 0  |
| Garajes     |          | Exclusivo | NO | Sencillo   |    |
| Cubierto    | NO       | Privado   | NO | Doble      |    |
| Descubierto | NO       | Comunal   | NO | Servidumb. |    |

DOTACIÓN COMUNAL

|              |    |             |    |              |    |
|--------------|----|-------------|----|--------------|----|
| Portería     | No | Bicicletero | No | Acensores    | No |
| Piscinas     | No | TerrazaCom  | No | JardinInfant | No |
| PlantaElect. | No | un          |    | il           |    |
| Gar.Visit.   | No | Calefaccion | No | Golfito      | No |
|              |    | Gimnasio    | No | BombaEyec    | No |
| Porteria     | No |             |    | tora         |    |
| ZonaVerde    | No | Tanque      | No | Cancha       | No |
| Aire         | No | Shut        | No | Citofono     | No |
|              |    | Teatrino    | No | Sauna        | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 95,287,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 95,287,500

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. La dirección del paz y salvo y de la consulta catastral adjunta, coincide con la del certificado de tradición y la física encontrada en visita.

NOMBRES Y FIRMAS

Jose miguel Aranzazu R.

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

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                                   |
| Uso Compatible Según Norma        | DOTACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIAL. |
| Uso Condicionado Según Norma      | DOTACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIAL. |
| Uso Prohibido Según Norma         | NO ESPECIFICA                                 |
| Amenaza Riesgo Inundacion         | AMENAZA BAJA                                  |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | SIN AMENAZA                                   |
| Suelos De Proteccion              |   |
| Patrimonio                        | N/A   |

|            |         |                |        |
|------------|---------|----------------|--------|
| Área Lote  | 60.50   | Frente         | 6.05   |
| Forma      | REGULAR | Fondo          | 10     |
| Topografía | PLANA   | Rel. Fte./Fdo. | 1:1.65 |

## NORMAS DE USO DE SUELO

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Decreto / Acuerdo       | ACUERDO 017 del 18/12/2015 |
| Antejardín              | EMPATE CON LOS VECINOS     |
| Uso principal           | RESIDENCIAL                |
| Altura permitida pisos  | 3 PISOS                    |
| Aislamiento posterior   | 3 METROS MINIMO            |
| Índice de ocupación     | RESULTANTE                 |
| Índice de construcción: | RESULTANTE                 |
| No. De Unidades:        | 1                          |

## CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 60.50 |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 0     |

| ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR    |
|-----------------------|-------|----------|
| AREA DE TERRENO       | M2    | 61       |
| AREA CONSTRUIDA       | M2    | 61       |
| AVALUO CATASTRAL 2024 | PESOS | 28587000 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO         | M2  | 60.50 |
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 60.50 |

| ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|
| AREA DE TERRENO | M2  | 60.50 |
| AREA CONSTRUIDA | M2  | 42.35 |

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante  | Residencial |
| Demanda / interés | Media       |

|                    | Tiene / No tiene | Estado de conserv. |
|--------------------|------------------|--------------------|
| Andenes            | SI               | Bueno              |
| Sardineles         | SI               | Bueno              |
| Vías Pavimentadas  | SI               | Bueno              |
| Transporte Público | Bueno            |                    |

|                   | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Comercial         | Bueno                 | 0-100             |
| Escolar           | Bueno                 | 100-200           |
| Asistencial       | Bueno                 | 400-500           |
| Estacionamientos  | Bueno                 | 0-100             |
| Áreas verdes      | Bueno                 | 0-100             |
| Zonas recreativas | Bueno                 | 100-200           |

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

## Amoblamiento Urbano

|           |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| Paradero: | Zonas verdes: | Arborización: |
| NO        | SI            | NO            |

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Estado de construcción   | Usada   |
| Tipo                     | VIP Vivienda Interes Prioritario                          |
| Avance(En construcción)  | 100%  |
| Estado de conservación   | Bueno   |
| N° de Pisos              | 1   |
| N° de Sótanos            |   |
| Vida Útil                | 100 años  |
| Vida Remanente           | 73  |
| Estructura               | Tradicional   |
| Material de Construcción | Ladrillo  |
| Fecha de Remodelación    |   |
| Daños previos            | NO  |
| Ubicación                | LOTE 6 MANZANA 49 CASA. URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO |

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Ajuste sismo resistente | SI               |
| Cubierta                | teja de barro    |
| Fachada                 | pañete y pintura |
| Ancho Fachada           | 3-6 metros       |
| Irregularidad Planta    | No               |
| Irregularidad Altura    | No               |
| Tipología Vivienda      | Casa Continua    |
| Año de Construcción     | 1997             |

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área    | Descripción     | Área  | Unidad | Valor unitario | %           | Valor total         |
|-----------------|-----------------|-------|--------|----------------|-------------|---------------------|
| Area de Terreno | Lote de Terreno | 60.50 | M2     | \$490,000.00   | 31.11%      | \$29,645,000.00     |
| Area Construida | Casa            | 42.35 | M2     | \$1,550,000.00 | 68.89%      | \$65,642,500.00     |
| <b>TOTALES</b>  |                 |       |        |                | <b>100%</b> | <b>\$95,287,500</b> |

Valor en letras: Noventa y cinco millones doscientos ochenta y siete mil quinientos Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL \$95,287,500**

### 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

**General:** Inmueble ubicado en la Urbanización Bosques de Maracaibo, Nomenclatura Mz 49 Casa 6, del municipio de Tuluá, Valle del Cauca. Casa de habitación de un piso. Sector estrato 2. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble no tiene garajes integrados a su estructura.

**Entorno:** Se trata de un sector residencial, dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario), cuyo acceso se da por vía peatonal en buen estado de conservación, con andenes y sardineles, como lo es la Calle 2 Norte y la Cra 18. En su cercanía hay lugares de interés como la Escuela Luis Carlos Delgado, Parque principal del barrio, Centro de Salud La Independencia y Club Deportivo Tuluá. Estrato socioeconómico tomado de la factura de servicios público suministrada en visita técnica.

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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

### EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

MERCADO

| #            | DIRECCION            | VALOR VENTA   | NEG  | VALOR<br>DEPURADO | TELEFONO    | TERRENO<br>M2 | TAMANO<br>CONSTRUCCI<br>ON<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION<br>M2 | VALOR<br>CONSTRUCCION |
|--------------|----------------------|---------------|------|-------------------|-------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1            | Bosques de Maracaibo | \$45,000,000  | 0.98 | \$44,100,000      | 313 6485569 | 90            |                                  | \$                          | \$0                   |
| 2            | Bosques de Maracaibo | \$145,000,000 | 0.95 | \$137,750,000     | 3157269201  | 72            | 68.5                             | \$1,500,000                 | \$102,750,000         |
| 3            | Bosques de Maracaibo | \$130,000,000 | 0.95 | \$123,500,000     | 3157269201  | 60.50         | 60.50                            | \$1,550,000                 | \$93,775,000          |
| Del inmueble |                      |               |      |                   |             | 60.50         | 42.35                            |                             |                       |

| # | TOTAL SIN<br>CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR<br>HOMOLOGADO | RESULTADOS   |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$44,100,000              | \$490,000  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$490,000    |
| 2 | \$35,000,000              | \$486,111  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$486,111    |
| 3 | \$29,725,000              | \$491,322  | 1.0           | 1.0              | 1.00                 | \$491,322    |
|   |                           |            |               |                  | PROMEDIO             | \$489,144.48 |
|   |                           |            |               |                  | DESV. STANDAR        | \$2,708.89   |
|   |                           |            |               |                  | COEF. VARIACION      | 0.55%        |

|              |                 |                |      |       |       |                 |
|--------------|-----------------|----------------|------|-------|-------|-----------------|
| TERRENO      | ADOPTADOM2      | \$490,000.00   | AREA | 60.50 | TOTAL | \$29,645,000.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2      | \$1,550,000.00 | AREA | 42.35 | TOTAL | \$65,642,500.00 |
| VALOR TOTAL  | \$95,287,500.00 |                |      |       |       |                 |

Observaciones:  
Ofertas consideradas vinculables, tomadas del mismo sector con características semejantes al del inmueble tasado.

Enlaces:

1.-  
[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a45-65269ea099f2-bf27-dbd6e225-97c6?page=1&pos=1&L\\_sec=1&L\\_or=2&L\\_pvid=566d90d2-8d6f-4e7a-a6b0-3580eb335a1d](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a45-65269ea099f2-bf27-dbd6e225-97c6?page=1&pos=1&L_sec=1&L_or=2&L_pvid=566d90d2-8d6f-4e7a-a6b0-3580eb335a1d)

2.-[https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-tulua-valle-del-cauca\\_CAV205303.php?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=premium](https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-tulua-valle-del-cauca_CAV205303.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium)

3.-[https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-tulua-valle-del-cauca\\_CAV196736.php?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=premium](https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-tulua-valle-del-cauca_CAV196736.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

LOTE 6 MANZANA 49 CASA. URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO | URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO | Tuluá | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

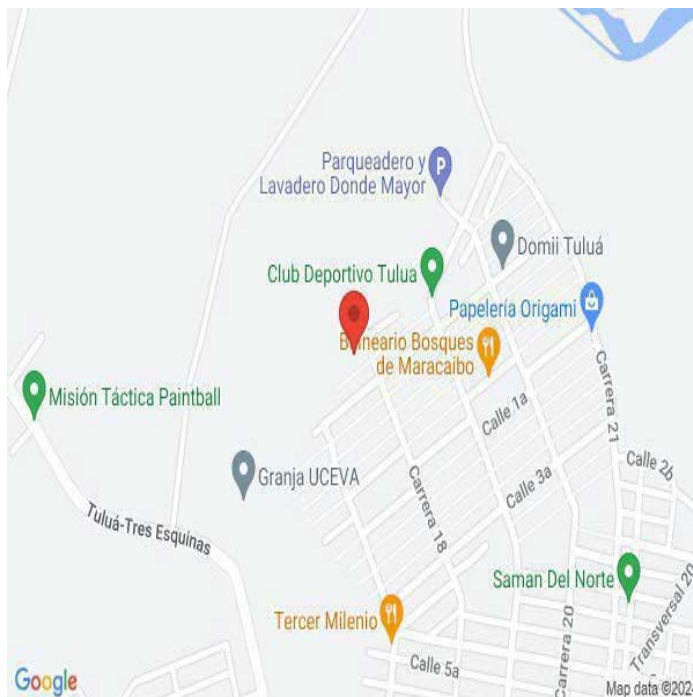
**Latitud:** 4.10515

**Longitud:** -76.20814

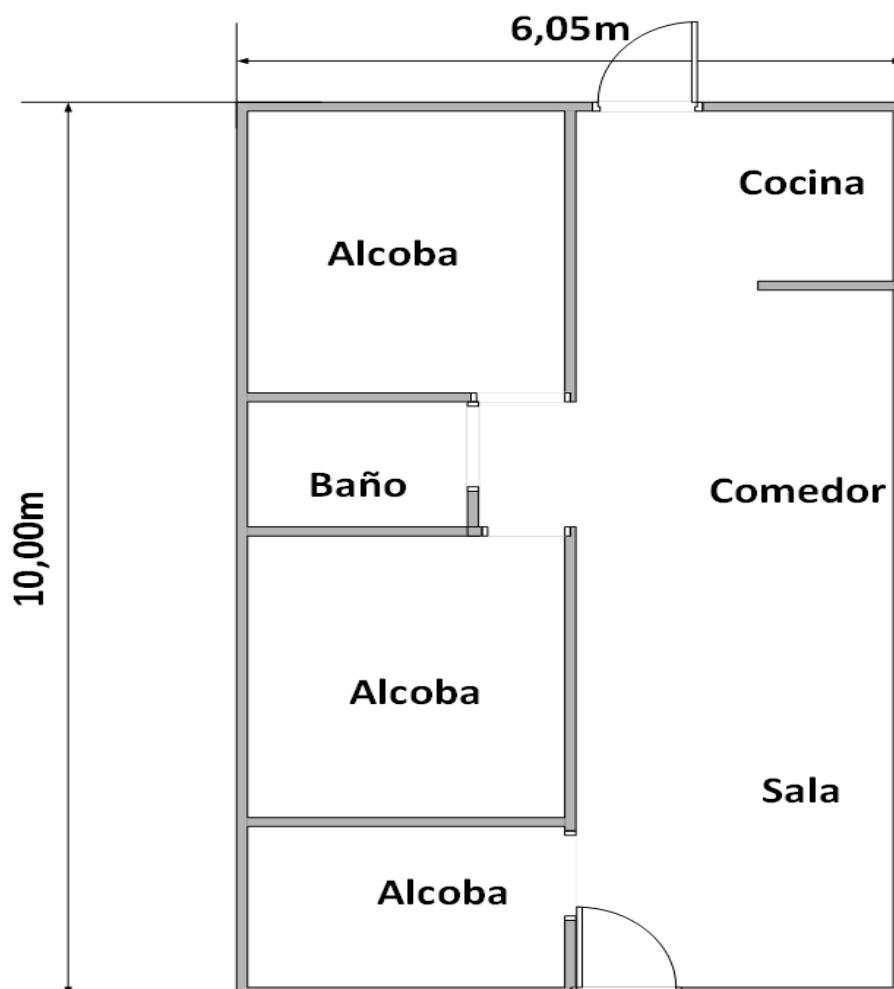
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 6' 18.54"

**Longitud:** 76° 12' 29.304"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## OTROS ANEXOS

### Otros documentos

MUNICIPIO DE TULUÁ  
SECRETARÍA DE HACIENDA MUNICIPAL

RECIBO No. 285733

**CERTIFICADO DE VALORIZACIÓN MUNICIPAL**

**HACE CONSTAR**

PREDIO No.: 010110030005000  
PROPIETARIO: MACEDOMIO VALENCIA DELGADO  
DIRECCIÓN: MZ 49 LO 6 BOSQUES DE MARACAIBO

C.C: 2.636.880

Se encuentra a PAZ Y SALVO por concepto de VALORIZACIÓN con destino A . Para constancia se firma el 19-01-2024

Válido hasta el 31-12-2024

**MUNICIPIO DE TULUA  
VALORIZACION**

*[Firma manuscrita]*

**SECCION RENTAS**

AUXILIAR DE TESORERÍA

Carrera 25 número 25-04 PBX: (2) 2339300 Ext: 3251  
www.tulua.gov.co - email tesoreria@tulua.gov.co

 **Tuluá**  
de la gente para la gente

MUNICIPIO DE TULUÁ



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



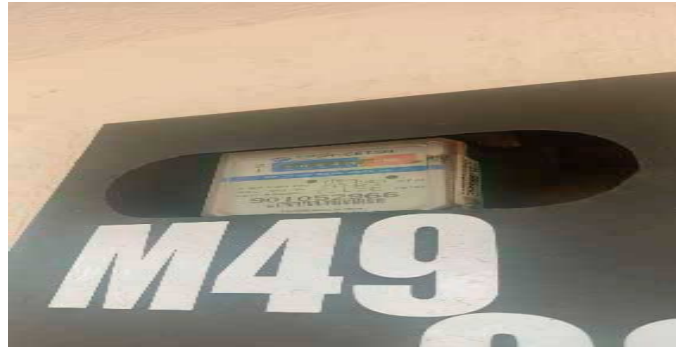
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala



Comedor



Cocina



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2





FOTOS General

Habitación 3



Baño Social 1



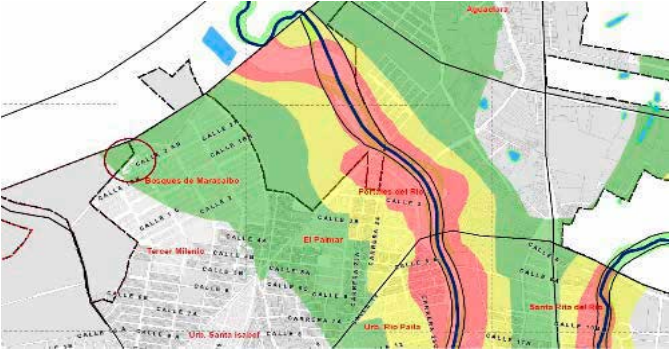
Baño Social 1



Patio Interior



PLANO AMENAZA INUNDACIÓN

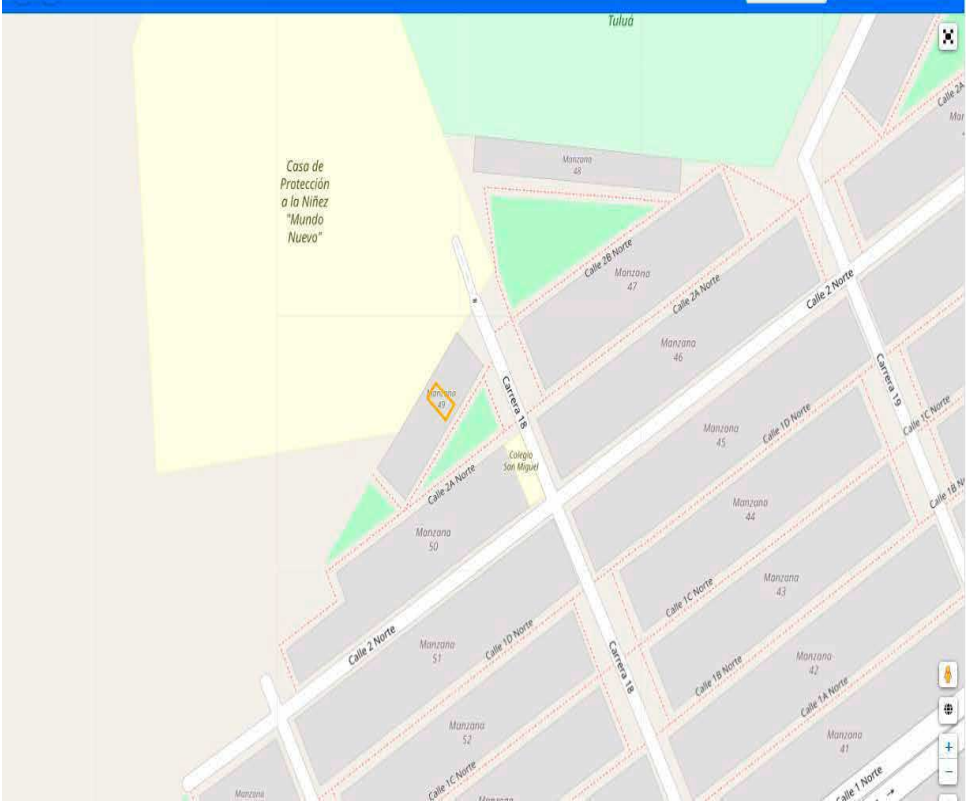


FICHA NORMATIVA PLANIFICACIÓN



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral



CAPAS

BUSQUEDA

RESULTADO

STREET

Valor  
768340101000010030005000000000

BUSCAR

PREDIO

NPN

768340101000010030005000000000

Numero predial

76834010110030005000

Direccion

MZ 49 LO 6 BOSQUES DE MARACAIBO

Destino

Habitacional

Area terreno

61 m<sup>2</sup>

Area construida

61 m<sup>2</sup>

Municipio

TULUÁ

ZONAS

CONSTRUCCIONES

## 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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-14801041





PIN de Validación: af1d0a77



<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**



PIN de Validación: af1d0a77



<https://www.raa.org.co>



## 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: af1d0a77



<https://www.raa.org.co>



## 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 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 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: af1d0a77



<https://www.raa.org.co>



**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**

**af1d0a77**

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 veinte (20) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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





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

Certificado generado con el Pin No: 240228874290142698

Nro Matrícula: 384-67016

Pagina 1 TURNO: 2024-10876

Impreso el 28 de Febrero de 2024 a las 09:49:18 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 384 - TULUA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: TULUA VEREDA: TULUA  
FECHA APERTURA: 28-01-1994 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 30-12-1993  
CODIGO CATASTRAL: CDM0004MOYECOD CATASTRAL ANT: 768340101000010030005000000000  
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 4225 DE 30-12-93 NOTARIA 1 DE TULUA (V); CABIDA: 60.50 MTS.2.(DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

NOTACION 001 REGISTRADA 28-01-94 ESCRITURA 4225 DE 30-12-93 NOTARIA 1 DE TULUA SEGREGACION CABIDA:66.671 MTS.2. A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA. ANOTACION 002 REGISTRADA 25-06-92 ESCRITURA 1573 DE 16-06-92 NOTARIA 1 DE TULUA ENGBLOBE A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA. LA SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO ADQUIRIO ASI: MATRICULA 12645: ANOTACION 003 REGISTRADA 25-06-92 ESCRITURA 1573 DE 16-06-92 NOTARIA 1 DE TULUA COMPRAVENTA VALOR \$76.220.086 DE: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LTDA. A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA. ANOTACION 004 REGISTRADA 24-07-84 ESCRITURA 1422 DE 30-12-83 NOTARIA 1 DE TULUA COMPRAVENTA VALOR \$1.880.000 DE: GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON, MONTES -MEJIA RODRIGO A: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA. ANOTACION 005 REGISTRADA 11-02-77 ESCRITURA 1456 DE 17-10-77 NOTARIA 2 DE TULUA COMPRAVENTA VALOR \$500.000 DE: CRUZ VEGA MARIA LUISA A: MONTES MEJIA RODRIGO, GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON. ANOTACION 006 REGISTRADA 10-02-70 ESCRITURA 58 DE 28-01-70 NOTARIA 2 DE TULUA COMPRAVENTA VALOR \$90.000 DE: LOZANO ESCOBAR AMADOR A: CRUZ VEGA MARIA LUISA. ANOTACION 007 REGISTRADA 29-12-41 ESCRITURA 868 DE 15-12-41 NOTARIA DE TULUA COMPRAVENTA VALOR \$6.250 DE: ORTIZ D. ROMULO A: CRUZ VEGA MARIA LUISA. MATRICULA 58752: ANOTACION 001 REGISTRADA 25-06-92 ESCRITURA 1573 DE 16-06-92 NOTARIA 1 DE TULUA COMPRAVENTA VALOR \$38.779.914 DE: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA. ANOTACION 002 REGISTRADA 21-06-84 ESCRITURA 1424 DE 30-12-83 NOTARIA 1 DE TULUA COMPRAVENTA VALOR \$5.562.000 DE: GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON, MONTES -MEJIA RODRIGO A: SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA. ANOTACION 003 REGISTRADA 31-07-75 ESCRITURA 789 DE 13-06-75 NOTARIA 2 DE TULUA COMPRAVENTA VALOR \$2.600.000 DE: VILLEGAS GOMEZ GUSTAVO A: GOMEZ EDGAR LEON -MONTES MEJIA RODRIGO. ANOTACION 004 REGISTRADA 15-10-60 ESCRITURA 578 DE 03-10-60 NOTARIA 2 DE TULUA LIQUIDACION SOCIEDAD DE: SOCIEDAD GUSTAVO VILLEGAS GOMEZ Y CIA LIMITADA A: VILLEGAS GOMEZ GUSTAVO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 6 MANZANA 49 CASA. URBANIZACION BOSQUES DE MARACAIBO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

384 - 65762

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-12-1992 Radicación: SN



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

Certificado generado con el Pin No: 240228874290142698

Nro Matrícula: 384-67016

Pagina 2 TURNO: 2024-10876

Impreso el 28 de Febrero de 2024 a las 09:49:18 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 3465 del 04-12-1992 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA CABIDA 1 HTS. 1521 M2.

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

DE: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LTDA

**A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-08-1993 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2305 del 24-07-1993 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA 3465 DE 04-12-92 NOTARIA 1 DE TULUA, EN CUANTO A LA CABIDA 10 HTS. 15.21 M2.

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

DE: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA

**A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-01-1994 Radicación: 965

Doc: ESCRITURA 4225 del 30-12-1993 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO

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

**A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA**

X

**ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 004** Fecha: 15-01-1998 Radicación: 1998-373

Doc: ESCRITURA 2699 del 12-11-1997 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 111 RESOLUCION Y RECISION DE CONTRATO PARCIAL DE RELOTEO ESCR. 4225 DE 30-12-93

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

**A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LTDA**

NIT# 8001608486 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 12-02-1998 Radicación: 1998-1679

Doc: ESCRITURA 3240 del 31-12-1997 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$13,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

**DE: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LTDA**

NIT# 8001608486

**A: PEREZ LOPEZ JAIRO**

CC# 16353262 X

**A: SERNA CARDENAS LUZ MERY**

CC# 31198283 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 12-02-1998 Radicación: 1998-1679

Doc: ESCRITURA 3240 del 31-12-1997 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA



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

Certificado generado con el Pin No: 240228874290142698

Nro Matrícula: 384-67016

Pagina 3 TURNO: 2024-10876

Impreso el 28 de Febrero de 2024 a las 09:49:18 AM

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

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

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

DE: PEREZ LOPEZ JAIRO CC# 16353262 X

DE: SERNA CARDENAS LUZ MERY CC# 31198283 X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-02-1998 Radicación: 1998-1679

Doc: ESCRITURA 3240 del 31-12-1997 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: PEREZ LOPEZ JAIRO CC# 16353262 X

A: SERNA CARDENAS LUZ MERY CC# 31198283 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-02-1998 Radicación: 1998-1679

Doc: ESCRITURA 3240 del 31-12-1997 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 17-01-96

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

A: PEREZ LOPEZ JAIRO CC# 16353262 X

A: SERNA CARDENAS LUZ MERY CC# 31198283 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-06-1999 Radicación: 1999-5683

Doc: OFICIO 561 del 14-05-1999 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO ACCION REAL ARTICULO 38 DE LA LEY 3 DE 1.991

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

DE: GRANAHORRAR

A: PEREZ LOPEZ JAIRO X

A: SERNA CARDENAS LUZ MERY X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-12-2004 Radicación: 2004-14810

Doc: OFICIO 894 del 04-11-2004 JUZGADO SEGUNDO CIVIL CRTD. de TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR HOY BANCO COMERCIAL GRANAHORRAR S.A.

A: PEREZ LOPEZ JAIRO X

A: SERNA CARDENAS LUZ MERY X



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

**Certificado generado con el Pin No: 240228874290142698**

**Nro Matrícula: 384-67016**

Pagina 4 TURNO: 2024-10876

Impreso el 28 de Febrero de 2024 a las 09:49:18 AM

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

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

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 03-12-2004 Radicación: 2004-14811

Doc: AUTO 1106 del 04-11-2004 JUZGADO SEGUNDO CIVIL CRTO. de TULUA

VALOR ACTO: \$9,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

DE: PEREZ LOPEZ JAIRO

DE: SERNA CARDENAS LUZ MARY

**A: CARMONA GONZALEZ HERNAN DARIO**

**CC# 70324027 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 07-01-2005 Radicación: 2005-193

Doc: ESCRITURA 3106 del 15-12-2004 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$10,800,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0776 CANCELACION HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR, HOY BANCO COMERCIAL GRANAHORRAR S.A.

**A: PEREZ LOPEZ JAIRO**

**A: SERNA CARDENAS LUZ MERY**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 07-01-2005 Radicación: 2005-193

Doc: ESCRITURA 3106 del 15-12-2004 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0718 CANCELACION CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**A: PEREZ LOPEZ JAIRO**

**A: SERNA CARDENAS LUZ MERY**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 15-06-2006 Radicación: 2006-6801

Doc: ESCRITURA 1331 del 12-06-2006 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

**A: PEREZ LOPEZ JAIRO**

**A: SERNA CARDENAS LUZ MERY**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 29-06-2006 Radicación: 2006-7284

Doc: ESCRITURA 1282 del 28-04-2006 NOTARIA 3 de TULUA

VALOR ACTO: \$7,550,000





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

Certificado generado con el Pin No: 240228874290142698

Nro Matrícula: 384-67016

Pagina 5 TURNO: 2024-10876

Impreso el 28 de Febrero de 2024 a las 09:49:18 AM

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

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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CARMONA GONZALEZ HERNAN DARIO

CC# 70324027

A: VALENCIA DELGADO MACEDONIO

CC# 2636880 X

A: VALENCIA VELEZ ERIKA

CC# 29874924 X

A: VELEZ DE VALENCIA BLANCA NUBIA

CC# 31146752 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 13-02-2024 Radicación: 2024-1478

Doc: ESCRITURA 221 del 02-02-2024 NOTARIA TERCERA de TULUA

VALOR ACTO: \$11,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA - EL DERECHO DE UNA TERCERA PARTE-

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

DE: VALENCIA VELEZ ERIKA

CC# 29874924

A: VELEZ DE VALENCIA BLANCA NUBIA

CC# 31146752 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 13-02-2024 Radicación: 2024-1479

Doc: ESCRITURA 222 del 02-02-2024 NOTARIA TERCERA de TULUA

VALOR ACTO: \$9,117,666.66

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA - DERECHO DE 33.33% -

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

DE: VALENCIA DELGADO MACEDONIO

CC# 2636880

A: VELEZ DE VALENCIA BLANCA NUBIA

CC# 31146752 X -CONYUGE

SOBREVIVIENTE Y SUBROGATARIA-

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*17\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 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)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 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)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación:

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.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 240228874290142698

Nro Matrícula: 384-67016

Pagina 6 TURNO: 2024-10876

Impreso el 28 de Febrero de 2024 a las 09:49:18 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-10876

FECHA: 28-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR)

OSCAR JOSE MORENO PRENS  
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA (SNR)



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública