



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-10304860

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JAIR ALIRIO ARCOS POPAYAN
NIT / C.C CLIENTE	10304860
DIRECCIÓN	SIN DIRECCION SIN DIRECCION # LOTE 28 MANZANA N URBANIZACION LA PAZ
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	Urbanización La Paz
CIUDAD	Tuluá
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
IDENTIFICACIÓN	1113304560

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/03/2025
FECHA INFORME	31/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	15 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARQUEZ MURILLO LUZ MARINA				
NUM.	2737 Escritura De	NOTARIA	1	FECHA	10/12/2010
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Tuluá	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	768340103000000800028000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada.				
NOMBRE DEL CO NUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINIST RACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
384-114608	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la Urbanización La Paz, Nomenclatura Mz N Casa 28, del municipio de Tuluá, Valle del Cauca. Casa de habitación de dos pisos, con sala, comedor, baño, zona de ropas, patio y 2 habitaciones. Sector estrato 2. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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	2
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
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 127,885,405

VALOR ASEGURABLE \$ COP 127,885,405

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

Jose miguel Aranzazu R.

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO  
Perito Actuante  
C.C: 1113304560 RAA: AVAL-1113304560  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-30 17:36:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL	Área Lote	77	Frente	5.5
Uso Compatible Según Norma	DOTACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIA.	Forma	REGULAR	Fondo	14
Uso Condicionado Según Norma	DOTACIONAL, COMERCIO, SERVICIOS E INDUSTRIAL.	Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2.5
Uso Prohibido Según Norma	NO ESPECIFICA	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	AMENAZA BAJA	Decreto / Acuerdo	ACUERDO 017 del 18/12/2015		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	SIN AMENAZA	Antejardín	EMPATE CON LOS VECINOS		
Suelos De Proteccion	N/A	Uso principal	RESIDENCIAL		
Patrimonio	N/A	Altura permitida pisos	2 PISOS		
		Aislamiento posterior	3 METROS MINIMO		
		Índice de ocupación	RESULTANTE		
		Índice de construcción:	RESULTANTE		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	77	AREA DE TERRENO	M2	77
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA DE TERRENO	M2	44
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	33.022.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	77	AREA DE TERRENO	M2	77
AREA CONSTRUIDA 1 PISO	M2	42.6	AREA CONSTRUIDA 1 PISO	M2	42.6
AREA CONSTRUIDA 2 PISO	M2	24.75	AREA CONSTRUIDA 2 PISO	M2	24.75

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	Bueno
			Sardineles	Bueno
			Vías Pavimentadas	Bueno
			Transporte Público	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	0-100
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
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	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	SI
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	85	Año de Construcción	2010
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	SIN DIRECCION SIN DIRECCION # LOTE 28 MANZANA N URBANIZACION LA PAZ		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de Terreno	77	M2	\$548,000.00	33.00%	\$42,196,000.00
Area Construida	Área Construida 1° Piso	42.6	M2	\$1,272,300.00	42.38%	\$54,199,980.00
Area Construida	Área Construida 2° Piso	24.75	M2	\$1,272,300.00	24.62%	\$31,489,425.00
TOTALES					100%	\$127,885,405
Valor en letras			Ciento veintisiete millones ochocientos ochenta y cinco mil cuatrocientos cinco Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$127,885,405	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**Jurídica:** El inmueble tasado no presenta gravámenes ni limitaciones en documentos jurídicos suministrados. 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 Transversal 28A. En su cercanía hay lugares de interés como el Polideportivo del Barrio El Paraíso, I.E. Agua Clara y CIAP La Paz. Estrato socioeconómico tomado de la factura de servicios público suministrada en visita técnica.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, 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.

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urb. La Paz - Tuluá V.	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3174255460	77	68	\$1,210,000	\$82,280,000
2	Urb. La Paz - Tuluá V.	\$160,000,000	0.95	\$152,000,000	3174255460	77	88	\$1,250,000	\$110,000,000
3	Villa de las Palmas	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3136485569	75	70	\$1,500,000	\$105,000,000
Del inmueble						77	67.35		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$41,220,000	\$535,325	1.0	1.0	1.00	\$535,325
2	\$42,000,000	\$545,455	1.0	1.0	1.00	\$545,455
3	\$42,250,000	\$563,333	1.0	1.0	1.00	\$563,333
					PROMEDIO	\$548,037.52
					DESV. STANDAR	\$14,181.85
					COEF. VARIACION	2.59%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$548,000.00	AREA	77	TOTAL	\$42,196,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,272,300.00	AREA	67.35	TOTAL	\$85,689,405.00
VALOR TOTAL	\$127,885,405.00					

Observaciones:  
Para el análisis estadístico del mercado inmobiliario se tomaron ofertas dentro del mismo sector y con características similares a las del inmueble avaluado con el fin de hacerlas altamente comparables y así garantizar obtener el valor más probable del inmueble objeto del presente informe de avalúo.

Enlaces:  

1.-<https://exicasa.com/casa-venta-la-paz-tuluá/6829887>

2.-<https://exicasa.com/casa-venta-la-paz-tuluá/6944177>

3.-<https://www.progerati.com.co/detalle/14032-32-eeed-93b333d34df0-1954a02-b45d-796a>



REPOSICION



Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	67.35
Area construida vendible	67.35
Valor M2 construido	\$1,700,000
Valor reposición M2	\$114,495,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,700,000
Fuente	Construdata Versión 212
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,700,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	15
Edad en % de vida útil	15 %
Fito y corvin %	25.16 %
Valor reposición depreciado	\$1,272,280
Valor adoptado depreciado	\$1,272,280
Valor total	\$85,688,058

Observaciones: Para el análisis estadístico del mercado inmobiliario se tomaron ofertas dentro del mismo sector y con características similares a las del inmueble avaluado con el fin de hacerlas altamente comparables y así garantizar obtener el valor más probable del inmueble objeto del presente informe de avalúo.

SIN DIRECCION SIN DIRECCION # LOTE 28 MANZANA N  
URBANIZACION LA PAZ | Urbanización La Paz | Tuluá | Valle del  
Cauca

**Longitud:-76.20065**

**Longitud:**76° 12' 2.3394''

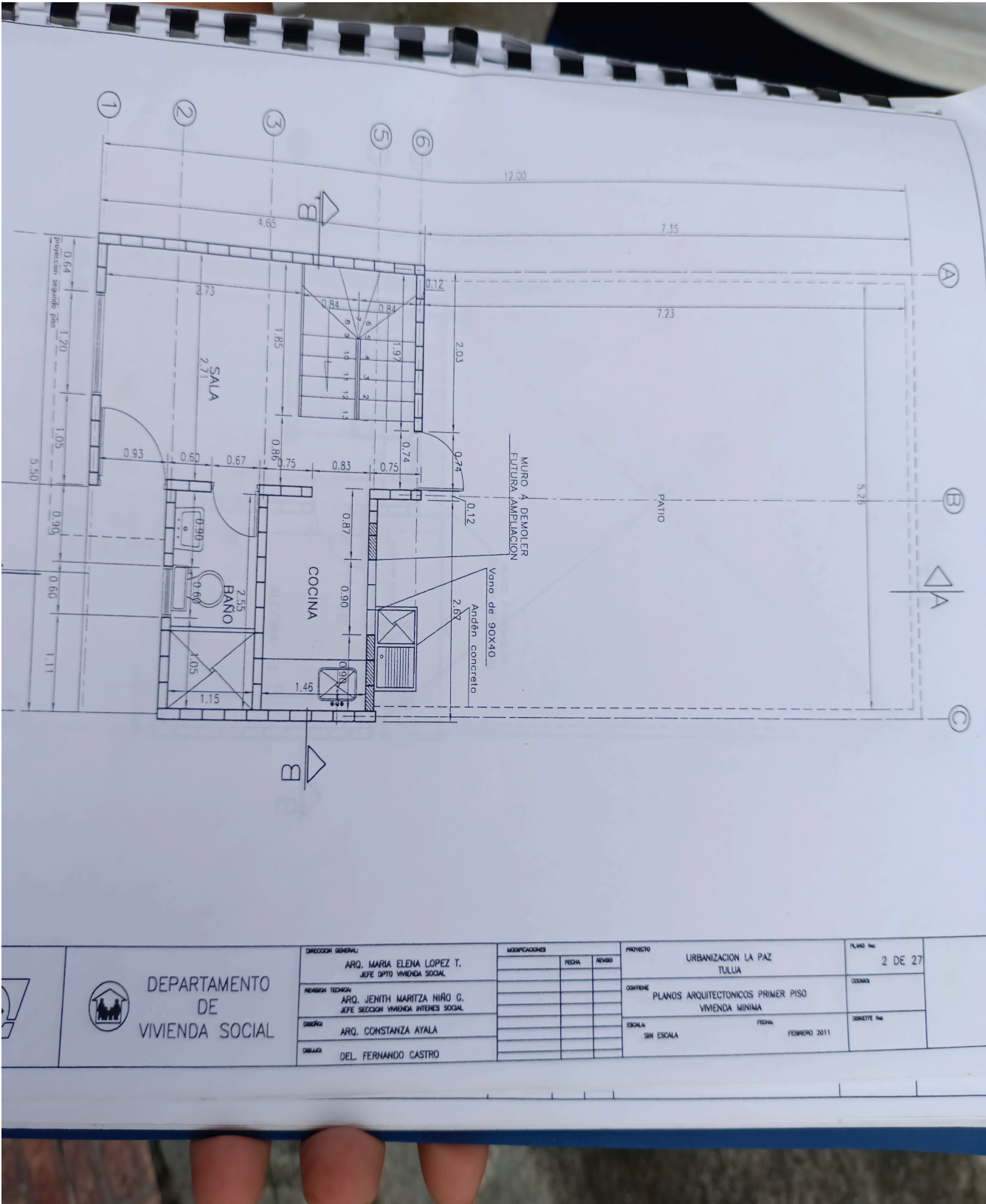


Architectural floor plan of a house. The plan shows two bedrooms (ALCOBA 1 and ALCOBA 2), a bathroom, and a kitchen area. Dimensions are provided for various parts of the house. A staircase is located near the center. A section line A-A is indicated at the top. A table on the right contains project information.

PROYECTO		FECHA		AUTOR	
TÍTULO	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA	FECHA
URBANIZACIÓN LA PAZ	3 DE 27				
COMITÉ PLANES ARQUITECTÓNICOS SEGUNDO PISO					
INICIACIÓN MANEJO					
FECHA DEL DISEÑO	FECHA DEL DISEÑO				

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





## FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón





## FOTOS General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



Patio Interior

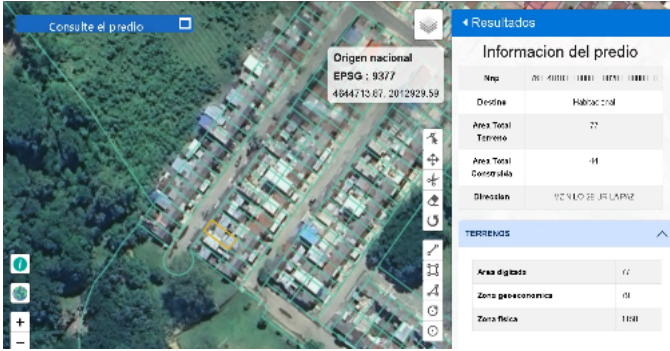


FOTOS General

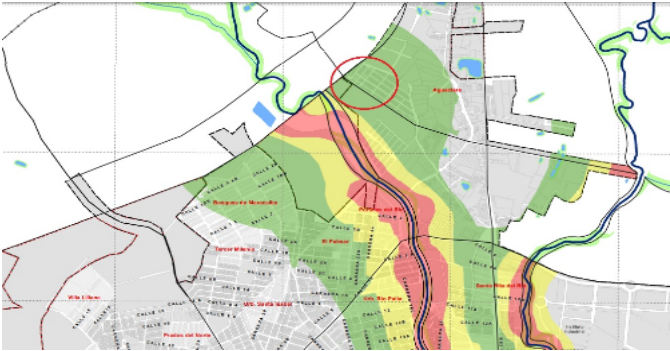
TRATAMIENTO - NORMA



CONSULTA CATASTRAL



PLANO AMENAZA





## 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-10304860



PIN de Validación: b5660a8d



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



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1113304560, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1113304560.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
29 Mayo 2018

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5660a8d



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



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico

**RAA AVALUO: LRCAJA-10304860 M.I.: 384-114608**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico

Página 2 de 4



PIN de Validación: b5660a8d



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



#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico

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

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha 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



PIN de Validación: b5660a8d



para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI-INCAS.

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	20 Mayo 2020

Quo revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESERVO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1113304560

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



PIN DE VALIDACIÓN

b5660a8d

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 cinco (05) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE TULUA

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503129751110367368

Nro Matrícula: 384-114608

Pagina 1 TURNO: 2025-384-1-13807

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 02:24:51 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 384 - TULUA DEPTO: VALLE DEL CAUCA MUNICIPIO: TULUA VEREDA: AGUACLARA

FECHA APERTURA: 08-06-2010 RADICACIÓN: 2010-5470 CON: ESCRITURA DE: 27-05-2010

CODIGO CATASTRAL: 768340001000000024113000000000 COD CATASTRAL ANT: CDM0001JEKF

NUPRE: CDM0001JEKF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 475 de fecha 02-03-2010 en NOTARIA 3 de TULUA LOTE 28 MANZANA N URBANIZACION LA PAZ con area de 77.00M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). CON CASA DE HABITACION.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- 02-03-2007 ESCRITURA 565 DEL 28-02-2007 NOTARIA 2 DE TULUA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 806,900,000.00 DE: SOCIEDAD INVERSIONES J. BEDOYA L. Y COMPA/IA S. EN C. , A: INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DEL CENTRO DEL VALLE "INCENTIVA" , REGISTRADA EN LA MATRICULA 107663.--MATRICULA 3840035929 :ANOTACION 02 REGISTRADA EL 20-02- 2007 ESCRITURA 432 DEL 19-02-2007 NOTARIA 2A. DE TULUA CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES VALOR\$ 500.000 DE: LOTERO GIRALDO SANDRA MILENA A: SOCIEDAD INVERSIONES J. BEDOYA L Y COMPA/IA S. EN C...-.- ANOTACION 03 REGISTRADA EL 02-10-2006 ESCRITURA 2665 DEL 29-09-2006 NOTARIA 2 DE TULUA HIPOTECA DE CUANTIA INDETERMINADA RADICADOS EN 84.878.11 MTS2.- LO ADQUIRIDO POR ESCT. 2181/92 DE: SOCIEDAD INVERSIONES J. BEDOYA L. COMPA/IA S. EN C. A: LOTERO GIRALDO SANDRA MILENA.-.-. ANOTACION 04 REGISTRADA EL 27-11-2003 ESCRITURA 2470 DEL 16-09-2003 NOTARIA 1A. DE TULUA SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA A, B Y C VALOR\$ 20.000 DE: SOCIEDAD INVERSIONES J. BEDOYA Y COMPA/IA S. EN C. A; MUNICIPIO DE TULUA.-.-.-.-. ANOTACION 05 REGISTRADA 05-04-2002 ESCT.3112 DE 27-12-2001 NOT.1 DE TULUA, DECLARACION PARTE RESTANTE A:SOCIEDAD "INVERSIONES J.BEDOYA L. Y COMPA/IA S.EN C.-.-.-.-. ANOTACION 06 REGISTRADA 02-03-94 ESCT. 67 DE 01-03-94 NOT. BUGALAGRANDE COMPRAVENTA VALOR \$21.469.600 DE: SOCIEDAD BEDOYA L. Y CIA S. EN C. A: SOCIEDAD INVERSIONES J. BEDOYA L. Y CIA S. EN C. ANOTACION 06 REGISTRADA 05-10-92 ESCT. 2181 DE 24-08-92 NOT. 2. GUADALAJARA DE BUGA COMPRAVENTA VALOR \$35.000.000 DE: LOPEZ ARANGO GONZALO - QUINTERO DE LOPEZ NANCY A: SOCIEDAD INVERSIONES J. BEDOYA Y COMPA/IA S. EN C. -SOCIEDAD BEDOYA L. Y CIA S. EN C.- ANOTACION 07 REGISTRADA 15-09-92 ESCT. 2321 DE 26-08-92 NOT. 2. TULUA CANCELACION AMPLIACION VALOR \$19.462.708 DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO A: LOPEZ ARANGO GONZALO - QUINTERO DE LOPEZ NANCY.-.-.-.-. ANOTACION 08 REGISTRADA 15-09-92 ESCT. 2321 DE 26-08-92 NOT. 2. TULUA CANCELACION HIPOTECA VALOR \$20.600.000 DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO A: LOPEZ ARANGO GONZALO - QUINTERO DE LOPEZ NANCY.-.-.-.-. ANOTACION 09 REGISTRADA 27-09-90 ESCT. 2891 DE 18-09-90 NOT. 2. TULUA AMPLIACION HIPOTECA ESCT. 2337 DE 31-10-86 A UNA CUANTIA INDETERMINADA DE: LOPEZ ARANGO GONZALO - QUINTERO DE LOPEZ NANCY A: LA CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO. .ANOTACION 10 REGISTRADA 05-11-86 ESCT. 2337 DE 31-10-86 NOT. 2. TULUA HIPOTECA HASTA VALOR \$20.600.000 DE: LOPEZ ARANGO GONZALO - QUINTERO DE LOPEZ NANCY A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO..ANOTACION 11 REGISTRADA 24-06-85 ESCT. 701 DE 18-06-85 NOT. 1. BUGA ENGLOBE A: LOPEZ ARANGO GONZALO - QUINTERO DE LOPEZ NANCY. ANOTACION 12 REGISTRADA 24-06-85 ESCT. 701 DE 18-06-85 NOT. 1. BUGA COMPRAVENTA VALOR \$1.200.000 DE: PEREZ DE ARZAYUS FABIOLA ANTES EROINA PEREZ DE ARZAYUS - PEREZ BETANCOURT ESENY A: LOPEZ ARANGO GONZALO - QUINTERO DE LOPEZ NANCY. ANOTACION 13 REGISTRADA 24-06-85 ESCT. 701 DE 18-06-85 NOT. 1. BUGA COMPRAVENTA EL DIAMANTE ANTES LA ESNEDA VALOR \$500.000 DE: BETANCOURT DE PEREZ ROSA EMILIA A: LOPEZ ARANGO GONZALO - QUINTERO DE LOPEZ NANCY.-.-.-.-. ANOTACION 14 REGISTRADA 24-06-85 ESCT. 782 DE 14-06-85 NOT. 1. TULUA CANCELACION HIPOTECA ESCT. 963 VALOR \$60.000 DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO A: PEREZ ROMERO VICTOR.- ANOTACION 15 REGISTRADO 01-08-80 ESCT. 1043 DE 11-07-80 NOT. 2. TULUA COMPRAVENTA VALOR \$550.000 DE: PEREZ ROMERO VICTOR A: PEREZ DE ARZAYUS EROINA PEREZ BETANCOURT ESENY. ANOTACION 14 REGISTRADA 21-07-64 ESCT. 963 DE 17-07-64 NOT. 1. TULUA HIPOTECA VALOR \$60.000 DE: PEREZ ROMERO VICTOR - BETANCOURT DE PEREZ EMILIA A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO DE TULUA.- ANOTACION 15 REGISTRADA 08-09-60 ESCT. 943 DE 19-07-60



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503129751110367368**

**Nro Matrícula: 384-114608**

Pagina 2 TURNO: 2025-384-1-13807

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 02:24:51 PM

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

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

NOT. 1. TULUA COMPRAVENTA (LA ESNEDE) VALOR \$15.000 DE: SANCHEZ AVELLANEDA ROBERTO - BERMUDEZ ORTEGA DE VALERO LORENZA  
A: BETANCOURT DE PEREZ ROSA EMILIA.-.-.-.-. ANOTACION 16 REGISTRADA 23-01-59 ESCT. 662 DE 08-10-58 NOT. 2. TULUA PERMUTA VALOR  
\$36.000 DE: MORENO DE CASTAÑO MARIA JOSEFA A: PEREZ ROMERO VICTOR.-

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION # LOTE 28 MANZANA N URBANIZACION LA PAZ

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

384 - 107663

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 27-05-2010 Radicación: 2010-384-6-5470

Doc: ESCRITURA 475 DEL 02-03-2010 NOTARIA 3 DE TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

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

**A: INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DEL CENTRO DEL VALLE INCENTIVA HOY INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO  
DE TULUA INFITULUA NIT 900061680**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-02-2011 Radicación: 2011-384-6-1980

Doc: ESCRITURA 2737 DEL 10-12-2010 NOTARIA 1 DE TULUA

VALOR ACTO: \$29,650,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR OTORGADO POR  
COMFANDI Y EL MUNICIPIO (NO PODRA ENAJENAR EN EL TERMINO DE 5 A/OS). BOLETA 001-02-1000108190 DE 16-02-2011. VALOR \$ 5.000.

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

DE: INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE TULUA "INFITULUA"

**A: MARQUEZ MURILLO LUZ MARINA**

**CC# 50899544 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 24-02-2011 Radicación: 2011-384-6-1980

Doc: ESCRITURA 2737 DEL 10-12-2010 NOTARIA 1 DE TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

**A: MARQUEZ MURILLO LUZ MARINA**

**CC# 50899544 X**

**A: MU/OZ MARQUEZ ANA YULIETH**

**A: MU/OZ MARQUEZ LEIDY JOHANNA**

**A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 24-02-2011 Radicación: 2011-384-6-1980





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

**Certificado generado con el Pin No: 2503129751110367368**

**Nro Matrícula: 384-114608**

Pagina 3 TURNO: 2025-384-1-13807

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 02:24:51 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 2737 DEL 10-12-2010 NOTARIA 1 DE TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MARQUEZ MURILLO LUZ MARINA

CC# 50899544 X

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A**

**NIT# 860034313**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 18-02-2025 Radicación: 2025-384-6-1293

Doc: ESCRITURA 762 DEL 07-02-2025 NOTARIA VEINTICUATRO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESCRITURA 2737 DE 10/12/2012 DE LA NOTARIA PRIMERA DE TULUA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA .S.A. NIT. 8600343137

**A: MARQUEZ MURILLO LUZ MARINA**

**CC# 50899544 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 25-02-2025 Radicación: 2025-384-6-1578

Doc: CERTIFICADO 74 DEL 18-02-2025 NOTARIA PRIMERA DE TULUA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR ESCRITURA 2737 Y CANCELADA POR ESCRITURA 410 DEL 18-02-2025, AMBAS DE LA NOTARIA PRIMERA DE TULUA.

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

DE: MARQUEZ MURILLO LUZ MARINA

CC# 50899544 X

**A: MUÑOZ MARQUEZ ANA YULIETH**

**CC# 1006463192**

**A: MUÑOZ MARQUEZ LEIDY JHOHANNA**

**CC# 1006463191**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2022-384-3-2022

Fecha: 14-05-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA FICHA CATASTRAL/CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL VALLE, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*





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

**Certificado generado con el Pin No: 2503129751110367368**

**Nro Matrícula: 384-114608**

Pagina 4 TURNO: 2025-384-1-13807

Impreso el 12 de Marzo de 2025 a las 02:24:51 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-384-1-13807**

**FECHA: 12-03-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

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

**YOLANDA BROCHERO**  
**REGISTRADOR SECCIONAL (E)**

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



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
La guarda de la fe pública



MUNICIPIO DE TULUÁ  
NIT. 891.900.272-1

MUNICIPIO DE TULUÁ - VALLE  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
RECIBO DE PAGO.  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FECHA DE EMISIÓN

11/02/2025

No. DE RECIBO

25010310063867

CÉDULA CATASTRAL

CÉDULA NACIONAL

PROPIETARIO TITULAR

CÉDULA/NIT

DIRECCIÓN DEL PREDIO

BARRIO

000100024113000

0103000000800028000000000

LUZ\*\*\*\*\*ILLO

\*\*\*\*\*9544

MZ N LO 28 UR LA PAZ

MATRÍCULA INM.

TIPO DE PREDIO

D. ECONÓMICO

C. DEL PREDIO

A. TERRENO

A. EDIFICADA

ESTRATO

384-114608

CABECERA MUNICIPAL

HABITACIONAL

PREDIOS REN\_RUR\_URB.

77 m2

44 m2

2

VIGENCIA

AVALLIO

TARIFA

PREDIAL

SOB AMBIENTAL

SOB BOMBERIL

ALUMBRADO

ASEO

INTERESES

TOTAL

2025

33.022.000

7,00 MIL

231.000

9.000

217.000

TOTALES

231.000

9.000

240.000

Periodos: 2025



(415)7709998012384(8020)25010310063867(3900)0000217000(96)20250228

TASA DE INTERESES VIG

Mensual: 0,0000

Diana: 0,0000

PÁGUESE HASTA  
VALOR DEUDA  
MENOS DESCUENTOS  
TOTAL A PAGAR

28/02/2025  
240.000  
23.000  
217.000

RECIBO DE PAGO EMITIDO POR LA WEB

GENERADO: -08:10:27 - 181.32.92.140



MUNICIPIO DE TULUÁ  
NIT. 891.900.272-1

MUNICIPIO DE TULUÁ - VALLE  
SECRETARÍA DE HACIENDA  
RECIBO DE PAGO.  
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FECHA DE EMISIÓN

11/02/2025

No. DE RECIBO

25010310063867

CÉDULA CATASTRAL

CÉDULA NACIONAL

PROPIETARIO TITULAR

CÉDULA/NIT

BARRIO

000100024113000

0103000000800028000000000

LUZ\*\*\*\*\*ILLO

\*\*\*\*\*9544

DIRECCIÓN DEL PREDIO

MZ N LO 28 UR LA PAZ

MAT. INMOBILIARIA

TIPO DE PREDIO

CÉDULA/NIT

CABECERA MUNICIPAL

\*\*\*\*\*9544

Periodos: 2025



(415)7709998012384(8020)25010310063867(3900)0000217000(96)20250228

PÁGUESE HASTA  
VALOR DEUDA  
MENOS DESCUENTOS  
TOTAL A PAGAR

28/02/2025  
240.000  
23.000  
217.000

Imprimió: - 08:10:27 - 181.32.92.140

ENTIDADES DE RECAUDO AUTORIZADAS Y MEDIO DE PAGO

SELLO DE LA ENTIDAD RECAUDADORA



\*\*\*SR. CONTRIBUYENTE IMPRIMIR EN IMPRESORA LASER\*\*\*

ESTA LIQUIDACIÓN NO INCLUYE LAS OBLIGACIONES QUE SE ENCUENTRAN EN ACUERDO DE PAGO.

Inicio () / PQR

JAIR ALIRIO ARCOS POPAYAN | ESPAÑOL

**TU PAGO FUE EXITOSO****Estado de tu transacción: Aprobada****ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:**

Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	PERITO
Nombre del pagador:	JAIR ALIRIO ARCOS POPAYAN
Identificación:	10304860
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCOLOMBIA
Transacción CUS:	1350117378
Cód. del pedido:	984
Id pago:	2934
Ticket:	1166800984

**Comprobante en línea**

20 marzo 2025 10:32:41

**Pago PSE**



**Pago exitoso**

**CUS 1350117378**

**Comercio**  
**Portal Zona Pagos BBVA**

**Referencia 1**  
**02**

**Fecha**  
**20 marzo 2025 10:32:41**

**Referencia 2**  
**900441334**

**Número de factura**  
**1166800984**

**Referencia 3**  
**4290**

**Descripción del pago**  
**PERITO**

**Valor del Pago**  
**\$302,000**

**Número de comprobante**  
**TR1030517378**

**Costo de la transacción**  
**\$ 0**

**Producto origen**  
**Ahorros - Bancolombia**  
**\*\*\*\* 3682**






ARCHIVO: LRCAJA-10304860  
avalsign.com


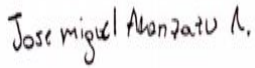
### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-10304860
	Hash documento:	fc07192ce0
	Fecha creación:	2025-03-31 10:22:25

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO</b> Documento: 1113304560 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 475734	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: josmi0310@gmail.com Celular: 3178069352 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.53.99.59   2025-03-30 17:36:00	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

