



QR validez del avalúo



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



<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	20/05/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	LOTE CON CASA DE DOS PISOS		
<b>Barrio</b>	Moralito		
<b>Ciudad</b>	Tuluá		
<b>Departamento</b>	Valle del Cauca		
<b>Propietario</b>	CUESTA GARCES JULIAN ANDRES		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: YOIBER LUIS LOPEZ OSORIO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CUESTA GARCES JULIAN ANDRES** ubicado en la LOTE CON CASA DE DOS PISOS Moralito, de la ciudad de Tuluá.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$324,443,600 pesos m/cte (Trescientos veinticuatro millones cuatrocientos cuarenta y tres mil seiscientos).

Atentamente,

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

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

VALOR COMERCIAL

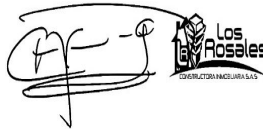
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de Terreno	120	M2	\$634,000.00	23.45%	\$76,080,000.00
Area Construida	Área Construida 1° Piso	78	M2	\$1,307,000.00	31.42%	\$101,946,000.00
Area Construida	Área Construida 2° Piso	84	M2	\$1,307,300.00	33.85%	\$109,813,200.00
Area Construida	Área Construida 3° Piso	28	M2	\$1,307,300.00	11.28%	\$36,604,400.00
TOTALES					100%	\$324,443,600

Valor en letras  
Trescientos veinticuatro millones cuatrocientos cuarenta y tres mil seiscientos Pesos Colombianos

Perito actuante

Jose miguel Aranzazu R.

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO  
RAANro: AVAL-1113304560 C.C: 1113304560  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-05-28 10:30:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	2,703,697	1,707,598	Valor del avalúo en UVR	901,890.10
Proporcional	76,082,024	324,443,600	Valor asegurable	324,443,600
% valor proporcional	23.45	76.55	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: Solicitar certificado de nomenclatura, dependiendo de la dirección que registre, se deberá cambiar la placa de nomenclatura física, y/o protocolizarlo para actualizar el certificado de tradición. La nomenclatura física debe ser con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento 100 mil pesos, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso

Observación

**Jurídica:** 1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 8.  
**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 vehicular en buen estado de conservación, con andenes y sardineles, como lo es la Calle 12 I Cra 29. En su cercanía hay lugares de interés como la Carcel de Tuluá, Parque Barrio Popular y Escuela San Judas Tadeo. Estrato socioeconómico tomado de la factura de servicios público suministrada en visita técnica.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Baño privado: 1, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

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



<b>Código</b>	LRCAJA-15683972	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
---------------	-----------------	------------------	-------------	--------------------	-----------------

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

<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	YOIBER LUIS LOPEZ OSORIO				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	15683972	<b>Teléfono</b>	3104379380
<b>Email</b>	yoix-17@hotmail.com				

<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	CUESTA GARCES JULIAN ANDRES				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	76331975	<b>Ocupante</b>	Propietario

<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	LOTE CON CASA DE DOS PISOS				
<b>Conjunto</b>	N/A				
<b>Ciudad</b>	Tuluá	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Moralito	<b>Ubicación</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	No VIS	<b>Sometido a PH</b>	No
<b>Observación</b>	Inmueble ubicado en el barrio Moralito, Nomenclatura Calle 12l # 29 - 03, del municipio de Tuluá, Valle del Cauca. Casa de habitación de tres pisos de uso bifamiliar con entradas independientes, el piso 2 y 3 son un solo apartamento ya que no estan separados físicamente y comparten entrada. Sector estrato 2. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	120	
AREA CONSTRUIDA			M2	0	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	120	
AREA CONSTRUIDA			M2	120	
AVALUO CATASTRAL 2025			PESOS	105574000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	120	
AREA CONSTRUIDA 1 PISO			M2	78	
AREA CONSTRUIDA 2 PISO			M2	84	
AREA CONSTRUIDA 3 PISO			M2	28	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	120	
AREA CONSTRUIDA 1 PISO			M2	78	
AREA CONSTRUIDA 2 PISO			M2	84	
AREA CONSTRUIDA 3 PISO			M2	28	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación				0	
Indice construcción				0	
Forma Geometrica	RECTANGULA R	Frente	8		
Fondo	15	Relación frente fondo	1:1.875		

<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>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<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>Acuerdo Decreto</b>	ACUERDO 017 del 18/12/2015
<b>Area Del Lote</b>	120
<b>Forma Del Lote</b>	REGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)</b>	2
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANA
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	SEGÚN PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA
<b>Uso Condicionado Norma</b>	SEGÚN PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA
<b>Uso Prohibido Norma</b>	SEGÚN PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA
<b>Tratamiento</b>	RENOVACIÓN URBANA
<b>Actuaciones Estrategicas</b>	N/A
<b>Indice DeOcupacion</b>	SEGÚN PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA
<b>Indice DeContruccion</b>	SEGÚN PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA
<b>Antejardin</b>	SEGÚN PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA
<b>AislamientoPosterior</b>	SEGÚN PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA
<b>Aislamiento Lateral</b>	NO APLICA
<b>Altura Permitida</b>	12 PISOS
<b>Densidad</b>	SEGÚN PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	AMENAZA MEDIA
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	SIN AMENAZA
<b>Suelos De Proteccion</b>	N/A
<b>Patrimonio</b>	N/A
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Las áreas a valorar corresponden al área de terreno registrada en los documentos jurídicos aportados (CTL y EP), y el área construida que fue medida en visita de inspección. Inmueble con área construida de 190

m2, susceptible de ser legalizada, ya que la norma no establece parámetros constructivos claros para el sector. Nota 1: Se liquida el área construida que cumple con la normatividad vigente para el sector. Nota 2: Las medidas tomadas en campo se deben considerar aproximadas al no tratarse de un levantamiento arquitectónico formal.

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2155	EscrituraDePropiedad	14/09/2015	1	Tuluá
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
384-93324	23/04/2025	76834010200000574000 7000000000	Casa	
Observación	1-Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: afectación a vivienda familiar, anotación 8.			

Observación	El inmueble no tiene garajes integrados a su estructura.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se trata de un sector residencial, dotado de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario), cuyo acceso se da por vía vehicular en buen estado de conservación, con andenes y sardineles, como lo es la Calle 12 l Cra 29. En su cercanía hay lugares de interés como la Carcel de Tuluá, Parque Barrio Popular y Escuela San Judas Tadeo. Estrato socioeconómico tomado de la factura de servicios público suministrada en visita técnica.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	paÑ±ete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2010	Edad Inmueble	15 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No suministrada.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento, no se observaron fisuras ni otro tipo de avería que pueda afectar su habitabilidad. La presente tasación no constituye un dictamen estructural de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizada para fines relacionados con esas ramas.				

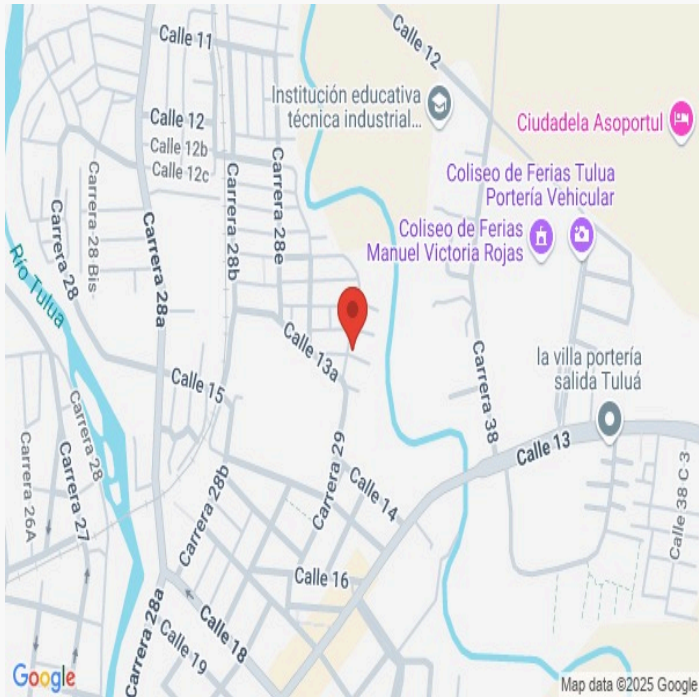
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	6
Closet	0	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0



Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 6, Baño privado: 1, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo	Sencillo
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Inmueble con acabados sencillos en buen estado de conservación.							

**Dirección:** LOTE CON CASA DE DOS PISOS | Moralito | Tuluá | Valle del Cauca



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.094148597086462  
GEOGRAFICAS : 4° 5' 38.9358''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -76.19012096197129  
GEOGRAFICAS : 76° 11' 24.4356''

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Bosques de Maracaibo	\$550,000,000	0.95	\$522,500,000	3125190485	140	280	\$1,550,000	\$434,000,000
2	Popular	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	3136795227	136.5	203	\$1,100,000	\$223,300,000
3	Popular	\$220,000,000	0.95	\$209,000,000	3188199994	102	102	\$1,400,000	\$142,800,000
Del inmueble						120	190		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$88,500,000	\$632,143	1.0	1.0	1.00	\$632,143
2	\$80,700,000	\$591,209	1.0	1.05	1.05	\$620,769
3	\$66,200,000	\$649,020	1.0	1.0	1.00	\$649,020
					PROMEDIO	\$633,977.23
					DESV. STANDAR	\$14,214.24
					COEF. VARIACION	2.24%

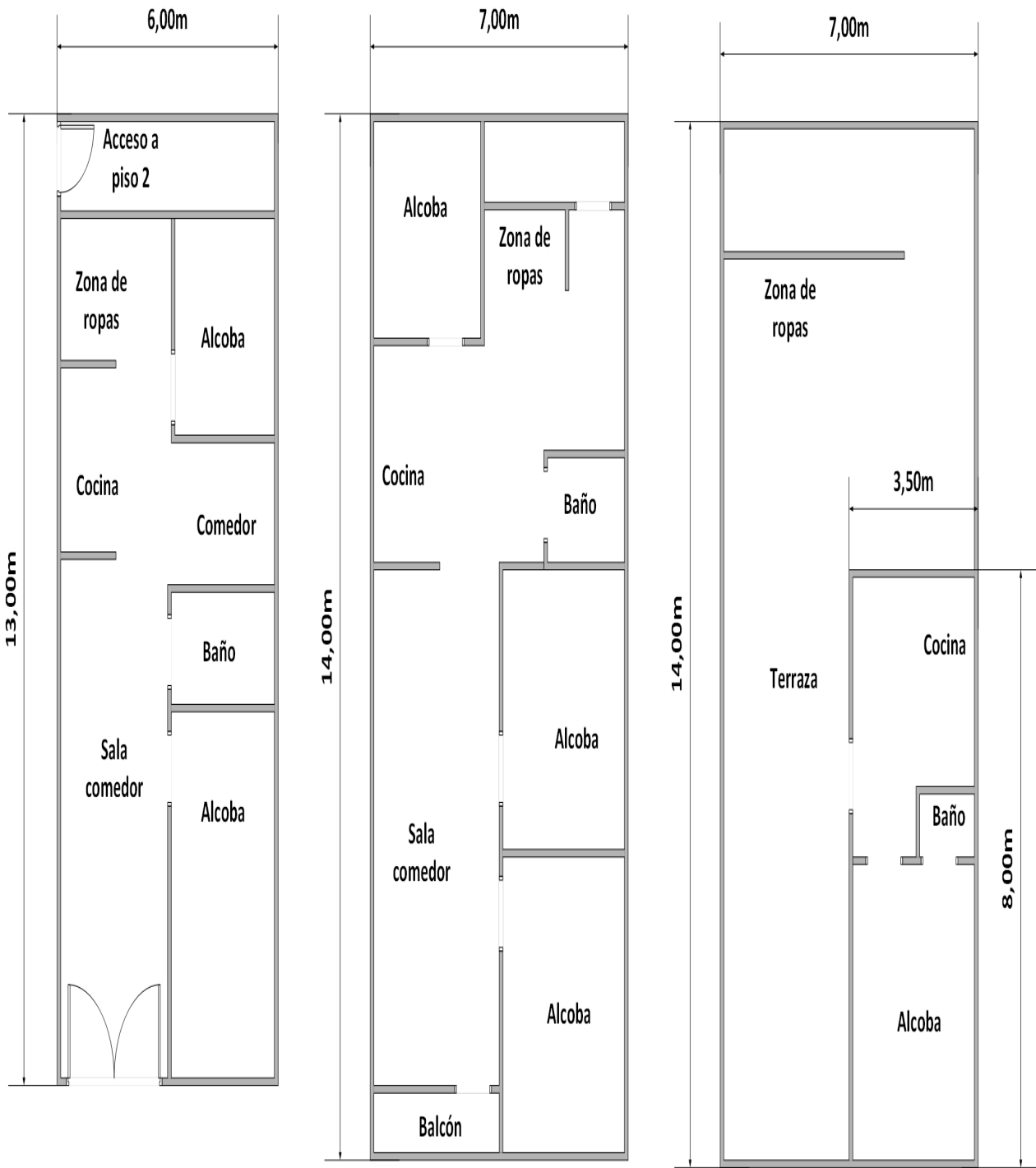
TERRENO	ADOPTADOM2	\$634,000.00	AREA	120	TOTAL	\$76,080,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,307,300.00	AREA	190	TOTAL	\$248,387,000.00
VALOR TOTAL	\$324,467,000.00					

Observaciones:					
Enlaces:					
1.- <a href="https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-1cc9-cc29c254e0b7-194f292-819e-78e7">https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-1cc9-cc29c254e0b7-194f292-819e-78e7</a>		2.- <a href="https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1541112337-venta-casa-independiente-en-el-barrio-popular-en-sector-residencial-y-comercial_-JMfpolycard_client=search-nordic&amp;position=2&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=978a0f44-6162-434d-a839-eba565ead3c6">https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1541112337-venta-casa-independiente-en-el-barrio-popular-en-sector-residencial-y-comercial_-JMfpolycard_client=search-nordic&amp;position=2&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=978a0f44-6162-434d-a839-eba565ead3c6</a>		3.- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-alvernia-tulua/6629109">https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-en-alvernia-tulua/6629109</a>	

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	190
Area construida vendible	190
Valor M2 construido	\$1,700,000
Valor reposición M2	\$323,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,700,000
Fuente	Construdata Versión 214
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,700,000
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	11
Edad en % de vida útil	11 %
Fito y corvin %	23.10 %
Valor reposición depreciado	\$1,307,300
Valor adoptado depreciado	\$1,307,300
Valor total	\$248,387,000

Plano





Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 2



Baño Social 2





Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 6



Baño Social 1



Baño Social 1



Patio Interior





Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Baño Privado Hab 3



Terraza Inmueble



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-15683972**





PIN de Validación: be10b2c



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**  
NIT: 900870027-5

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

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

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
29 Mayo 2018

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: be10b2c



#### 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

**RAA AVALUO: LRCAJA-15683972 M.I.: 384-93324**

#### Categoría 7 Maquinaria, 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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: be110b2c



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
12 Jun 2020Régimen  
Régimen Académico

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

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

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO

Teléfono: 3178069352

Correo Electrónico: jpsmi0310@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

Técnico Laboral por Competencias en AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES expedido por el Instituto Técnico de Educación y Formación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI-INCAS.

**TRASLADOS DE ERA**

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

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

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





PIN de Validación: be1f0b2c



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**

**be1f0b2c**

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 siete (07) días del mes de Mayo de 2023, 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: 2504234713113052843

Nro Matrícula: 384-93324

Pagina 1 TURNO: 2025-384-1-20677

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 06:40:45 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 06-05-2002 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 06-05-2002

CODIGO CATASTRAL: 768340102000005740007000000000 COD CATASTRAL ANT: CDM0006NSMD

NUPRE: CDM0006NSMD

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 889 de fecha 16-04-2002 en NOTARIA 1. de TULUA LOTE1 MANZANA B URB. MORALITO con area de 120M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). SEGUN ESCRITURA 386 DE 24-02-2014 NOTARIA 1 TULUA, SE CONSTRUYO UN CASA DE HABITACION, CUYAS DETERMINACIONES QUEDAN CONTENIDOS EN DICHA ESCRITURA.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

COMPLEMENTACION A LA MATRICULA 92817.---ANOTACION 01.- REGISTRADA: 06-05-2002 ESCT.889 16-04-2002, NOTARIA 1. DE TULUA, DECLARACION PARTE RESTANTE, DE: LUZ ELENA LONDOÑO VELEZ.---ANOTACION 02.- REGISTRADA: 21-01-2002,EST. 3093 DE 26-12-2001, NOTARIA 1. DE TULUA, COMPRAVENTA \$ 37.200.000.OO DE: SANCHEZ DE LONDOÑO BERTILDA A: LONDOÑO VELEZ LUZ ELENA.---MATRICULA 89489.---ANOTACION 01.---REGISTRADA: 21-01-2002 ESCT. 3093 DE 26-12-2001, NOTARIA 1. TULUA, DECLARACION PARTE RESTANTE: DE: SANCHEZ DE LONDOÑO BERTILDA.---ANOTACION 02.- REGISTRADA:21-01-2001 ESCT. 3092 DE 26-12-2001 NOTARIA 1. DE TULUA, DECLARACION PARTE RESTANTE, DE: SANCHEZ DE LONDOÑO BERTILDA.---ANOTACION 03.- REGISTRADA: 15-11-2000 ESCT.2589 DE 19-10-2000, NOTARIA 1. DE TULUA \$ DIVISION MATERIAL A: SANCHEZ DE LONDOÑO BERTILDA. ---MATRICULA 384-50872:ANOT.01:REGISTRO:14-02-96 EST. 267 DEL 13-02-96 NOT. 1 TULUA, VALOR \$59.368.000. COMPRAVENTA, DE:LONDOÑO DE VARGAS BERTILDA A:SANCHEZ DE LONDOÑO BERTILDA.-----ANOT.02: REGISTRO: 19-04-90 EST. 3204 DEL 10-11-89 NOT. 2 TULUA, VALOR \$4.000.000 CANCELACION HIPOTECA, ESTE Y OTRO , DE:AGUILERA SARMIENTO RAFAEL ALBERTO A:SANCHEZ DE LONDOÑO BERTILDA.-----ANOT.03:REGISTRO: 30-03-90 EST. 609 DEL 29-03-90 NOT.1 TULUA, ADJUDICACION EN PARTICION,A:LONDOÑO DE VARGAS BERTILDA.-----ANOT.04: REGISTRO: 07-04-83 ESCRITURA 372 DEL 17-03-83 NOT. 2 TULUA, VALOR \$4.000.000 HIPOTECA ABIERTA, DE:SANCHEZ DE LONDOÑO BERTILDA,A:AGUILERA SARMIENTO RAFAEL ALBERTO.----- ANOT.005 REGISTRO DE: 22-11-89, ESCRITURA 2385 DE: 20-11-89, NOTARIA 1 TULUA, COMPRAVENTA, VALOR \$1.000.000 DE:SANCHEZ DE LONDOÑO BERTILDA A: LONDOÑO DE VARGAS BERTILDA.---ANOTACION 006 REGISTRO DE: 24-06-83,ESCRITURA 594 DE: 23--06-83 NOTARIA 1 TULUA, PARTICION, A:SANCHEZ DE LONDOÑO BERTILDA. ANOTACION 007 REGISTRO DE: 06-10-72 SENTENCIA DE: 17-06-72, JUZGADO 1 CIVIL CIRCUITO TULUA, ADJUDICACION SUCESION JUICIO QUE SE PROTOCOLIZO POR ESCRITURA 125 DE: 16-02-73, NOTARIA 2 TULUA, DE:LONDOÑO CUARTAS GERARDO, A:SANCHEZ VDA. DE LONDOÑO BERTILDA VALOR \$355.000.-----ANOTACION 008 REGISTRO DE: 15-01-62, ESCRITURA 2041 DE: 29-12-61, NOTARIA 1 TULUA, COMPRAVENTA, VALOR \$12.000 DE:MATERON SCARPETTA CARLOS A: LONDOÑO CUARTAS GERARDO (OTRA PARTE), ANOTACION 009 REGISTRO DE:13-02-57 ESCRITURA 31 DE: 11-02-57,NOTARIA 2 TULUA, COMPRAVENTA VALOR \$21.000 DE: ARISTIZABAL RAMIREZ CARLOS FRANCISCO A:LONDOÑO CUARTAS GERARDO (OTRA PARTE).-----ANOTACION 010 REGISTRO DE: 27-06-56, ESCRITURA 387 DE: 14-06-56, NOTARIA 2 TULUA, COMPRAVENTA, VALOR \$4.500 DE:VARELA MARMOLEJO FELICISIMO A:LONDOÑO CUARTAS GERARDO (OTRA PARTE).-----ANOTACION 011 REGISTRO DE: 27-06-56, ESCRITURA 387 DE: 14-06-56, NOTARIA 2 TULUA, COMPRAVENTA, VALOR \$22.000 DE:MARMOLEJO VDA.DE VARELA ERNESTINA, A:LONDOÑO CUARTAS GERARDO. (UNA PARTE).COMPLEMENTACION A LA MATRICULA 384-0089489.---ANOTACION 01.--REGISTRADA : 21-01-2002--ESCT. 3092 DE 26-12-2001, NOTARIA 1. TULUA, DECLARACION PARTE RESTANTE, DE: SANCHEZ DE LONDOÑO BERTILDA.---ANOTACION 02.---REGISTRADA: 15-11-2000.-ESCT.2589 DE 19-10-2000, NOTARIA 1. TULUA, DIVISION MATERIAL A: SANCHEZ DE LONDOÑO BERTILDA.--- MATRICULA 384-50872:ANOT.01:REGISTRO:14-02-96 EST. 267 DEL 13-02-96 NOT. 1 TULUA, VALOR \$59.368.000. COMPRAVENTA, DE:LONDOÑO DE VARGAS BERTILDA A:SANCHEZ DE LONDOÑO BERTILDA.-----ANOT.02: REGISTRO: 19-04-90 EST. 3204 DEL 10-11-89 NOT. 2 TULUA, VALOR \$4.000.000 CANCELACION HIPOTECA, ESTE Y OTRO , DE:AGUILERA SARMIENTO RAFAEL ALBERTO A:SANCHEZ DE LONDOÑO BERTILDA.-----ANOT.03:REGISTRO: 30-03-90 EST. 609 DEL 29-03-90 NOT.1 TULUA, ADJUDICACION EN PARTICION,A:LONDOÑO



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504234713113052843**

**Nro Matrícula: 384-93324**

Pagina 2 TURNO: 2025-384-1-20677

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 06:40:45 PM

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

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

DE VARGAS BERTILDA.-----ANOT.04: REGISTRO: 07-04-83 ESCRITURA 372 DEL 17-03-83 NOT. 2 TULUA, VALOR \$4.000.000 HIPOTECA ABIERTA, DE:SANCHEZ DE LONDO/O BERTILDA,A:AGUILERA SARMIENTO RAFAEL ALBERTO.----- ANOT.005 REGISTRO DE: 22-11-89, ESCRITURA 2385 DE: 20-11-89, NOTARIA 1 TULUA, COMPRAVENTA, VALOR \$1.000.000 DE:SANCHEZ DE LONDO/O BERTILDA A: LONDO/O DE VARGAS BERTILDA.---- ANOTACION 006 REGISTRO DE: 24-06-83, ESCRITURA 594 DE: 23-06-83 NOTARIA 1 TULUA, PARTICION, A:SANCHEZ DE LONDO/O BERTILDA. ANOTACION 007 REGISTRO DE: 06-10-72 SENTENCIA DE: 17-06-72, JUZGADO 1 CIVIL CIRCUITO TULUA, ADJUDICACION SUCESION JUICIO QUE SE PROTOCOLIZO POR ESCRITURA 125 DE: 16-02-73, NOTARIA 2 TULUA, DE:LONDO/O CUARTAS GERARDO, A:SANCHEZ VDA. DE LONDO/O BERTILDA VALOR \$355.000.-----ANOTACION 008 REGISTRO DE: 15-01-62, ESCRITURA 2041 DE: 29-12-61, NOTARIA 1 TULUA, COMPRAVENTA, VALOR \$12.000 DE:MATERON SCARPETTA CARLOS A: LONDO/O CUARTAS GERARDO (OTRA PARTE), ANOTACION 009 REGISTRO DE:13-02-57 ESCRITURA 31 DE: 11-02-57, NOTARIA 2 TULUA, COMPRAVENTA VALOR \$21.000 DE: ARISTIZABAL RAMIREZ CARLOS FRANCISCO A:LONDO/O CUARTAS GERARDO (OTRA PARTE).-----ANOTACION 010 REGISTRO DE: 27-06-56, ESCRITURA 387 DE: 14-06-56, NOTARIA 2 TULUA, COMPRAVENTA, VALOR \$4.500 DE:VARELA MARMOLEJO FELICISIMO A:LONDO/O CUARTAS GERARDO (OTRA PARTE).----- ANOTACION 011 REGISTRO DE: 27-06-56, ESCRITURA 387 DE: 14-06-56, NOTARIA 2 TULUA, COMPRAVENTA, VALOR \$22.000 DE:MARMOLEJO VDA.DE VARELA ERNESTINA, A:LONDO/O CUARTAS GERARDO. (UNA PARTE).

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

- 1) LOTE 1 MANZANA B URB. MORALITO TULUA #
- 2) LOTE CON CASA DE DOS PISOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

384 - 92817

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 06-05-2002 Radicación: 2002-384-6-4911

Doc: ESCRITURA 889 DEL 16-04-2002 NOTARIA 1. DE TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 912 RELOTEO

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

DE: LONDOÑO VELEZ LUZ ELENA

CC# 66713740 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-08-2002 Radicación: 2002-384-6-9301

Doc: RESOLUCION 633 DEL 12-08-2002 PLANEACION MUNICIPAL DE TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES

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

A: LONDOÑO VELEZ LUZ HELENA

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 16-12-2010 Radicación: 2010-384-6-13370



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504234713113052843**

**Nro Matrícula: 384-93324**

Pagina 3 TURNO: 2025-384-1-20677

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 06:40:45 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 2688 DEL 09-12-2010 NOTARIA 1 DE TULUA

VALOR ACTO: \$7,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LONDOÑO VELEZ LUZ ELENA

CC# 66713740

**A: CRUCES RUIZ CARLOS JULIO**

**CC# 16350778 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 03-03-2014 Radicación: 2014-384-6-2272

Doc: ESCRITURA 386 DEL 24-02-2014 NOTARIA PRIMERA DE TULUA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: OTRO: 0911 DECLARACION DE CONSTRUCCION EN SUELO PROPIO

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

**A: CRUCES RUIZ CARLOS JULIO**

**CC# 16350778 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 03-03-2014 Radicación: 2014-384-6-2272

Doc: ESCRITURA 386 DEL 24-02-2014 NOTARIA PRIMERA DE TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (ANGELINA DOMINGUEZ MURILLO, CONYUGE NO TITULAR)

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

**A: CRUCES RUIZ CARLOS JULIO**

**CC# 16350778 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 14-09-2015 Radicación: 2015-384-6-9472

Doc: CERTIFICADO 400 DEL 10-09-2015 NOTARIA PRIMERA DE TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR)

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

**A: CRUCES RUIZ CARLOS JULIO**

**CC# 16350778 X**

**A: DOMINGUEZ MURILLO ANGELINA**

**CC# 31202664**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 16-09-2015 Radicación: 2015-384-6-9573

Doc: ESCRITURA 2155 DEL 14-09-2015 NOTARIA PRIMERA DE TULUA

VALOR ACTO: \$79,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA (CAJA HONOR). SE OBLIGA A NO ENAJENAR EN EL TERMINO DE DOS A/OS.

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

DE: CRUCES RUIZ CARLOS JULIO

CC# 16350778

**A: CUESTA GARCES JULIAN ANDRES**

**CC# 76331975 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 16-09-2015 Radicación: 2015-384-6-9573

Doc: ESCRITURA 2155 DEL 14-09-2015 NOTARIA PRIMERA DE TULUA

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504234713113052843**

**Nro Matrícula: 384-93324**

Pagina 4 TURNO: 2025-384-1-20677

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 06:40:45 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (YESENIA LILIANA ASTAIZA BURBANO, COMO CONYUGE NO  
TITULAR DEL INMUEBLE)

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

**A: CUESTA GARCES JULIAN ANDRES**

**CC# 76331975 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*8\***

**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.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-384-1-20677**

**FECHA: 23-04-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**OSCAR JOSE MORENO PRENS**

**REGISTRADOR SECCIONAL**

Inicio () / PQR ([https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs\\_form.php](https://kawak.com.co/zonavirtual/pqrs/pqrs_form.php))

YOIBER LUIS LOPEZ OSORIO

|

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:	PERITAJE VIVIENDA
Nombre del pagador:	YOIBER LUIS LOPEZ OSORIO
Identificación:	15683972
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO DE BOGOTA
Transacción CUS:	1483537531
Cód. del pedido:	1113
Id pago:	3191
Ticket:	6422301113

Fecha de pago:

15/05/2025 02:19:37.0

[Imprimir](#)

Si tienes dudas o alguna novedad con tu transacción, comunícate a [GERENCIA@LOSROSALES.COM](mailto:GERENCIA@LOSROSALES.COM) o llama al **3108535560**