



QR validez del avalúo



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



Fecha del avalúo		Fecha de visita	03/12/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección.	CALLE 19 38 41 APTO 203 SEGUNDO PISO		
Barrio	Nuevo Alvernia		
Ciudad	Tuluá		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	ALVARO JAVIER ANDRADE SALAZAR		

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: 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: BRYAN GIRALDO LÓPEZ

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 **ALVARO JAVIER ANDRADE SALAZAR** ubicado en la CALLE 19 38 41 APTO 203 SEGUNDO PISO Nuevo Alvernia, 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 \$296,774,652 pesos m/cte (Doscientos noventa y seis millones setecientos setenta y cuatro mil seiscientos cincuenta y dos).

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
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	111.17	M2	\$2,669,557.00	100.00%	\$296,774,651.69
TOTALES					100%	\$296,774,652

Valor en letras

Doscientos noventa y seis millones setecientos setenta y cuatro mil seiscientos cincuenta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante

Jose miguel Aranzazu R.

JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO
RAANro: AVAL-1113304560 C.C: 1113304560
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-12-11 10:10:00

Cesar Alfonso Jimenez Quintero

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAANro.: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	3,264,000	Valor del avalúo en UVR	824,975.81
Proporcional	0	305,742,847	Valor asegurable	296,774,652
% valor proporcional	0	100	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. El inmueble objeto de este informe, posee una hipoteca abierta sin límite de cuantía en la anotación N° 018 del CTL aportado.

Observación

Jurídica: El inmueble objeto de este informe, posee una hipoteca abierta sin límite de cuantía en la anotación N° 018 del CTL aportado.
Garaje: De acuerdo a lo informado en visita, el inmueble cuenta con un garaje, pero no está registrado en los documentos jurídicos suministrados se desconoce su naturaleza.
Entorno: Se trata de un sector residencial, consolidado, dotado de todos los servicios públicos, con vías pavimentadas, con andenes y sardineles en buen estado de conservación. Cercano a lugares de interés como los son el Hospital Tomás Uribe y el Parque La Alvernia, entre otros.
Propiedad horizontal: Escritura: 3573, Fecha escritura: 28/10/1994, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Tuluá, Administración: 380000, Total unidades: 16, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0
Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
Acabados: Inmueble con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento.

Código	LRCAJA-1032440690	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	BRYAN GIRALDO LÓPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1032440690	Teléfono	3205684486
Email	brygilo@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	ALVARO JAVIER ANDRADE SALAZAR				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1116249407	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección:	CALLE 19 38 41 APTO 203 SEGUNDO PISO				
Conjunto	Lina Maria				
Ciudad	Tuluá	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	Nuevo Alvernia	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	Inmueble ubicado en la Calle 19 # 38 41 del barrio Nuevo Alvernia del municipio de Tuluá, Valle del Cauca. Vía vehicular, Sector estrato 5. Se compone de 3 alcobas, la principal con baño privado, sala comedor, cocina, zona de ropas y baño social. El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																		
Justificación de 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 ; 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>111.17</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>111.17</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	111.17	AREA PRIVADA	M2	111.17	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>111</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>86.002.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	111	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	86.002.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	111.17																					
AREA PRIVADA	M2	111.17																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	111																					
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	86.002.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>111.17</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	111.17	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>111.17</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	111.17						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	111.17																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	111.17																					
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias																						
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																						
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.																						
Reglamentación urbanística:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 017 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2015 POT TULUÁ																						

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1540	EscrituraDePropiedad	04/07/2024	SEGUNDA	Tuluá
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
384-71228	09/10/2025	5.86%	7683401020000024 909019000000025	Apartamento
Observación	El inmueble objeto de este informe, posee una hipoteca abierta sin límite de cuantía en la anotación N° 018 del CTL aportado.			

Observación	De acuerdo a lo informado en visita, el inmueble cuenta con un garaje, pero no está registrado en los documentos jurídicos suministrados se desconoce su naturaleza.
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	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, consolidado, dotado de todos los servicios públicos, con vías pavimentadas, con andenes y sardineles en buen estado de conservación. Cercano a lugares de interés como los son el Hospital Tomás Uribe y el Parque La Alvernia, entre otros.				

Escritura de Propiedad Horizontal	3573		Fecha escritura	28/10/1994	
Notaria escritura	2		Ciudad escritura	Tuluá	
Valor administración	380000	Total unidades	16	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Exterior	# Pisos edificio	4	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	Si
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba	No	Gimnasio	No

		eyectora			
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	Si	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 3573, Fecha escritura: 28/10/1994, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Tuluá, Administración: 380000, Total unidades: 16, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Shut: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

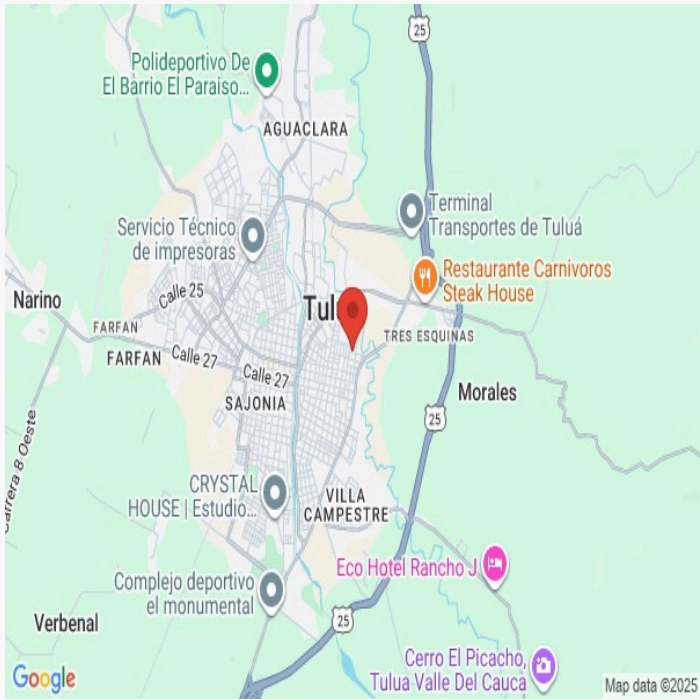
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	SI	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1994	Edad Inmueble	31	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.	No suministrada				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	3	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0

Balcón	1	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Inmueble con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento.							

Dirección: CALLE 19 38 41 APTO 203 SEGUNDO PISO | Nuevo Alvernia | Tuluá | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.08721
GEOGRAFICAS : 4° 5' 13.9554''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.18676
GEOGRAFICAS : 76° 11' 12.336''

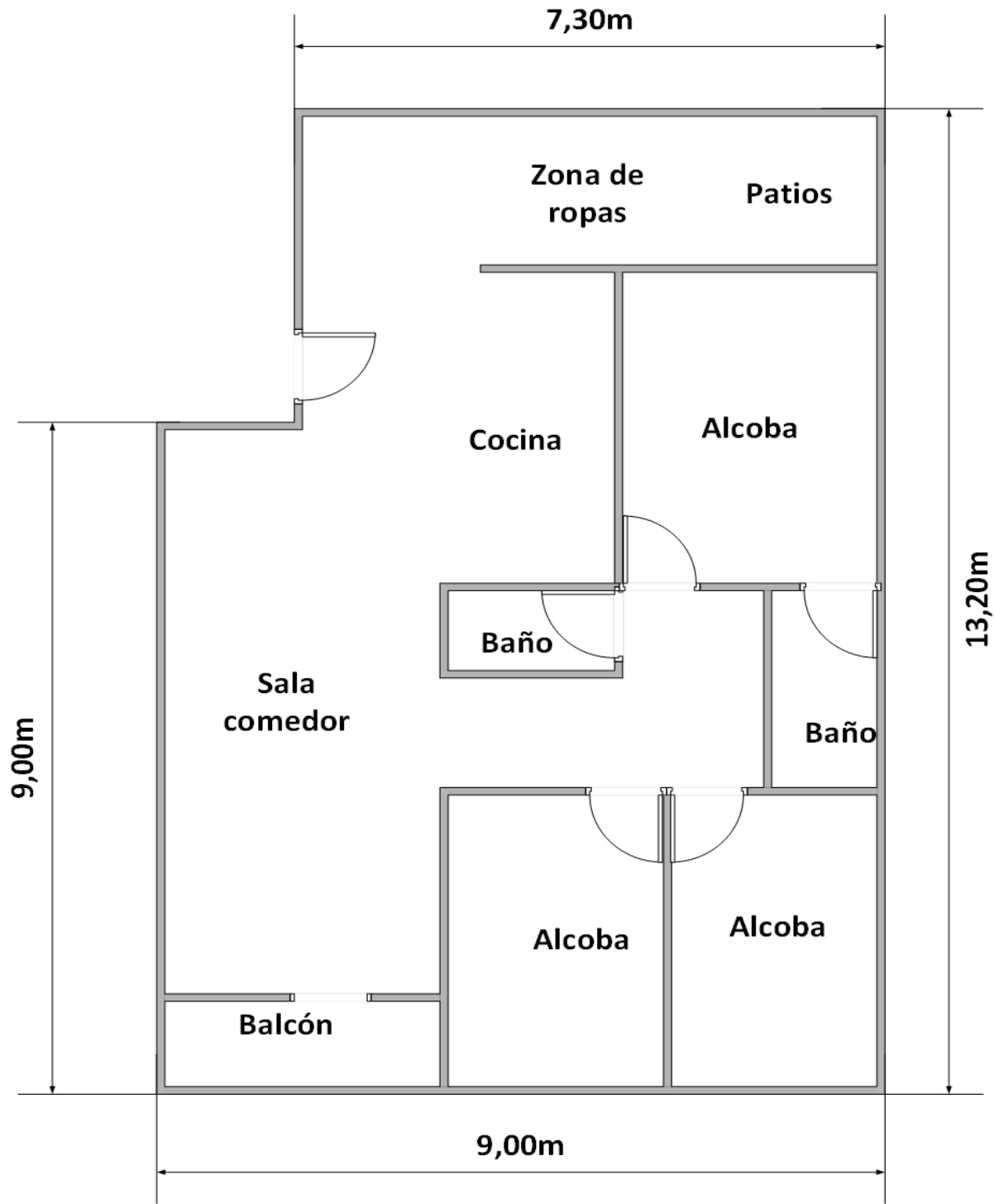
#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Tuluá - Valle del Cauca	1	\$288,000,000	0.90	\$259,200,000	0	\$	0	\$	\$2,979,310.34	3125190485
2	Tuluá - Valle del Cauca		\$189,000,000	0.90	\$170,100,000		\$		\$	\$3,402,000.00	3163779574
3	Tuluá - Valle del Cauca		\$220,000,000	0.9	\$198,000,000		\$		\$	\$3,473,684.21	62 345 3129996
4	entre rios	2	\$275,000,000	0.95	\$261,250,000		\$		\$	\$2,311,946.90	Número de teléfono: 6017868754
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2		87	1.0	0.90	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,681,379.31
2	0		50	0.90	0.90	1.0	1	1	0.81	\$2,755,620.00
3	0		57	0.90	0.90	1.0	1.0	1.0	0.81	\$2,813,684.21
4			113	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	1.05	\$2,427,544.25
	31									
									PROMEDIO	\$2,669,556.94
									DESV. STANDAR	\$170,185.62
									COEF. VARIACION	6.38%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,839,742.56	TOTAL	\$315,694,180.13
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,499,371.33	TOTAL	\$277,855,110.46
VALOR TOTAL	\$296,774,651.69			

Observaciones:			
Ofertas consideradas vinculables, tomadas del mismo sector, teniendo en cuenta aspactos como vetustez, áreas y acabados.			
Enlaces:			
1 - https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-787a-e86f98fcd1a-194d930-b5af-7086	2 - https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-28b4-35514cc7a004-979a7348-871a-41cf	3 - https://www.fazwaz.com.co/propiedad-e-inmueble-venta/2-habitaci%C3%B3n-apartamento-en-venta-en-tuluá-valle-del-cauca-4503831	4 - https://www.properati.com.co/s/tuluá-valle-del-cauca/apartamento/venta

Plano



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Closet hab. 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



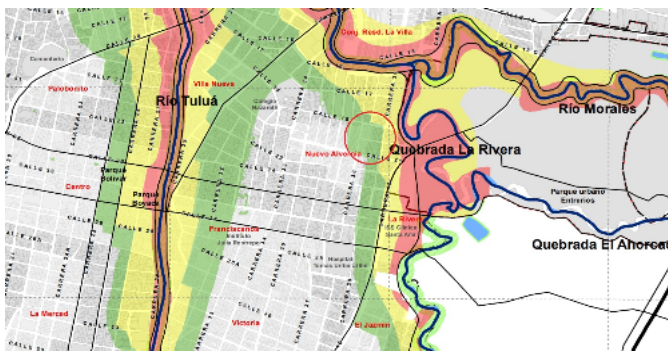
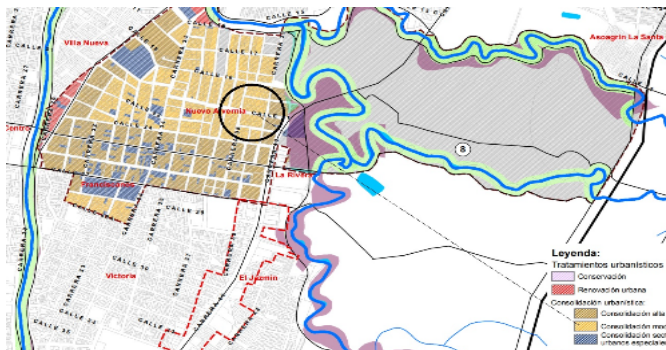
Patio Interior



Garaje



Garaje



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-1032440690



PIN de Validación: 9ld609ld



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: 9ld609ld



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-1032440690 M.I.: 384-71228

Categoría 7 Maquinaria y Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de potencia, 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, 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: 9ld609ld



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 certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Real de Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 30 de Abril de 2022, inserta 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: jpsm0310@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: 9fd609fd



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****9fd609fd**

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 veintiocho (28) días del mes de Noviembre de 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: 2510097669122656196

Nro Matrícula: 384-71228

Pagina 1 TURNO: 2025-384-1-48087

Impreso el 9 de Octubre de 2025 a las 03:35:48 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: 07-12-1994 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 28-10-1994

CODIGO CATASTRAL: 768340102000002490901900000025 COD CATASTRAL ANT: 768340102000002490901900000025

NUPRE: CDM0006AUFA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 203 SEGUNDO PISO NIVEL 2.94 AREA PRIVADA 111,17 MTS.2. UBICADO EN LA CALLE 19 N. 38-41 DE LA CIUDAD DE TULUA, CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 3573 DE 28-10-94 NOTARIA 2 TULUA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ANOTACION 01 REGISTRO 23-08-94 ESCRITURA 2279 DE 25-07-94 NOTARIA 2 TULUA, ENGLOBE, A: SOCIEDAD INVERSIONES MACCA TOLUCA LIMITADA. ANOTACION 02 REGISTRO 23-08-94, ESCRITURA 2279 DE 25-07-49 NOTARIA 2 TULUA, COMPRAVENTA, VALOR \$4.300.000, DE: MACHADO ROJAS WILSON, A: SOCIEDAD INVERSIONES MACCA TOLUCA LIMITADA. MACHADO ROJAS WILSON, ADQUIRIO ASI: ANOTACION 03 REGISTRO 03-02-88, ESCRITURA 158 DE 28-01-88 NOTARIA 2 TULUA, COMPRAVENTA, VALOR \$100.000 DE: ARIAS HERMINSUL, A: MACHADO ROJAS WILSON, ESTE Y OTRO. ANOTACION 04 REGISTRO 15-06-87, ESCRITURA 1202 DE 02-06-87 NOTARIA 2 DE TULUA, ACLARACION ESCRITURA 634 DE 27-03-87 NOTARIA 2 TULUA, EN CUANTO A LA TRADICION Y NUMEROS PREDIALES, A: ARIAS ROJAS HERMINZUL, VICTORIA GONZALEZ EDGAR, GUEVARA BETANCOURT CARLOS. ANOTACION 05 REGISTRO 15-06-87, ESCRITURA 634 DE 27-03-87 NOTARIA 2 TULUA, DISOLUCION Y LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL, DE: SOCIEDAD URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LOS ALMENDROS LTDA, A: ARIAS AROJAS HERMINSUL. ANOTACION 06 REGISTRO 08-02-79 ESCRITURA 2310 DE 30-12-78 NOTARIA 2 TULUA, CONSTITUCION SOCIEDAD, VALOR \$366.000, DE: VICTORIA GONZALEZ EDGAR, GUEVARA BETANCOURT CARLOS, ARIAS ROJAS HERMINSUL A: SOCIEDAD URBANIZADORA Y CONSTRUCTORA LOS ALMENDROS LTDA. ESTE Y OTRO. ANOTACION 07 REGISTRO 17-09-76, ESCRITURA 1292 DE 10-09-76 NOTARIA 2 TULUA, COMPRAVENTA, VALOR \$271.400, DE: SALAS VDA DE POTES ROSA MARIA, POTES SALAS RAMIRO ARIEL, POTES SALAS LILIA EUGENIA, POTES SALAS ANGELA DEL CARMEN A: ARIAS ROJAS HERMINZUL, GUEVARA BETANCOURT CARLOS, VICTORIA GONZALEZ EDGAR. ANOTACION 08 REGISTRO 22-12-72, SENTENCIA DE 09-11-66 JUZGADO 3 CIVIL MUNICIPAL TULUA, ADJUDICACION EN SUCESION, VALOR \$95.848.55 DE: POTES LOZANO DANIEL A: SALAS VDA DE POTES ROSA MARIA, POTES SALAS RAMIRO ARIEL, POTES SALAS LIGIA EUGENIA, POTES SALAS ANGELA DEL CARMEN.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 19 38-41 APARTAMENTO 203 SEGUNDO PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

384 - 69836

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-12-1994 Radicación: 1994-384-6-12863

Doc: ESCRITURA 3573 DEL 28-10-1994 NOTARIA 2 DE TULUA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2510097669122656196

Nro Matrícula: 384-71228

Pagina 2 TURNO: 2025-384-1-48087

Impreso el 9 de Octubre de 2025 a las 03:35:48 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: 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: SOCIEDAD INVERSIONES MACCA TOLUCA LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-05-1995 Radicación: 1995-384-6-5073

Doc: ESCRITURA 1348 DEL 22-05-1995 NOTARIA 2 DE TULUA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA E ILIMITADA

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

DE: SOCIEDAD "INVERSIONES MACCA TOLUCCA LIMITADA"

A: BANCO GANADERO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-11-2007 Radicación: 2007-384-6-13240

Doc: ESCRITURA 2888 DEL 06-11-2007 NOTARIA SEGUNDA DE TULUA

VALOR ACTO: \$50,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES , ESTE Y OTRO.-

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A., "BBVA COLOMBIA "

A: SOCIEDAD "INVERSIONES MACCA TOLUCCA LIMITADA"

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-05-2008 Radicación: 2008-384-6-5696

Doc: ESCRITURA 1277 DEL 23-05-2008 NOTARIA 2. DE TULUA

VALOR ACTO: \$60,000,000

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: SOCIEDAD INVERSIONES MACCA TOLUCCA LIMITADA

A: DOMINGUEZ GARCIA ROCIO

CC# 29875736 X

A: RODRIGUEZ VILLA RUBEN DARIO

CC# 94394206 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-05-2008 Radicación: 2008-384-6-5696

Doc: ESCRITURA 1277 DEL 23-05-2008 NOTARIA 2. DE TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: DOMINGUEZ GARCIA ROCIO

CC# 29875736 X

A: RODRIGUEZ VILLA RUBEN DARIO

CC# 94394206 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-05-2008 Radicación: 2008-384-6-5696

Doc: ESCRITURA 1277 DEL 23-05-2008 NOTARIA 2. DE TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA



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

Certificado generado con el Pin No: 2510097669122656196

Nro Matrícula: 384-71228

Pagina 3 TURNO: 2025-384-1-48087

Impreso el 9 de Octubre de 2025 a las 03:35:48 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

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

DE: DOMINGUEZ GARCIA ROCIO CC# 29875736 X

DE: RODRIGUEZ VILLA RUBEN DARIO CC# 94394206 X

A: BANCO AV VILLAS

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-09-2011 Radicación: 2011-384-6-10864

Doc: ESCRITURA 2762 DEL 26-07-2011 NOTARIA 9 DE CALI

VALOR ACTO: \$35,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (DE HIPOTECA). RECIBO 834091000182052 DE 23-09-2011
VALOR 78.500.00.

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

DE: BANCO COMERCIAL A.V. VILLAS S.A. 8600358275

A: DOMINGUEZ GARCIA ROCIO CC# 29875736 X

A: RODRIGUEZ VILLA RUBEN DARIO CC# 94394206 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-09-2011 Radicación: 2011-384-6-11145

Doc: ESCRITURA 1665 DEL 21-09-2011 NOTARIA 2 DE TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES I.R.834091000183994

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

A: DOMINGUEZ GARCIA ROCIO CC# 29875736 X

A: RODRIGUEZ VILLA RUBEN DARIO CC# 94394206 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-09-2011 Radicación: 2011-384-6-11145

Doc: ESCRITURA 1665 DEL 21-09-2011 NOTARIA 2 DE TULUA

VALOR ACTO: \$55,350,000

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: DOMINGUEZ GARCIA ROCIO CC# 29875736

DE: RODRIGUEZ VILLA RUBEN DARIO CC# 94394206

A: DOMINGUEZ GARCIA CATALINA CC# 29179356 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-10-2012 Radicación: 2012-384-6-10390

Doc: ESCRITURA 2688 DEL 03-10-2012 NOTARIA TERCERA DE TULUA

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA (RECIBO 834101000300740 DE 04-10-2012 VALOR 1.406.000.00)

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

DE: DOMINGUEZ GARCIA CATALINA CC# 29179356



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

Certificado generado con el Pin No: 2510097669122656196

Nro Matrícula: 384-71228

Pagina 4 TURNO: 2025-384-1-48087

Impreso el 9 de Octubre de 2025 a las 03:35:48 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

A: PEREZ CUBIDES JORGE ENRIQUE

CC# 19181799 X

A: RICARDO DE PEREZ GLORIA

CC# 29869346 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-10-2012 Radicación: 2012-384-6-10390

Doc: ESCRITURA 2688 DEL 03-10-2012 NOTARIA TERCERA 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: PEREZ CUBIDES JORGE ENRIQUE

CC# 19181799 X

DE: RICARDO DE PEREZ GLORIA

CC# 29869346 X

A: COOPERATIVA DE LOS TRABAJADORES DEL INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES "COOPTRAISS" NIT# 8600143971

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 06-05-2021 Radicación: 2021-384-6-4618

Doc: CERTIFICADO 134 DEL 04-05-2021 NOTARIA TERCERA DE TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES (HIPOTECA)

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

DE: COOPERATIVA DE LOS TRABAJADORES DEL INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES "COOPTRAISS" NIT# 8600143971

A: PEREZ CUBIDES JORGE ENRIQUE

CC# 19181799 X

A: RICARDO DE PEREZ GLORIA

CC# 29869346 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-05-2021 Radicación: 2021-384-6-4619

Doc: ESCRITURA 1075 DEL 27-04-2021 NOTARIA TERCERA DE TULUA

VALOR ACTO: \$100,000,000

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: PEREZ CUBIDES JORGE ENRIQUE

CC# 19181799

DE: RICARDO DE PEREZ GLORIA

CC# 29869346

A: CASTRO BOLAÑOS GLADYS

CC# 31186825 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 21-06-2023 Radicación: 2023-384-6-5746

Doc: ESCRITURA 1372 DEL 26-05-2023 NOTARIA TERCERA DE TULUA

VALOR ACTO: \$130,000,000

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: CASTRO BOLAÑOS GLADYS

CC# 31186825

A: ACOSTA CASTRO DIANA MARCELA

CC# 38794790 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 21-06-2023 Radicación: 2023-384-6-5746

Doc: ESCRITURA 1372 DEL 26-05-2023 NOTARIA TERCERA DE TULUA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2510097669122656196

Nro Matrícula: 384-71228

Página 5 TURNO: 2025-384-1-48087

Impreso el 9 de Octubre de 2025 a las 03:35:48 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: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ACOSTA CASTRO DIANA MARCELA

CC# 38794790 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 27-05-2024 Radicación: 2024-384-6-5179

Doc: CERTIFICADO 148 DEL 23-05-2024 NOTARIA TERCERA DE TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 1372 DE 26/05/2023 Y CANCELADA POR ESCRITURA 1096 DE 21/05/2024 OTORGADAS EN LA NOTARIA TERCERA DE TULUA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ACOSTA CASTRO DIANA MARCELA

CC# 38794790 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 17-07-2024 Radicación: 2024-384-6-7195

Doc: ESCRITURA 1540 DEL 04-07-2024 NOTARIA SEGUNDA DE TULUA

VALOR ACTO: \$205,000,000

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: ACOSTA CASTRO DIANA MARCELA

CC# 38794790

A: ANDRADE SALAZAR ALVARO JAVIER

CC# 1116249407 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 17-07-2024 Radicación: 2024-384-6-7195

Doc: ESCRITURA 1540 DEL 04-07-2024 NOTARIA SEGUNDA DE TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ANDRADE SALAZAR ALVARO JAVIER

CC# 1116249407 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A. NIT:8600029644

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-384-3-136 Fecha: 18-05-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2014-384-3-415 Fecha: 24-04-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: 2022-384-3-2022 Fecha: 14-05-2022



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

Certificado generado con el Pin No: 2510097669122656196

Nro Matrícula: 384-71228

Pagina 6 TURNO: 2025-384-1-48087

Impreso el 9 de Octubre de 2025 a las 03:35:48 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

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: 2025-384-1-48087

FECHA: 09-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR JOSE MORENO PRENS
REGISTRADOR SECCIONAL

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

14:44



5G 44



¡Transferencia desde... Ahora
La llave *****3820 acaba de
recibir los \$ 300000,00 que l...



Transferencia exitosa

27 noviembre 2025, 14:44

Valor transferido

\$ 300.000,00

Número de operación **2878397456103304630**
7460051613007926

Tipo de operación **Envío por Bre-B**

Tipo de llave **Código de comercio**

Llave que recibe **0087263820**

Persona que recibe **Los Const**

Cuenta de origen **Ahorros Libreton -5521**

Comisión **\$ 0,00**

i Recibirás el comprobante al correo electrónico registrado en tu perfil.

ciat@bbva.com