



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1116238168

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JULIO CESAR ARBOLEDA CHAVEZ	FECHA VISITA	31/01/2023
NIT / C.C CLIENTE	1116238168	FECHA INFORME	03/02/2023
DIRECCIÓN	LOTE 39 MANZANA 7 CON CASA DE HABITACION URB. BOSQUES DE MARACAIBO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	30 años
BARRIO	Bosques de Maracaibo	REMODELADO	
CIUDAD	Tuluá	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO		
IDENTIFICACIÓN	1113304560		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	Juan Pablo Goyes Suarez			
NUM. ESCRITURA	0522 Escritura	NOTARIA	2	FECHA
ESCRITURA	Propiedad		2	23/03/2016
CIUDAD ESCRITURA	Tuluá		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	7683401010000947002800000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No Aplica			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
Casa	384-60970

OBSERVACIONES GENERALES

Casa ubicada en el lote número 39 de la Manzana 7 del barrio Bosques de Maracaibo, perteneciente al municipio de Tuluá, Valle del Cauca. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	5
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropia	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 118,192,346.25

VALOR ASEGURABLE \$ COP 85,216,682.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitación al dominio anotación 19 del certificado suministrado afectación a vivienda familiar, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

Jose Miguel Aranzazu A.

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

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	No específica
Uso Condicionado Según Norma	Dotacional, comercio, servicios e industrial.
Uso Prohibido Según Norma	No específica

Amenaza Riesgo Inundacion	Riesgo bajo.
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No

Área Lote	60.50	Frente	6.05
Forma	Rectangular	Fondo	10
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:1.65

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	17 del 18/12/2015
Antejardín	Empate con los vecinos
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	3 Pisos
Aislamiento posterior	3 metros mínimo.
Índice de ocupación	Resultante
Índice de construcción:	Resultante
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.50	AREA DE TERRENO	M2	60.50

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	60.50	AREA DE TERRENO	M2	60.50
AREACOSNTRUIDA 1 PISO	M2	60.50	AREACOSNTRUIDA 1 PISO	M2	42.35
AREACOSNTRUIDA 2 PISO	M2	55.30	AREACOSNTRUIDA 2 PISO	M2	42.35

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Bueno	300-400

Amoblamiento Urbano
Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental
Aire: Basura: Ruido:
NO NO NO

Tiene / No tiene Estado de conserv.

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE 39 MANZANA 7 CON CASA DE HABITACION URB. BOSQUES DE MARACAIBO

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1993

Comentarios de estructura

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote de terreno	60.50	M2	\$545,000.00	27.90%	\$32,972,500.00
Area Construida	Piso 1	42.35	M2	\$1,330,000.00	47.66%	\$56,325,500.00
Area Construida	Piso 2	42.35	M2	\$682,275.00	24.45%	\$28,894,346.25
TOTALES					100%	\$118,192,346.25

Valor en letras
Ciento dieciocho millones ciento noventa y dos mil trescientos cuarenta y seis
Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$118,192,346.25
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Casa ubicada en el lote número 39 de la Manzana 7 del barrio Bosques de Maracaibo, perteneciente al municipio de Tuluá, Valle del Cauca. **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

Limitación al dominio anotación 19 del certificado suministrado afectación a vivienda familiar, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

El inmueble tasado no posee garaje en su estructura.

Se trata de un sector residencial, con cobertura de todos los servicios públicos (energía, acueducto, alcantarillado y gas), con sus respectivos medidores instalados y en funcionamiento. Con vías pavimentadas en buen estado de conservación. Se accede al predio por la Cra 2, Calle 3 Bis. Cercanos hay sitios de interés como el Parque Principal de barrio Bosques de Maracaibo, Cancha El Palmar, I.E. Jorge Eliecer Gaitán y Puesto de Salud Portales del Río. El estrato socioeconómico fue tomado del recibo de servicio público suministrado en visita.

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Inmueble con acabados sencillos en buen estado de conservación. Nota: El segundo piso aun está sin acabados con dependencias definidas con faltantes como puertas y combo sanitario.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Bosques de Maracaibo, Tuluá	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	313 6485569	60.50	57	\$1,500,000	\$85,500,000
2	Bosques de Maracaibo, Tuluá	\$125,000,000	0.95	\$118,750,000	3157269201	60.50	57	\$1,500,000	\$85,500,000
3	Bosques de Maracaibo, Tuluá	\$132,000,000	0.95	\$125,400,000	3157269201	60.50	70	\$1,330,000	\$93,100,000
Del inmueble						60.50	42.35		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$33,250,000	\$549,587	1.0	1.0	1.00	\$549,587
2	\$33,250,000	\$549,587	1.0	1.0	1.00	\$549,587
3	\$32,300,000	\$533,884	1.0	1.0	1.00	\$533,884
					PROMEDIO	\$544,352.62
					DESV. STANDAR	\$9,065.83
					COEF. VARIACION	1.67%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$545,000.00	AREA	60.50	TOTAL	\$32,972,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,330,000.00	AREA	42.35	TOTAL	\$56,325,500.00
VALOR TOTAL		\$89,298,000.00				

Observaciones:

Enlaces:

1-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ed-b92c1871\(dd7-8b59-7e827fc0-49e7?page=1&pos=1&sec=1&t_o=r=2&t_pvId=73d24449-8514-4956-b264-72d0893a381&req_somI=REVTSIRPUDITRU87U0VSUDS%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ed-b92c1871(dd7-8b59-7e827fc0-49e7?page=1&pos=1&sec=1&t_o=r=2&t_pvId=73d24449-8514-4956-b264-72d0893a381&req_somI=REVTSIRPUDITRU87U0VSUDS%3D)

2-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-tuluá-valle-del-cauca_CAV196738.php

3-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-tuluá-valle-del-cauca_CAV196736.php

REPOSICION

PISO 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	42.35
Area construida vendible	42.35
Valor M2 construido	\$1,000,000
Valor reposición M2	\$42,350,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,000,000
Fuente	PRESUPUESTO
Factor ajuste %	25 %
Valor reposición M2 ajustado	\$750,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	2
Edad en % de vida útil	2 %
Fitto y corvin %	9.03 %
Valor reposición depreciado	\$682,275
Valor adoptado depreciado	\$682,275
Valor total	\$28,894,346

Observaciones: Se da el 25% de afectación por carencia de acabados, de acuerdo al peso de estos en su capítulo.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE 39 MANZANA 7 CON CASA DE HABITACION URB.
BOSQUES DE MARACAIBO | Bosques de Maracaibo | Tuluá |
Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

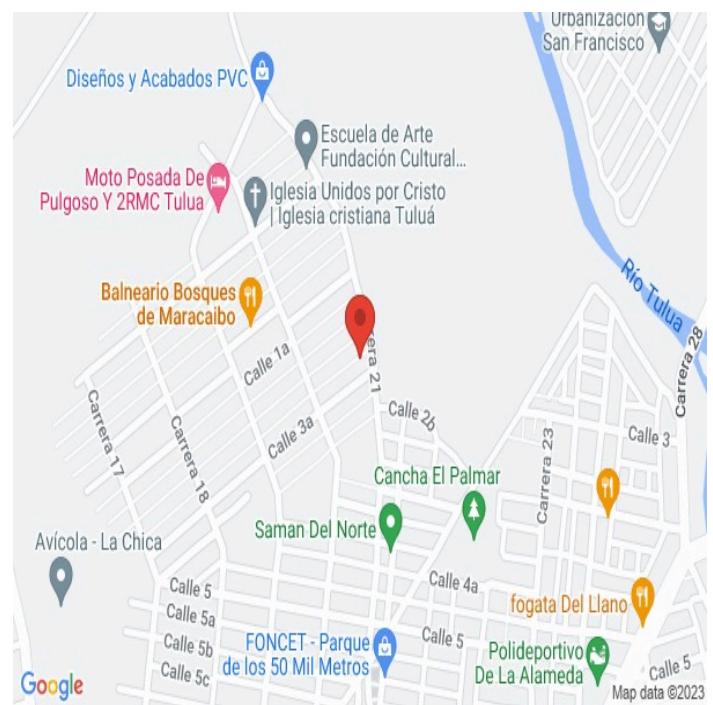
Latitud: 4.104485

Longitude:-76.203609

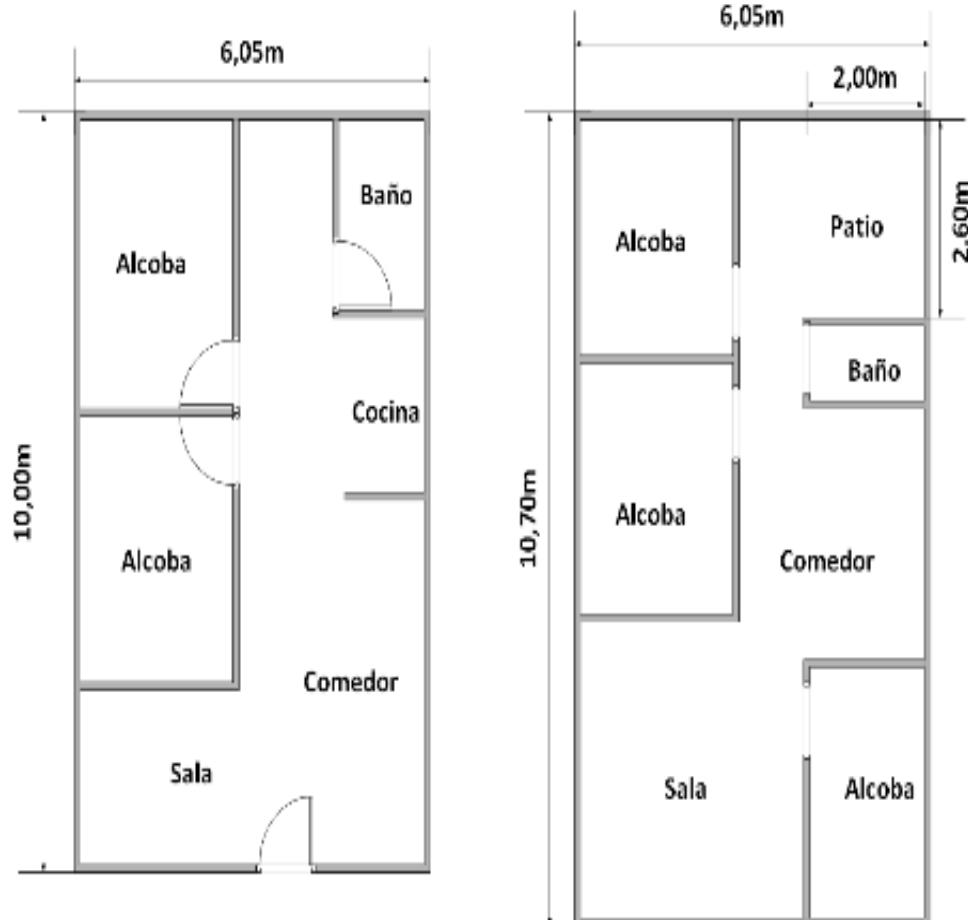
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 6' 16.146''

Longitude: 76° 12' 12.9924''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto

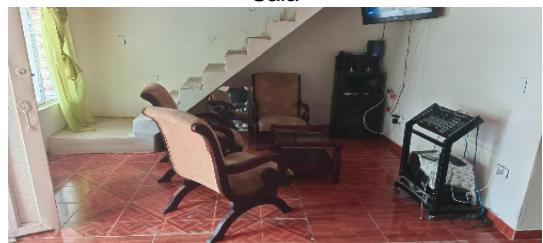


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Sala



Comedor



Cocina



Patio Interior



Zona de Ropas



Patio Interior



Zona de Ropas



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Escalera



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



Baño Social 1

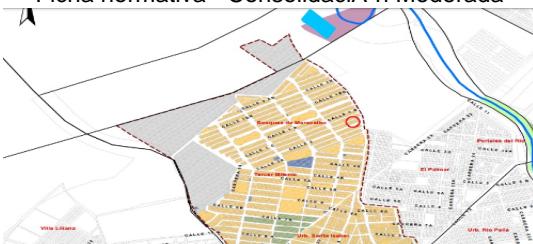


REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 2



Ficha normativa - ConsolidaciÃ³n Moderada



Plano Inundación



Cabida y linderos Escritura

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1116238168



PIN de Validación: ac440a4a



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac440a4a



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semicomponentes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jun 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: ac440a4a



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SEVILLA, VALLE DEL CAUCA

Dirección: CARRERA 50#58-32 PISO 1 CENTRO

Teléfono: 3178069352

Correo Electrónico: josmi0310@gmail.com

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

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

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	15 Mayo 2020

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE MIGUEL ARANZAZU RESTREPO, identificado(a) con la 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: ac440a4a



PIN DE VALIDACIÓN

ac440a4a

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 seis (06) días del mes de Enero del 2023 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: 230127594071121159

Nro Matrícula: 384-60970

Pagina 1 TURNO: 2023-3701

Impreso el 27 de Enero de 2023 a las 01:05:14 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 MUNICIPIO: TULUA VEREDA: TULUA

FECHA APERTURA: 16-12-1992 RADICACIÓN: 2005-9866 CON: ESCRITURA DE: 21-10-1992

CODIGO CATASTRAL: CDM0004JH2BCOD CATASTRAL ANT: 7683401010000094700280000000000

NUPRE-

ESTADO DEL EQUINO: ACTIVO

DESCRIPTION: CARIBAN UNDERCOS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 20142 DE 31.10.23 NOTARIA 1 TULIA (V); CABIDA: 69.50 MTS.2. (DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

MATRICULAS 3840060767 Y 3840058753: ANOTACION 01 REGISTRO 16-12-92 ESCT. 2942 DE 21-10-92 NOTARIA 1. TULUA SEGREGACION CABIDA: 34.303.50 MTS.2 A:SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA ANOTACION 02 REGISTRO 25-06-92 ESCRITURA 1573 DE 16-06-92 NOTARIA 1. DE TULUA ENGLOBE A:SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA. ANOTACION 03 REGISTRADA 25-06-92 ESCRITURA # 1573 DE 16-06-92 NOTARIA 1 DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$76.220.086 DE:SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA A:SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA ANOTACION 04 REGISTRADA 24-07-84 ESCRITURA # 1422 DE 30-12-83 NOTARIA 1. DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$1.880.000 DE: GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON, MONTES MEJIA RODRIGO A:SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA ANOTACION 05 REGISTRO 11-02-77 ESCRITURA 1456 DE 17-10-77 NOTARIA 2. DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$500.000 DE:CRUZ VEGA MARIA LUISA A:MONTES MEJIA RODRIGO-GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON. ANOTACION 06 REGISTRADA 10-02-70 ESCRITURA 58 DE 28-01-70 NOTARIA 2. DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$90.000 DE:LOZANO ESCOBAR AMADOR A:CRUZ VEGA MARIA LUISA. ANOTACION 07 REGISTRO 29-12-41 ESCRITURA 868 DE 15-12-41 NOTARIA DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$6.250 DE:ORTIZ D. ROMULO A:CRUZ VEGA MARIA LUISA MATRICULA 3840058752 ANOTACION 01 REGISTRO 25-06-92 ESCRITURA 1573 DE 16-06-92 NOTARIA 1. DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$38.779.914 DE:SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA A:SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA. ANOTACION 02 REGISTRO 21-06-84 ESCRITURA 1424 DE 30-12-83 NOTARIA 1. DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$5.562.000 DE:GOMEZ QUINAYAS EDGAR LEON-MONTES MEJIA RODRIGO A:SOCIEDAD AGROPECUARIA LA PALMA LIMITADA. ANOTACION 03 REGISTRADA 31-07-75 ESCRITURA 789 DE 13-06-75 NOTARIA 2. DE TULUA COMPROVENTA VALOR \$2.600.000 DE:VILLEGAS GOMEZ GUSTAVO A:GOMEZ EDGAR LEON-MONTES MEJIA RODRIGO. ANOTACION 04 REGISTRO 15-10-60 ESCRITURA 578 DE 03-10-60 NOTARIA 2. DE TULUA LIQUIDACION SOCIEDAD DE:SOCIEDAD GUSTAVO VILLEGAS GOMEZ Y CIA LIMITADA A:VILLEGAS GOMEZ GUSTAVO

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 39 MANZANA 7 CON CASA DE HABITACION IURB. BOSQUES DE MARACAIBO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

384 60767

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-12-1992 Radicación: 12470



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230127594071121159

Nro Matrícula: 384-60970

Página 2 TURNO: 2023-3701

Impreso el 27 de Enero de 2023 a las 01:05:14 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 última página

Doc: ESCRITURA 2942 del 21-10-1992 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 912 RELOTEO

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

A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-08-1993 Radicación: 8673

Doc: ESCRITURA 2114 del 08-07-1993 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$5,571,429

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO FAMILIAR

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

DE: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA

A: HERNANDEZ LUCILA

A: TORO HERNANDEZ LEYLA ESPERANZA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-08-1993 Radicación: 8673

Doc: ESCRITURA 2114 del 08-07-1993 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 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: HERNANDEZ LUCILA

DE: TORO HERNANDEZ LEYLA ESPERANZA

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-08-1993 Radicación: 8673

Doc: ESCRITURA 2114 del 08-07-1993 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: HERNANDEZ LUCILA

A: TORO HERNANDEZ LEYLA ESPERANZA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-11-1994 Radicación: 12519

Doc: ESCRITURA 3492 del 24-11-1994 NOTARIA 1 de TULUA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 901 ACLARACION ESCRITURA 2114 DE 08-07-93 NOTARIA 1 DE TULUA EN CUANTO AL NUMERO DE RESOLUCION DE ADJUDICACION DEL SUBSIDIO DE VIVIENDA, ASI TAMBIEN FORMA DE PAGO Y LA DESTINACION DEL MISMO.

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

DE: HERNANDEZ LUCILA

DE: TORO HERNANDEZ LEYLA ESPERANZA

A: SOCIEDAD BOSQUES DE MARACAIBO LIMITADA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230127594071121159

Nro Matrícula: 384-60970

Página 3 TURNO: 2023-3701

Impreso el 27 de Enero de 2023 a las 01:05:14 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 última página

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-08-2004 Radicación: 2004-10229

Doc: OFICIO 1015 del 19-08-2004 JUZGADO 3 CIVIL MPAL de TULUA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

A: HERNANDEZ LUCILA

A: TORO HERNANDEZ LEYLA ESPERANZA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-12-2004 Radicación: 2004-15289

Doc: OFICIO 1544 del 18-11-2004 JUZGADO TERCERO CIVIL MPAL. de TULUA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

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

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

A: HERNANDEZ LUCILA

A: TORO HERNANDEZ LEYLA ESPERANZA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-07-2006 Radicación: 2006-8391

Doc: ESCRITURA 1577 del 26-05-2006 NOTARIA 3 de TULUA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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

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

A: HERNANDEZ LUCILA

A: TORO HERNANDEZ LEILA ESPERANZA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-07-2006 Radicación: 2006-8392

Doc: ESCRITURA 1577 del 26-05-2006 NOTARIA 3 de TULUA VALOR ACTO: \$10,200,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: HERNANDEZ LUCILA CC# 21221512

DE: TORO HERNANDEZ LEILA ESPERANZA CC# 40390613

A: PEREZ VALENCIA ALEXANDER CC# 88250908

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-07-2006 Radicación: 2006-8392

Doc: ESCRITURA 1577 del 26-05-2006 NOTARIA 3 de TULUA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE USUFRUCTO: 0314 CONSTITUCION DE USUFRUCTO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230127594071121159

Nro Matrícula: 384-60970

Página 4 TURNO: 2023-3701

Impreso el 27 de Enero de 2023 a las 01:05:14 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 última página

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

DE: PEREZ VALENCIA ALEXANDER

CC# 88250908 X

A: VALENCIA GUTIERREZ ALBA LUCY

CC# 31194119

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-06-2015 Radicación: 2015-6017

Doc: CERTIFICADO 292 del 10-06-2015 NOTARIA PRIMERA de TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA SEGUN ESCRITURA 2114 DE FECHA 08-07-1993 OTORGADA POR LA NOTARIA 1

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" M

NIT 8600030201

A: HERNANDEZ LUCILA

CC# 21221512

A: TORO HERNANDEZ LEILA ESPERANZA

CC# 40390613

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 23-06-2015 Radicación: 2015-6325

Doc: ESCRITURA 940 del 16-06-2015 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES USUFRUCTO ESCR. NRO. 1577/2006.

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

DE: VALENCIA GUTIERREZ ALBA LUCY

CC# 31194119

A: PEREZ VALENCIA ALEXANDER

CC# 88250908 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 23-06-2015 Radicación: 2015-6325

Doc: ESCRITURA 940 del 16-06-2015 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO: 0127 CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO

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

A: PEREZ VALENCIA ALEXANDER

CC# 88250908 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 23-06-2015 Radicación: 2015-6325

Doc: ESCRITURA 940 del 16-06-2015 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

VALOR ACTO: \$18,800,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: PEREZ VALENCIA ALEXANDER

CC# 88250908

A: ALVAREZ MARTA LUCIA

CC# 42077820 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 06-11-2015 Radicación: 2015-11559



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TULUA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230127594071121159

Nro Matrícula: 384-60970

Página 5 TURNO: 2023-3701

Impreso el 27 de Enero de 2023 a las 01:05:14 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 última página

Doc: ESCRITURA 2624 del 04-11-2015 NOTARIA PRIMERA de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ALVAREZ MARTA LUCIA

CC# 42077820 X

A: MORALES MESA HECTOR DE JESUS

CC# 4325371

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 10-02-2016 Radicación: 2016-1255

Doc: CERTIFICADO 64 del 09-02-2016 NOTARIA PRIMERA de TULUA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: MORALES MESA HECTOR DE JESUS

CC# 4325371

A: ALVAREZ MARTA LUCIA

CC# 42077820 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 10-02-2016 Radicación: 2016-1256

Doc: ESCRITURA 293 del 08-02-2016 NOTARIA PRIMERA de TULUA

VALOR ACTO: \$19,400,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ALVAREZ MARTA LUCIA

CC# 42077820

A: MORALES GALLEGOS MERLY VIVIANA

CC# 66715439 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 29-03-2016 Radicación: 2016-2991

Doc: ESCRITURA 0522 del 23-03-2016 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

VALOR ACTO: \$49,051,490.86

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA (CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA). EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA 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: MORALES GALLEGOS MERLY VIVIANA

CC# 66715439

A: GOYES SUAREZ JUAN PABLO

CC# 94443545 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 29-03-2016 Radicación: 2016-2991

Doc: ESCRITURA 0522 del 23-03-2016 NOTARIA SEGUNDA de TULUA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR (GREGORIA GAMBOA APRILLA. CC. 38472284, 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: GOYES SUAREZ JUAN PABLO

CC# 94443545 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230127594071121159

Nro Matrícula: 384-60970

Pagina 6 TURNO: 2023-3701

Impreso el 27 de Enero de 2023 a las 01:05:14 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *19*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-136 Fecha: 18-05-2011

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-415 Fecha: 24-04-2014

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

ANOTACIÓN NRO: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 14-05-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA FICHA CATASTRAL/CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL VALLE, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA
ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LAS 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: 2023-3701 FECHA: 27-01-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSCAR JOSE MORENO PRENSA