



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-75108174

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE YOHAN SEBASTIAN CASTAÑO GONZALEZ
NIT / C.C CLIENTE 75108174
DIRECCIÓN CARRERA 17 49-11 CONJUNTO CERRADO
SAN FERMIN AP A201 TORRE A NIVEL 3-40
SECTOR Urbano Estrato 3
BARRIO EL SOL
CIUDAD Manizales
DEPARTAMENTO Caldas
PROPOSITO Modelo 8-14
TIPO AVALUO valor comercial
VALUADOR GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS
IDENTIFICACIÓN 494445

ANTECEDENTES

FECHA VISITA 26/08/2022
FECHA INFORME
DIRIGIDO A Caja Promotora de Vivienda
Militar y de Policía
EDAD (AÑOS) 14 años
REMODELADO
OCCUPANTE Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE Apartamento
USO ACTUAL Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MORELIA DELGADO GONZALEZ						
NUM. ESCRITURA	595 Escritura De Propiedad	NOTARIA	3	FECHA	26/04/2022		
CIUDAD ESCRITURA	Manizales		DEPTO	Caldas			
CEDULA CATASTRAL	103000001240902900000136						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN							
NOMBRE DEL CONJUNTO	CONJUNTO CERRADO SAN FERMIN						
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	90000	VRxM2	2326.78		
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.64%						

M. INMOB.	N°
APTO A-201	100-176027

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble corresponde a un apartamento sometido a régimen de propiedad horizontal ubicado en la ciudad de Manizales. Cuenta con todos los medidores de servicios públicos domiciliarios debidamente instalados y cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad. Para efectos del presente avalúo se liquidan las áreas privadas registradas en documentos jurídicos suministrados.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	1	BServ	1	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 135,534,720.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 0.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

NOMBRES Y FIRMAS

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

GEOVANNY JOSE ALVARADO
VILLEGAS
Perito Actuante
C.C: 494445
RAA: AVAL-494445

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	94
Garajes	No tiene N°. 0
Tipo de Garaje	

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	38.68
AREA PRIVADA	M2	38.68

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	38.68

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	38.68

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 17 49-11 CONJUNTO CERRADO SAN FERMIN AP A201 TORRE A NIVEL 3-40 | EL SOL | Manizales | Caldas está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 3030

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	7
Nº de Sótanos	0
Vida útil	100
Vida Remanente	86
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CARRERA 17 49-11 CONJUNTO CERRADO SAN FERMIN AP A201 TORRE A NIVEL 3-40

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2008

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 Privada	APTO A-201	38.68	M2	\$3,504,000.00	100.00%	\$135,534,720.00
TOTALES					100%	\$135,534,720.00

Valor en letras Ciento treinta y cinco millones quinientos treinta y cuatro mil setecientos veinte Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$135,534,720.00**
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

El inmueble corresponde a un apartamento sometido a régimen de propiedad horizontal ubicado en la ciudad de Manizales. Cuenta con todos los medidores de servicios públicos domiciliarios debidamente instalados y cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad. Para efectos del presente avalúo se liquidan las áreas privadas registradas en documentos jurídicos suministrados.

El Inmueble no posee afectaciones o limitaciones al dominio según documentos aportados. Este informe NO constituye un Estudio de Títulos

El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos domiciliarios, además de vías de acceso pavimentadas en buen estado, fácil acceso a rutas de transporte y zonas comerciales.

Escritura: 602, Fecha escritura: 11/03/2008, Notaría escritura: 3, Ciudad escritura: Manizales, Administración: 90000, Total unidades: 94, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 7, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: No, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 2, 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

El inmueble cuenta con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento, acordes al estrato socioeconómico y el sector donde está ubicado. Tiene cocina semi-integral, baños enchapado, pisos en cerámica, paredes estucadas y pintadas.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria 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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Conjunto	1	\$170,000,000	0.94	\$159,800,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$3,620,000.00	68808383
2	Mismo Conjunto	3	\$190,000,000	0.98	\$186,200,000	1	\$15,000,000	0	\$0	\$3,230,188.68	68840866
3	Mismo Conjunto	3	\$215,000,000	0.98	\$210,700,000	2	\$17,000,000	0	\$0	\$3,333,962.26	68934434
Del inmueble		2		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16	40	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,620,000.00
2	16	53	53	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$3,391,698.11
3	16	57	53	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$3,500,660.37
	14 años									
								PROMEDIO	\$3,504,119.49	
								DESV. STANDAR	\$114,190.25	
								COEF. VARIACION	3.26%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,618,309.74	TOTAL	\$139,956,220.74
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,389,929.25	TOTAL	\$131,122,463.27
VALOR TOTAL	\$135,534,720.00			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-jorge/manizales/6704396>

2-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-jorge/manizales/6928972>

3-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/las-americas/manizales/7218014>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 17 49-11 CONJUNTO CERRADO SAN FERMIN AP
A201 TORRE A NIVEL 3-40 | EL SOL | Manizales | Caldas

COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.069093

Longitud: -75.497305

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5°04'08.7"N

Longitud: 75°29'50.3"W

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Nomenclatura del Inmueble



Nomenclatura del Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Closest 1



Habitación 2



Closest 2



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Escalera común - CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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.

----- **METODOLOGÍA UTILIZADA:**

1. Enfoque de comparación de mercado: **a-) Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuaria 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. ----- **b-) Método de homogeneización por factores:** Se utiliza la homogeneización u homologación de los datos por medio de factores y/o criterios que deben ser establecidos, sustentados y revelados por el valuador en el informe valuaria y en la memoria de cálculos, para hacer comparable el valor de los inmuebles de la muestra, al reconocer las características superiores o inferiores a las de inmueble tipo u objeto de valuación.

2. Enfoque de renta: **a-) Método de Capitalización de Rentas:** Es la técnica valuaria 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. Enfoque de costo: **a-) 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. ----- **b-) 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 informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.---Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; 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 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 comercial, valor de reposición, valor razonable, entre otros, 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-75108174



PIN de Validación: a7390a33



<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) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 494445, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Agosto de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-494445.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS 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
23 Ago 2019

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
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7390a33

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
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

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
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: a7390a33



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



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7390a33



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 69 N° 10 -75, CONJUNTO RESERVA DEL CERRO, TORRE A, APTO 104, BARRIO BOSQUES DE NIZA, MANIZALES - CALDAS

Teléfono: 3103490316

Correo Electrónico: galvarado8@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales -Tecni-Incas

Técnico en Avalúos - Incatec

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) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 494445.

El(la) señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS 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

a7390a33

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 veintiuno (21) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: a7390a33



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 220729472862674785

Nro Matrícula: 100-176027

Página 3 TURNO: 2022-100-1-66863

Impreso el 29 de Julio de 2022 a las 09:54:42 AM

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

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

A: CONSTRUCTORA BERLIN S.A. - HOY CONSTRUCTORA BERLIN S.A.S.

NIT.810.006.108-2

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-08-2012 Radicación: 2012-100-6-15778

Doc: ESCRITURA 2077 DEL 12-07-2012 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

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

NIT# 8600030201

A: RAMIREZ BOCANEGRA LUZ MILA

CC# 30385246

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 01-08-2012 Radicación: 2012-100-6-15780

Doc: ESCRITURA 2952 DEL 28-07-2012 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$69,650,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y
DE POLICIA

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

DE: RAMIREZ BOCANEGRA LUZ MILA

CC# 30385246

A: BUCURU RAMIREZ RICARDO ALONSO

CC# 75082938 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-08-2012 Radicación: 2012-100-6-15780

Doc: ESCRITURA 2952 DEL 28-07-2012 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

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)

DE: BUCURU RAMIREZ RICARDO ALONSO

CC# 75082938 X

A: ECHEVERRI GOMEZ LUZ HELENA

CC# 30391213

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-03-2014 Radicación: 2014-100-6-6679

Doc: OFICIO 74837 DEL 14-01-2014 INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES - INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$235,762

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0212 VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES - INVAMA -

A: BUCURU RAMIREZ RICARDO ALONSO

CC# 75082938 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-08-2015 Radicación: 2015-100-6-15821

Doc: OFICIO LG-63232 DEL 03-08-2015 INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES - INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$235,762

Se cancela anotación No: 10



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

Certificado generado con el Pin No: 220729472862674785

Página 4 TURNO: 2022-100-1-66863

Nro Matrícula: 100-176027

Impreso el 29 de Julio de 2022 a las 09:54:42 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES - INVAMA -

A: BUCURU RAMIREZ RICARDO ALONSO

CC# 75082938

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 06-10-2015 Radicación: 2015-100-6-20573

Doc: ESCRITURA 7930 DEL 21-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

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, l-Titular de dominio incompleto)

DE: BUCURU RAMIREZ RICARDO ALONSO

CC# 75082938

DE: ECHEVERRI GOMEZ LUZ HELENA

CC# 30391213

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-10-2015 Radicación: 2015-100-6-20573

Doc: ESCRITURA 7930 DEL 21-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$32,854,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: BUCURU RAMIREZ RICARDO ALONSO

CC# 75082938

A: VANEGAS AGUIRRE URIEL

CC# 10243485 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-10-2015 Radicación: 2015-100-6-20574

Doc: ESCRITURA 8298 DEL 03-10-2015 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION E.P 7930 DE 21/10/ 2015 NOTARIA SEGUNDA EN CUANTO A LOS APELLIDOS CORRECTOS DE LA PARTE VENDEDORA

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

A: BUCURU RAMIREZ RICARDO ALONSO

CC# 75082938

A: VANEGAS AGUIRRE URIEL

CC# 10243485 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 08-02-2021 Radicación: 2021-100-6-1959

Doc: ESCRITURA 122 DEL 03-02-2021 NOTARIA TERCERA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: VANEGAS AGUIRRE URIEL

CC# 10243485

A: NAVARRETE GRAJALES WILSON ABELARDO

CC# 1058817101 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 17-05-2022 Radicación: 2022-100-6-9477



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

Certificado generado con el Pin No: 220729472862674785

Nro Matrícula: 100-176027

Página 5 TURNO: 2022-100-1-66863

Impreso el 29 de Julio de 2022 a las 09:54:42 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 595 DEL 26-04-2022 NOTARIA TERCERA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: NAVARRETE GRAJALES WILSON ABELARDO

CC# 1058817101

A: GONZALEZ DELGADO MORELIA

CC# 25107380 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-100-1-66863

FECHA: 29-07-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERNA



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO (595) -----

En el Municipio de Manizales, Círculo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento de Caldas, República de Colombia, a los VEINTISEIS (26) DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2.022), comparecieron al despacho de la NOTARÍA TERCERA a cargo de la Notaria JUANITA VILLEGRAS CARDONA, Compare el señor WILSON ABELARDO NAVARRETE GRAJALES, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía número 1.058.817.101 expedida en Neira, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, quien obra en nombre propio y quien en adelante se denominará LA PARTE VENDEDORA y la señora MORELIA GONZALEZ DELGADO, mayor de edad, vecina de la Merced, de transito por Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 25.107.380 expedida en La Merced, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quien obra en nombre y quien en adelante se denominara LA PARTE COMPRADORA; y manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa; que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que la parte compradora constató de primera mano que la parte vendedora si es realmente propietaria del inmueble que le transfiere en venta, pues ella se lo enseñó material y satisfactoriamente; que, además, tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición); que fueron advertidos que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º del Decreto-Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa en la siguiente forma: PRIMERO: Que "LA PARTE VENDEDORA", transfiere a título de venta a favor de "LA PARTE COMPRADORA", el derecho de dominio y la posesión material que tiene sobre el siguiente inmueble: APARTAMENTO A-201, TORRE A, NIVEL -3.40, QUE HACE PARTE INTEGRANTE DEL CONJUNTO SAN FERMIN – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 17 # 49 – 11, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES – DEPARTAMENTO DE CALDAS,

Destinación vivienda Unifamiliar. Ubicación: Nivel – 3.40. Área aproximada privada construida 38.68 metros cuadrados. Consta de Un (1) salón; Un (1) baño, Dos (2) alcobas, Una (1) cocina con zona de ropas. Está determinado por los siguientes linderos y dimensiones: ### Se parte del número 1 ubicado al lado derecho de la puerta de acceso al punto número 2 en 1.50 metros, del punto número 2 al punto número 3 en 1.10 metros, del punto número 3 al punto número 4 en 0.90 metros, del punto número 4 al punto número 5 en 0.85 metros, del punto número 5 al punto número 6 en 0.40 metros, del punto número 6 al punto número 7 en 0.85 metros, del punto número 7 al punto número 8 en 2.45 metros, del punto número 8 al punto número 9 en 1.55 metros. Linderos con muro principal área común, del punto número 9 al punto número 10 en 2.70 metros. Linderos con muro principal que lo separa de los apartamentos números A – 204 y A – 104; del punto número 10 al punto número 11 en 2.45 metros, continua al punto número 12 en 0.30 metros, del punto número 12 al punto número 13 en 0.70 metros, continua al punto número 14 en 0.30 metros, del punto número 14 al punto número 15 en 2.00 metros, linderos con muro principal área común que lo separa de la planta de parqueaderos, Torre B, del punto número 15 al punto número 16 en 5.25 metros, del punto número 16 al punto número 17 en 3.00 metros, del punto número 17 al punto número 18 en 2.70 metros, lindero con muro principal que lo separa del terreno propiedad común , del punto número 18 al punto número 1 de partida en 5.50 metros, lindero con apartamento número A-202. **NADIR:** Lindero con el nivel superior de la placa nivel -3.40, que lo separa del terreno área común, en 38.68 metros cuadrados. **CENIT:** Lindero con el nivel inferior de la placa nivel -0.95, que lo separa del apartamento A-101 en 38.68 metros cuadrados. ### Este inmueble está distinguido en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 100-176027 y con la ficha catastral número 0103000001240902900000136. No obstante, la cabida y linderos del inmueble objeto de la presente venta se hace como cuerpo cierto. **TRADICIÓN:** El anterior inmueble fue adquirido por LA PARTE VENDEDORA, por COMPRAVENTA, realizada a el señor URIEL VANEGAS AGUIRRE, mediante la escritura pública número 122 del 03 de Febrero de 2.021, otorgada en la Notaria Tercera de Manizales, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Manizales, bajo el folio de Matricula Inmobiliaria numero 100-176027.



SEGUNDO: Que **LA PARTE VENDEDORA**, garantiza que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad, lo posee regular y pacíficamente, no lo ha enajenado a ninguna otra persona, se halla libre de toda clase de gravámenes, uso, usufructo, censo, embargo judicial, demanda, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, limitaciones en el dominio y goce, pleito pendiente, afectación a vivienda familiar, lo mismo que a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones de carácter Municipal, Departamental, o Nacional. Obligándose **LA PARTE VENDEDORA** a salir al saneamiento en los casos de ley. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Que el **CONJUNTO SAN FERMIN – PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual es parte integrante la(s) citada(s) unidad(es) privada(s), fue constituido mediante elevación del Reglamento de Propiedad Horizontal por medio de la escritura pública número 3030 del 29 de Noviembre de 2.007, otorgada en la Notaría Tercera de Manizales, adicionado varias posteriormente. A la(s) unidad(es) privada(s) objeto del presente contrato le(s) corresponde(n) el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 100-176027 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Que en la presente transferencia quedan incluidos los derechos proporcionales sobre los bienes y área de uso común propios de la copropiedad.

PARÁGRAFO TERCERO: Manifiesta **LA PARTE COMPRADORA** que acepta el régimen de propiedad horizontal establecido en los términos de la escritura pública citada por conocerlos enteramente, asume todas las obligaciones que de él se deriven y específicamente las establecidas en el reglamento de copropiedad.

TERCERO: Que el precio de venta del anterior inmueble, con todas sus anexidades, servidumbres, dependencias, usos y costumbres, es la cantidad de **SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$65.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, suma de dinero que **LA PARTE VENDEDORA** declara tener recibida, en dinero en efectivo y a entera satisfacción de **LA PARTE COMPRADORA** a la firma de esta escritura. **"PARÁGRAFO PRIMERO:** "De conformidad con el artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 Declaramos bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por

parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del notario."

PARÁGRAFO SEGUNDO: En virtud del artículo 90 del estatuto tributario, no serán constitutivos de costo de los bienes raíces aquellas sumas que

no se hayan desembolsado a través de entidades financieras.

PARÁGRAFO TERCERO. En virtud del inciso 6 del artículo 90 del estatuto tributario, el suscrito

Notario advirtió a los interesados que de no hacer las anteriores manifestaciones bajo la gravedad del juramento, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro' y los derechos

notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin

perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN para determinar el valor real de la transacción.

CUARTO: Que **LA PARTE VENDEDORA** pondrá a **LA PARTE COMPRADORA** en posesión y dominio del

inmueble que le vende, con sus títulos y acciones consiguientes una vez firmada la

presente escritura pública de venta.

QUINTO: Que las partes contratantes aceptan en todas y cada una de sus partes la presente escritura y la compraventa en ella

contenida, declarando **LA PARTE COMPRADORA** que recibirá el inmueble que

adquiere materialmente una vez firmada la presente escritura pública.

LA SUSCRITA NOTARIA TERCERA ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE

CONFORME AL ARTICULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE

REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS,

CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO

PODRAN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE

LOS DOS (2) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO

EN EL TERMINO INDICADO, CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O

FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA

ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA

RENTA Y COMPLEMENTARIOS. **DECLARACIONES JURAMENTADAS PARA**

DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1.996 REFORMADA

POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003: Manifiesta **LA PARTE**

VENDEDORA que el (los) inmueble (s) que vende NO se encuentra (n) afectado (s)

a vivienda familiar. Seguidamente la Notaria indagó a la parte compradora: I) Sobre

~~Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario~~

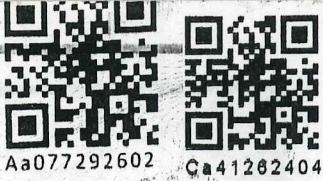


su actual estado civil a lo cual respondió, **soltero sin unión marital de hecho** y de conformidad con la Ley 258 de 1.996, el inmueble(s) objeto de este contrato **NO** **PROCEDE** a la afectación a vivienda familiar, por no cumplir los requisitos de ley. **El (los) interesado(s) manifiesta(n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que no () si (x) aceptan ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la oficina de registro de instrumentos públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el artículo 15 del decreto 1579 del 1 de octubre de 2012 y artículo 56 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo.** **NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:** LA PRESENTE ESCRITURA FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD POR LOS COMPARÉCIENTES, LA ENCONTRARON CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, LE IMPARTEN SU APROBACIÓN Y PROCEDEN A FIRMARLA CON EL(LA) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) QUE DA FE, DECLARANDO LOS COMPARÉCIENTES ESTAR NOTIFICADOS DE QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA RESPECTO AL NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, A LA IDENTIFICACIÓN, CABIDA, DIMENSIONES, LINDEROS Y FORMA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES, CONFORME LO MANDA EL ARTÍCULO 102 DEL DECRETO – LEY 960 DE 1.970, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTENDIDOS Y FIRMAN EN CONSTANCIA. **“Para dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 3º del artículo 6º, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 7, de la Ley estatutaria 2097 de 2021, por medio de la cual se crea el registro de deudores alimentarios morosos (REDAM), en razón a la ausencia de entidad designada por el Estado con el fin de operar dicho registro y la consiguiente imposibilidad de obtener el certificado del que habla la citada norma, el (los) enajenante (s), BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, manifiesta (n), que no tiene (n) obligaciones pendientes o en mora de su cumplimiento por concepto de alimentos, que equivalgan o superen la sumatoria de tres (3) cuotas alimentarias;**

razón por la cual, insiste (n) en otorgar la presente escritura pública." NOTA:
**ELABORADA CON CERTIFICADO(S) DE TRADICIÓN DE FECHA 26 DE ABRIL
DEL AÑO 2022 PRESENTADO(S) POR LOS INTERESADOS PARA LA
ELABORACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA.** *** Se anexa(n) para su
protocolización con la presente escritura paz y salvo de impuesto predial Unificado
del Municipio de Manizales, del inmueble identificado con la ficha catastral número
0103000001240902900000136, Avalúo **\$60.864.000.00** válido por el año 2.022. ***
2) Certificado de paz y salvo, por concepto de valorización municipal, expedido por
el instituto de valorización de Manizales - Invama, para el mismo inmueble materia
de venta, con la constancia que no está gravado, válido hasta el 30 de Abril de
2022. 3) De conformidad con la ley 675 del 03 de Agosto de 2.001, se protocoliza
con la presente escritura certificado expedido por el administrador(a) de la
copropiedad donde consta que el(los) inmueble(s) objeto de venta se encuentra(n) a
paz y salvo por concepto de administración hasta el 30 de Abril de 2.022. **LA
PARTE VENDEDORA** cancela la suma de **\$650.000** por concepto de impuesto de
retención en la fuente, de conformidad con la ley 75 de 1986. **DERECHOS: \$216.931.** **RECAUDOS \$21.400.** **RESOLUCIÓN 00755 DE 26 DE ENERO DE 2022**
DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. **IVA: \$59.590.** **LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016.** **ELABORÓ: ANYELI G.** Así se firma en los
sellos de seguridad Notarial números: Aa077292599 - Aa077292600 -
Aa076010606 - Aa077292602.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.

Viene de la Hoja Útil No. Aa076010606



Aa077292602

Ca41262404

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Cadena

Wilson Abelardo Navarrete Grajales
WILSON ABELARDO NAVARRETE GRAJALES

C.C. 1.058.817.101 EXPEDIDA EN NEIRA

TELEFONO: 3116031743

DIRECCIÓN: Cra 11 #49-71 Conjunto San Fermín

CORREO ELECTRONICO: joystiknava@hotmail.com

CIUDAD: Manizales

PROFESIÓN U OFICIO: Independiente

ACTIVIDAD ECONOMICA: Independiente

ESTADO CIVIL: Soltero

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2.016 SI NO

Morelia Gonzalez Delgado
MORELIA GONZALEZ DELGADO

C.C. 25.107.380 EXPEDIDA EN LA MERCED

TELEFONO: 3214252472

DIRECCIÓN: Calle 12 N° 4-30

CORREO ELECTRONICO: Jacke200123@gmail.com

CIUDAD: La Merced

PROFESIÓN U OFICIO: Docente

ACTIVIDAD ECONOMICA: Docente

ESTADO CIVIL: Soltera

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2.016 SI NO




JUANITA VILLEGRAS CARDONA
NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE MANIZALES

LA PRESENTE ES FIEL COPIA AUTENTICA TOMADA DEL ORIGINAL DE LA ESCRITURA PUBLICA (595) DEL (26) DE ABRIL DE 2.022, SE EXPIDE EN (5) HOJAS RUBRICADAS Y DESTINADAS PARA EL COMPRADOR

MANIZALES, MAYO (23) DE 2022

JUANITA VILLEGAS CARDONA

NOTARIA TERCERA DE MANIZALES



**FORMULARIO DE CALIFICACION
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Página: 1

Impreso el 19 de Mayo de 2022 a las 01:22:08 pm

Con el turno 2022-100-6-9477 se calificaron las siguientes matrículas:

100-176027

Nro Matricula: 100-176027

CIRCULO DE REGISTRO: 100 MANIZALES No. Catastro: 103000001240902900000136

MUNICIPIO: MANIZALES DEPARTAMENTO: CALDAS VEREDA: MANIZALES TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 17 # 49-11 "CONJUNTO CERRADO SAN FERMIN" P.H. APARTAMENTO A-201 TORRE A: NIVEL -3.40

ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 17/5/2022 Radicación 2022-100-6-9477

DOC: ESCRITURA 595 DEL: 26/4/2022 NOTARIA TERCERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 65,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

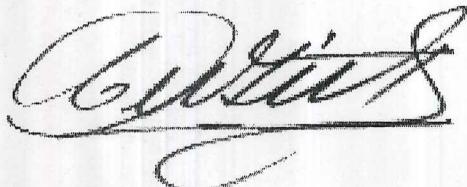
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: NAVARRETE GRAJALES WILSON ABELARDO CC# 1058817101

A: GONZALEZ DELGADO MORELIA CC# 25107380 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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



REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Usuario que realizo la calificacion: 95884



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220729472862674785

Nro Matrícula: 100-176027

Página 2 TURNO: 2022-100-1-66863

Impreso el 29 de Julio de 2022 a las 09:54:42 AM

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

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

FERMIN" I ETAPA (VER MATRICULAS DE LA 100-174509 A 100-174546)

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

A: CONSTRUCTORA BERLIN S.A. (ANTES CONSTRUCTORA BERLIN LTDA.)

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-03-2008 Radicación: 2008-100-6-5788

Doc: ESCRITURA 602 DEL 11-03-2008 NOTARIA TERCERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUCION II ETAPA "CONJUNTO CERRADO

SAN FERMIN" Y REFORMA DE LA P.H. EN CUANTO A CREAR OTRAS UNIDADES DE LA I ETAPA

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

A: CONSTRUCTORA BERLIN S.A.

X NIT# 8100061082

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-03-2008 Radicación: 2008-100-6-6868

Doc: ESCRITURA 700 DEL 27-03-2008 NOTARIA TERCERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CONSTRUCTORA BERLIN S.A. (ANTES CONSTRUCTORA BERLIN LIMITADA) NIT #810.006.108-2

A: ECHEVERRY GIL DIANA CLEMENCIA

CC# 30395237 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-05-2008 Radicación: 2008-100-6-11162

Doc: ESCRITURA 3431 DEL 08-05-2008 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$37,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ECHEVERRY GIL DIANA CLEMENCIA

CC# 30395237

A: RAMIREZ BOCANEGRA LUZ MILA

CC# 30385246 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-05-2008 Radicación: 2008-100-6-11162

Doc: ESCRITURA 3431 DEL 08-05-2008 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

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

DE: RAMIREZ BOCANEGRA LUZ MILA

CC# 30385246 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA

NIT 8600030201

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-05-2010 Radicación: 2010-100-6-9773

Doc: ESCRITURA 916 DEL 14-05-2010 NOTARIA TERCERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUCION III Y ULTIMA ETAPA DEL "CONJUNTO CERRADO SAN FERMIN"

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220729472862674785

Página 1 TURNO: 2022-100-1-66863

Nro Matrícula: 100-176027

Impreso el 29 de Julio de 2022 a las 09:54:42 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES

FECHA APERTURA: 17-03-2008 RADICACIÓN: 2008-100-6-5788 CON: ESCRITURA DE: 11-03-2008

CODIGO CATASTRAL: 10300000124090290000136 COD CATASTRAL ANT: 01-03-0124-0136-902

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO A-201 TORRE A: NIVEL -3.40 CON EXTENSION DE 38.68 M² CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 602, 2008/03/11, NOTARIA TERCERA MANIZALES. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984 ####SEGUN ESCRITURA 916 DE 14-05-2010 NOTARIA 3A. DE MANIZALES, EL COEFICIENTE DEFINITIVO DE ESTA UNIDAD ES DE 0.640%

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

##3. -ESCRITURA 319 DEL 25/1/2007 NOTARIA CUARTA 4 DE MANIZALES REGISTRADA EL 26/1/2007 POR COMPROVANTA DE: INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES INFI MANIZALES , A: CONSTRUCTORA BERLIN LIMITADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-166958 .##- 2. -ESCRITURA 2139 DEL 6/12/2005 NOTARIA 3 DE MANIZALES REGISTRADA EL 6/12/2005 POR DACION EN PAGO DE: MUNICIPIO DE MANIZALES , A: INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES, INFIMANIZALES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-166958 .##- 1. -ESCRITURA 2279 DEL 30/11/2005 NOTARIA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 2/12/2005 POR LOTE A: MUNICIPIO DE MANIZALES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-166958 .##-

REGISTRO 02-12-2005 ESCRITURA 2279 DEL 30-11-2005,NOTARIA 5A. DE MANIZALES. ENGLOBE. A: MUNICIPIO DE MANIZALES.

REGISTRO 17-01-1968 ESCRITURA 1908 DEL 05-12-1967 NOTARIA 1A DE MANIZALES. PERMUTA. DE: MEJIA VIEIRA CARLOS 1211183, A : MUNICIPIO DE MANIZALES.

REGISTRO 15-12-1967 ESCRITURA 1905 DEL 05-12-1967 NOTARIA 1A. DE MANIZALES COMPROVANTA. DE: VELEZ PALACIO VICENTE, A: MUNICIPIO DE MANIZALES

REGISTRO 18-10-1967 ESCRITURA 1420 DEL 25-08-1967 NOTARIA 1A. DE MANIZALES CESION GRATUITA DE: PROVIVIENDA CLUB LIMITADA. MEJIA VIEIRA CARLOS. A : MUNICIPIO DE MANIZALES.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 17 # 49-11 "CONJUNTO CERRADO SAN FERMIN" P.H. APARTAMENTO A-201 TORRE A: NIVEL -3.40

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

100 - 166958

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-11-2007 Radicación: 2007-100-6-28017

Doc: ESCRITURA 3030 DEL 29-11-2007 NOTARIA TERCERA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO CERRADO SAN