


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1058816407
RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SEBASTIAN CARMONA VALENCIA
NIT / C.C CLIENTE	1058816407
DIRECCIÓN	CALLE 37 A 34-15 SECTOR EL CHIRCAL URBANIZACION VILLACARMENZA
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	SECTOR EL CHIRCAL URBANIZACION VILLACARMENZA
CIUDAD	Manizales
DEPARTAMENTO	Caldas
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS
IDENTIFICACIÓN	494445

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/03/2023
FECHA INFORME	23/03/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	30 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIA DEL CARMEN OROZCO LARGO				
NUM.	1696 EscrituraDe	NOTARIA	1	FECHA	30/10/2020
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Manizales		DEPTO	Caldas	
ESCRITURA					
CEDULA	170010105000003870025000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
Casa	100-107546

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble corresponde a una casa unifamiliar ubicada en la CALLE 37 A 34-15 SECTOR EL CHIRCAL URBANIZACIÓN VILLACARMENZA de 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 liquida el área de terreno registrada en catastro, para el área construida se liquidará el área medida in situ y permitida por la normatividad del municipio. **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.**

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAla	NO				
Vivienda					

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.


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	BombaEyetora	No
Portería	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 177,995,378.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 122,799,011.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 6 compraventa de vivienda de interés social con subsidio.

NOMBRES Y FIRMAS


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

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial
Uso Compatible Según Norma	Comercial
Uso Condicionado Según Norma	Servicios, Comercio
Uso Prohibido Según Norma	Industrial

Área Lote	46	Frente	5.95
Forma	Irregular	Fondo	9.28
Topografía	Ligeramente inclinada	Rel. Fte./Fdo.	1/1.56

Amenaza Riesgo Inundación	No Aplica
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	Bajo
Suelos De Protección	No Aplica
Patrimonio	No Aplica

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO MUNICIPAL No 0958 DEL 2 DE AGOSTO DE 2017
Antejardín	No Aplica
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Resultante
Aislamiento posterior	9.00 M2
Índice de ocupación	Resultante
Índice de construcción:	2.5
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	48.44
AREA CONSTRUIDA	M2	64.70

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	46
AREA CONSTRUIDA	M2	84
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	46
AREA PISO 1	M2	46
AREA PISO 2	M2	46
AREA PISO 3	M2	27.38

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	46
AREA PISO 1	M2	37
AREA PISO 2	M2	37
AREA PISO 3	M2	27.38

OBSERVACIONES DE ÁREAS
SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	300-400
Zonas recreativas	Bueno	300-400

	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

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	3
N° de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	70
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 37 A 34-15 SECTOR EL CHIRCAL URBANIZACION VILLACARMENZA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 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	Área de Terreno	46	M2	\$1,200,000.00	31.01%	\$55,200,000.00
Area Construida	Nivel 1	37	M2	\$1,344,897.00	27.96%	\$49,761,189.00
Area Construida	Nivel 2	37	M2	\$1,344,897.00	27.96%	\$49,761,189.00
Area Construida	Nivel 3	27.38	M2	\$850,000.00	13.08%	\$23,273,000.00
TOTALES					100%	\$177,995,378.00

Valor en letras

Ciento setenta y siete millones novecientos noventa y cinco mil trescientos setenta y ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$177,995,378.00

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble corresponde a una casa unifamiliar ubicada en la CALLE 37 A 34-15 SECTOR EL CHIRCAL URBANIZACIÓN VILLACARMENZA de 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 liquida el área de terreno registrada en catastro, para el área construida se liquidará el área medida in situ y permitida por la normatividad del municipio.

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.

El inmueble posee un parqueadero cubierto con capacidad para un vehículo en el nivel 1 de la construcción.

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.

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 4, Closet: 4, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, paredes en estuco y pintura, baños enchapados, cocina integral.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	EL PALMAR	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	68808383	49	119	\$1,500,000	\$178,500,000
2	EL PALMAR	\$310,000,000	0.95	\$294,500,000	300 3419743	49	130	\$1,800,000	\$234,000,000
3	VILLA CARMENZA	\$315,000,000	0.95	\$299,250,000	68837070	49	130	\$1,850,000	\$240,500,000
4	VILLA CARMENZA	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	68837070	54	135	\$2,000,000	\$270,000,000
Del inmueble						48.44	106.26		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$59,000,000	\$1,204,082	1.0	1.0	1.00	\$1,204,082
2	\$60,500,000	\$1,234,694	1.0	1.0	1.00	\$1,234,694
3	\$58,750,000	\$1,198,980	1.0	1.0	1.00	\$1,198,980
4	\$62,500,000	\$1,157,407	1.0	1.0	1.00	\$1,157,407
					PROMEDIO	\$1,198,790.63
					DESV. STANDAR	\$31,778.63
					COEF. VARIACION	2.65%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	48.44	TOTAL	\$58,128,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	106.26	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$58,128,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10762_2archivopdflinks.html

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-palmar/manizales/5538524>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-palmar/manizales/6952423>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-carmenza/manizales/7742553>

4.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-802590135-venta-de-casa-en-villa-carmenza-JM#position=4&search_layout=stack&type=item&tracking_id=7d2b90c7-3c68-4d9b-adc1-6019319ee1d3

REPOSICION

PISO 1 Y 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	96
Area construida vendible	74
Valor M2 construido	\$1,713,900
Valor reposición M2	\$126,828,600
Valor reposición presupuesto M2	\$1,713,900
Fuente	GASETA OFICIAL 5096 SUBSECRETARIA CATASTRO
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,713,900
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	21.53 %
Valor reposición depreciado	\$1,344,897
Valor adoptado depreciado	\$1,344,897
Valor total	\$99,522,378

TERRAZA CUBIERTA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	27.38
Area construida vendible	27.38
Valor M2 construido	\$1,294,080
Valor reposición M2	\$35,431,910
Valor reposición presupuesto M2	\$1,294,080
Fuente	CONSTRUDATA 205
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,294,080
Calificación estado conservación	3
Vida útil	100
VetusTez	30
Edad en % de vida útil	30 %
Fito y corvin %	34.07 %
Valor reposición depreciado	\$853,187
Valor adoptado depreciado	\$850,000
Valor total	\$23,273,000

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 37 A 34-15 SECTOR EL CHIRCAL URBANIZACION
VILLACARMENZA | SECTOR EL CHIRCAL URBANIZACION
VILLACARMENZA | Manizales | Caldas



COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.060333

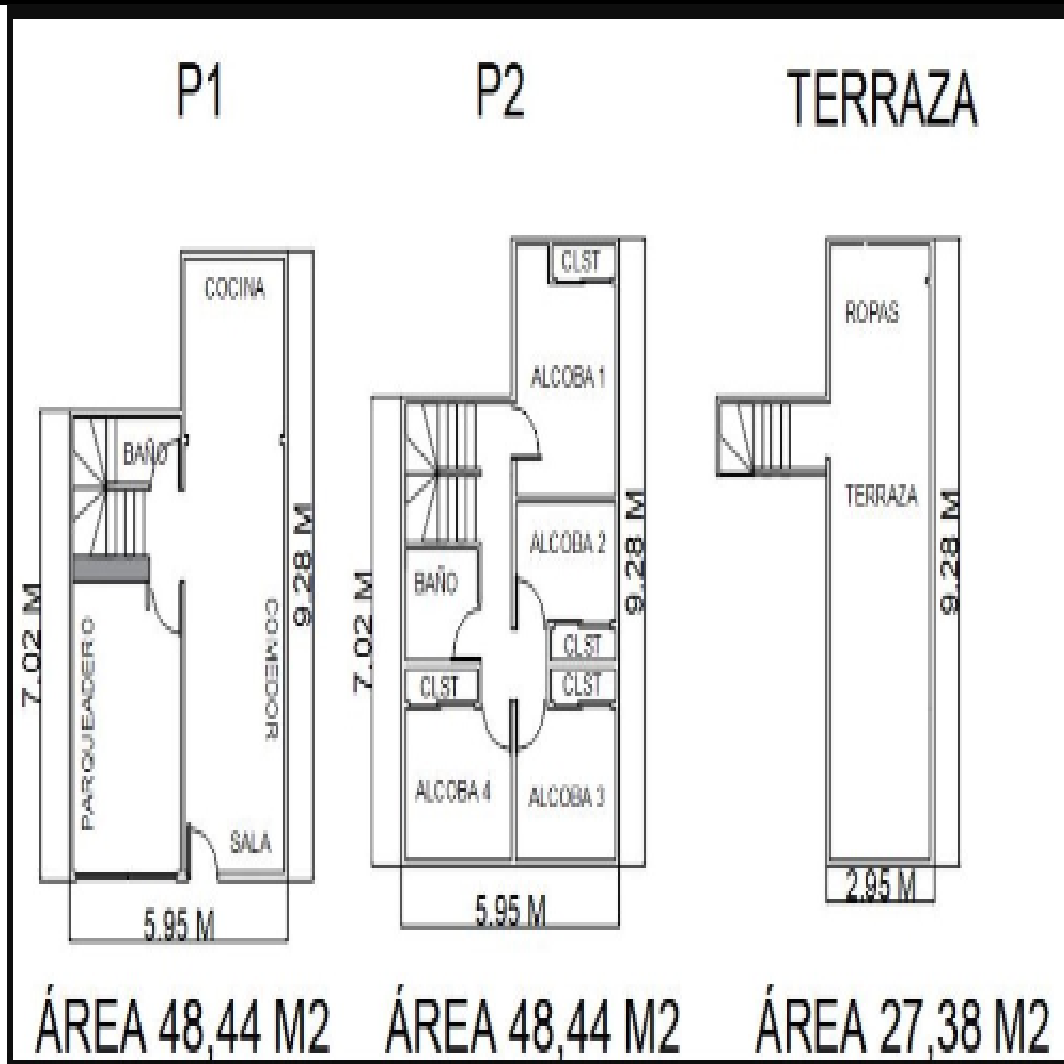
Longitud:-75.510139

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5°03'37.2"N

Longitud:75°30'36.5"W

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



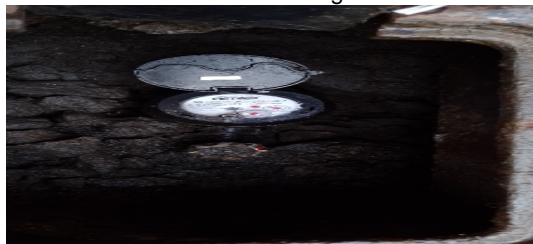
Entorno



Contador de Energia



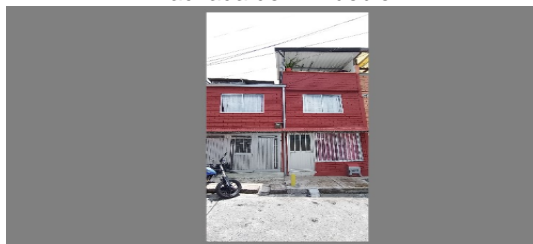
Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



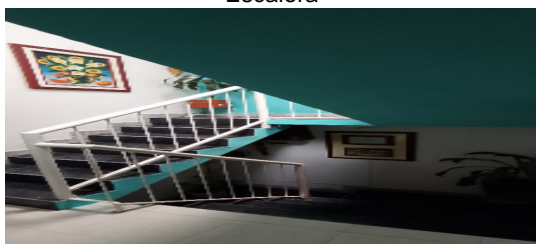
Cocina



Zona de Ropas



Escalera



Habitación 1



Closet 1



Habitación 2



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Closet 2



Habitación 3



Closet 3



Habitación 4



Closet 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Garaje



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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-1058816407



PIN de Validación: bb5f0b48



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 avaluador 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 de Transición



PIN de Validación: bb5f0b48



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: bb5f0b48



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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 de Transición

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 de Transición

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 de Transición



PIN de Validación: bb5f0b48



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

bb5f0b48

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 nueve (09) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: bb5f0b48



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: 230313141373728283

Nro Matrícula: 100-107546

Pagina 1 TURNO: 2023-100-1-21408

Impreso el 13 de Marzo de 2023 a las 02:54:39 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: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES

FECHA APERTURA: 28-07-1992 RADICACIÓN: 92-0015663 CON: ESCRITURA DE: 22-07-1992

CODIGO CATASTRAL: 170010105000003870025000000000 COD CATASTRAL ANT: 01050000038700250000000000

NUPRE: ARM0009TATA

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

LOTE N. 3 LOS LINDEROS SE HALLAN EN LA ESCRITURA N. 1535 DEL 14-07-93 NOTARIA 1A. MANIZALES (DECRETO 1711 ART. 11/84)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

REGISTRO 30-09-91 ESCRITURA 1586 DEL 18-09-91 NOTARIA UNICA VILLAMARIA ADICION ESCRITURA 658 DEL 11-04-91 NOTARIA DE VILLAMARIA EN CUANTO A LAS CLAUSULAS TERCERA Y CUARTA DE: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE. REGISTRO 18-04-91 ESCRITURA 658 DEL 11-04-91 NOTARIA VILLAMARIA COMPRAVENTA DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL HOY INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DE MANIZALES. REGISTRO 27-08-87 ESCRITURA 916 DEL 20-08-87 NOTARIA VILLAMARIA ENGLOBAMIENTO A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL. REGISTRO 27-08-87 ESCRITURA 916 DEL 20-08-87 NOTARIA DE VILLAMARIA COMPRAVENTA DE: EDIFICAR LIMITADA A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL. REGISTRO 06-06-83 ESCRITURA 1071 DEL 31-05-83 NOTARIA 1A. MANIZALES RATIFICACION DE LA ESCRITURA 902 DEL 18-05-77 DE: CORPORACION FINANCIERA DE CALDAS S.A. A: OBRAS SOCIALES BETANIA. REGISTRO 09-05-83 ESCRITURA 801 DEL 03-05-83 NOTARIA 1A. DE MANIZALES DECLARACION DE: CORPORACION FINANCIERA DE CALDAS S.A. A: OBRAS SOCIALES BETANIA. REGISTRO 30-07-82 ESCRITURA 1208 DEL 30-06-82 NOTARIA 1A. MANIZALES COMPRAVENTA DE: FUNDACION OBRAS SOCIALES BETANIA A: EDIFICAR LIMITADA. REGISTRO 30-09-77 SENTENCIA DEL 15-09-77 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES APROBACION REMATE DE CUOTA DE: MEJIA MEJIA JORGE ENRIQUE MEJIA URIBE GERMAN Y OTROS A: OBRAS SOCIALES BETANIA. REGISTRO 21-06-77 ESCRITURA 902 DEL 18-05-77 NOTARIA 1A. MANIZALES COMPRAVENTA CUOTAS DE: CORPORACION FINANCIERA DE CALDAS S.A. MEJIA MEJIA TOMAS JOSE MEJIA DE JARAMILLO CONSTANZA-MEJIA DE RUEDA MATILDE Y OTROS A: OBRAS SOCIALES BETANIA. REGISTRO 30-01-79 ESCRITURA 2217 DEL 05-10-78 NOTARIA 1A. MANIZALES TRANSFERENCIA DE CUOTA DE: CORPORACION FINANCIERA DE CALDAS S.A. A: OBRAS SOCIALES BETANIA. REGISTRO 03-08-73 SENTENCIA DEL 10-07-73 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES APROBACION DE REMATE DE CUOTA DE: SOCIEDAD COMPA/IA INTERNACIONAL DE INVERSIONES S.A. A: CORPORACION FINANCIERA DE CALDAS. REGISTRO 12-05-70 ESCRITURA 359 DEL 07-04-70 NOTARIA 2A. MANIZALES COMPRAVENTA CUOTA DE: SOCIEDAD GABRIEL URIBE A: CIA LTDA. A: SOCIEDAD INTERNACIONAL DE INVERSIONES S.A. REGISTRO 08-05-69 ESCRITURA 314 DEL 21-04-69 NOTARIA 2A. MANIZALES CUOTA DONACION DE: MEJIA TRUJILLO FEDERICO Y OTRA A: MEJIA DE RUEDA MATILDE-MEJIA DE MU/OZ LIBIA-MEJIA DE ARANGO NOHEMY-MEJIA DE ALZATE EUGENIA Y OTROS. REGISTRO 02-06-66 ESCRITURA 838 DEL 13-05-66 NOTARIA 1A. MANIZALES COMPRAVENTA DE: LONDO/O ARANGO ALFREDO Y OTROS A: MEJIA TRUJILLO FEDERICO Y OTRA. REGISTRO 25-07-55 ESCRITURA 1135 DEL 02-06-65 NOTARIA 1A. MANIZALES SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA DE: LONDO/O ARANGO ALFREDO -RICARDO, EDUARDO- LONDO/O ARANGO MARIA AMELIA A: CENTRAL HIDROELECTRICA DE CALDAS S.A. REGISTRO 27-01-84 ESCRITURA 12 DEL 16-01-84 NOTARIA DE VILLAMARIA LOTE O A: EDIFICAR LIMITADA. REGISTRO 10-01-84 ESCRITURA 1609 DEL 27-12-83 NOTARIA DE VILLAMARIA LOTE O A: EDIFICAR LIMITADA. REGISTRO 29-08-84 ESCRITURA 1620 DEL 21-08-84 NOTARIA DE VILLAMARIA ACLARACION ESCRITURA 1609 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 1983 NOTARIA DE VILLAMARIA EN CUANTO A LOS LINDEROS DE ESTE INMUEBLE Y DENOMINACION DE LA MANZANA A: EDIFICAR LIMITADA. REGISTRO 17-01-84 ESCRITURA 1694 DEL 29-12-83 NOTARIA DE VILLAMARIA LOTE O A: EDIFICAR LIMITADA. REGISTRO 26-03-86 ESCRITURA 1678 DEL 31-10-85 NOTARIA DE VILLAMARIA CONVALIDACION Y RATIFICACION DE LA ESCRITURA 945 DE ABRIL 28 DE 1978 DE: MEJIA ALVAREZ JAIRO ANTONIO. REGISTRO 01-04-82 ESCRITURA 211 DEL 26-03-82 NOTARIA VILLAMARIA DESENGLOBE A: EDIFICAR LIMITADA. REGISTRO 07-07-78 ESCRITURA 945 DEL 28-04-78 NOTARIA 1A. MANIZALES COMPRAVENTA DE: MEJIA ALVAREZ JAIRO ANTONIO MANZUR MACIAS JORGE AUGUSTO A: SOCIEDAD EDIFICAR LIMITADA. REGISTRO 12-05-80 ESCRITURA 768 DEL 05-05-80 NOTARIA 4A. MANIZALES DESENGLOBE A:



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

Certificado generado con el Pin No: 230313141373728283

Nro Matrícula: 100-107546

Pagina 2 TURNO: 2023-100-1-21408

Impreso el 13 de Marzo de 2023 a las 02:54:39 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

SOCIEDAD EDIFICAR LIMITADA. REGISTRO 10-02-78 ESCRITURA 132 DEL 08-02-78 NOTARIA 2A. MANIZALES COMPRAVENTA DE: LONDO/O

ARANGO HERNANDO A: MEJIA ALVAREZ JAIRO ANTONIO-MANZUR MACIAS JORGE AUGUSTO. REGISTRO 12-01-67 ESCRITURA 1207 DEL 31-12-66

NOTARIA 2A. MANIZALES LIQUIDACION DE SOCIEDAD DE: SOCIEDAD SANTANA LIMITADA A: LONDO/O ARANGO HERNANDO

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 37 A 34-15 SECTOR EL CHIRCAL URBANIZACION VILLACARMENZA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

100 - 107543

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-07-1992 Radicación: 15663

Doc: ESCRITURA 1535 DEL 14-07-1992 NOTARIA 1A. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$18,225,459.98

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: CONSTRUCTORA LA ESPAÑOLA LTDA.

X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-07-1992 Radicación: 15663

Doc: ESCRITURA 1535 DEL 14-07-1992 NOTARIA 1A. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$18,225,459.98

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: CONSTRUCTORA LA ESPAÑOLA LTDA.

X

A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-07-1992 Radicación: 15663

Doc: ESCRITURA 1535 DEL 14-07-1992 NOTARIA 1A. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 LOTE

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

A: CONSTRUCTORA LA ESPAÑOLA LTDA.

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-07-1992 Radicación: 15665

Doc: ESCRITURA 1599 DEL 21-07-1992 NOTARIA 1A. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION ESCRITURA 1535 DEL 14-07-92 EN CUANTO A DETERMINAR QUE LOS LOTES 1 AL 30 SE SEGREGAN DEL LOTE N. 2 Y QUE DEL LOTE N. 1 SE SEGREGAN LOS LOTES 31 AL 36. Y A IDENTIFICAR EL LOTE N. 19

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: 230313141373728283

Nro Matrícula: 100-107546

Pagina 3 TURNO: 2023-100-1-21408

Impreso el 13 de Marzo de 2023 a las 02:54:39 PM

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

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

A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

A: CONSTRUCTORA LA ESPAIOLA LTDA.

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA

A: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL REFORMA URBANA INURBE. ANTES INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-05-1993 Radicación: 10546

Doc: ESCRITURA 1000 DEL 04-05-1993 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA EN CUANTO A ESTE Y OTROS PREDIOS

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

DE: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

A: CONSTRUCTORA LA ESPAIOLA LTDA.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-05-1993 Radicación: 11140

Doc: ESCRITURA 638 DEL 19-03-1993 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$6,234,492

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DE VIVIENDA

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

DE: CONSTRUCTORA LA ESPAIOLA LIMITADA

A: COLORADO DIAZ JOSE ENRIQUE

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-05-1993 Radicación: 11140

Doc: ESCRITURA 638 DEL 19-03-1993 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 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: COLORADO DIAZ JOSE ENRIQUE

X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-05-1993 Radicación: 11140

Doc: ESCRITURA 638 DEL 19-03-1993 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

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

DE: COLORADO DIAZ JOSE ENRIQUE

X

A: FAVOR DE FERNEY ENRIQUE, IVETH ZULENA, CLEIDY STHEFANY COLORADO LEON, DE ELLOS MISMOS O DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230313141373728283

Nro Matrícula: 100-107546

Pagina 4 TURNO: 2023-100-1-21408

Impreso el 13 de Marzo de 2023 a las 02:54:39 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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 08-06-1993 Radicación: 13812

Doc: ESCRITURA 1258 DEL 02-06-1993 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION ESCRITURA 638 DEL 19-03-93 EN CUANTO A LA CLAUSULA QUINTA (FORMA DE PAGO Y EN CUANTO A PROTOCOLIZAR NUEVA CARTA DE CUPO CREDITO) Y RATIFICACION DE LA MISMA

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

A: COLORADO DIAZ JOSE ENRIQUE

A: CONSTRUCTORA LA ESPAÑOLA LIMITADA

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-04-1994 Radicación: 7909

Doc: ESCRITURA 944 DEL 11-04-1994 NOTARIA 1A. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$18,225,459.98

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION DE HIPOTECA CON OTROS PREDIOS

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA

A: CONSTRUCTORA LA ESPAÑOLA LIMITADA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-01-1995 Radicación: 1515

Doc: ESCRITURA 358 DEL 26-01-1995 NOTARIA 4A. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7,9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA Y ACLARACION

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC COLPATRIA

A: COLORADO DIAZ JOSE ENRIQUE

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 012** Fecha: 21-04-1993 Radicación: 97-*

Doc: ESCRITURA 638 DEL 19-03-1993 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$6,234,492

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DE VIVIENDA

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

DE: CONSTRUCTORA LA ESPAÑOLA LIMITADA

A: COLORADO DIAZ JOSE ENRIQUE

X

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 013** Fecha: 21-04-1993 Radicación: 97-*

Doc: ESCRITURA 638 DEL 19-03-1993 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 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)



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

Certificado generado con el Pin No: 230313141373728283

Nro Matrícula: 100-107546

Pagina 5 TURNO: 2023-100-1-21408

Impreso el 13 de Marzo de 2023 a las 02:54:39 PM

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

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

DE: COLORADO DIAZ JOSE ENRRIQUE

X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA UPAC- COLPATRIA

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 014** Fecha: 21-04-1993 Radicación: 97-*

Doc: ESCRITURA 638 DEL 14-03-1993 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

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

DE: COLORADO DIAZ JOSE ENRRIQUE

A: FAVOR DE FERNEY ENRRIQUE, IVETH ZULENA, CLEIDY STHEFANY COLORADO LEON, ELLOS MISMOS O DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 015** Fecha: 21-04-1993 Radicación: 97-*

Doc: ESCRITURA 806 DEL 14-04-1993 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA EN CUANTO A ESTE PREDIO

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

DE: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

A: CONSTRUCTORA LA ESPAÑOLA LIMITADA

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 016** Fecha: 21-04-1993 Radicación: 97-*

Doc: ESCRITURA 806 DEL 14-04-1993 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION DE ESCRITURA 638 DE 19-03-93 EN CUANTO A PROTOCOLIZAR NUEVA CARTA DE CREDITO

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

A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

A: COLORADO DIAZ JOSE ENRRIQUE

A: CONSTRUCTORA LA ESPAÑOLA LIMITADA

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA- UPAC COLPATRIA

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 22-10-1999 Radicación: 1999-21287

Doc: ESCRITURA 5.117 DEL 21-10-1999 NOTARIA 4A. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA (BF:022133 DEL 22-10-99)

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

A: COLORADO DIAZ JOSE ENRIQUE

CC# 4595445

A: COLORADO LEON CLEYDY ESTEFANY

A: COLORADO LEON FERNEY ENRIQUE

A: COLORADO LEON IVETH ZULENA

A: LEON VARGAS GLADYS

CC# 25219689



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230313141373728283

Nro Matrícula: 100-107546

Pagina 6 TURNO: 2023-100-1-21408

Impreso el 13 de Marzo de 2023 a las 02:54:39 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

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 01-07-2009 Radicación: 2009-100-6-14196

Doc: ESCRITURA 2441 DEL 26-06-2009 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$26,775,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: COLORADO DIAZ JOSE ENRIQUE

CC# 4595445

A: GONZALEZ CARDENAS CARLOS HUMBERTO

CC# 75003173 X

A: GONZALEZ CARDENAS MIGUEL ERNESTO

CC# 75004612 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 12-08-2014 Radicación: 2014-100-6-23067

Doc: OFICIO IG-80145 DEL 14-01-2014 INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$297,345

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: GONZALEZ CARDENAS CARLOS HUMBERTO

CC# 75003173 X

A: GONZALEZ CARDENAS MIGUEL ERNESTO

CC# 75004612 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 04-03-2016 Radicación: 2016-100-6-4139

Doc: OFICIO LG 64134 DEL 03-03-2016 INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$297,345

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE 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: GONZALEZ CARDENAS CARLOS HUMBERTO

CC# 75003173

A: GONZALEZ CARDENAS MIGUEL ERNESTO

CC# 75004612

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 04-03-2016 Radicación: 2016-100-6-4140

Doc: ESCRITURA 754 DEL 03-03-2016 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$41,111,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GONZALEZ CARDENAS CARLOS HUMBERTO

CC# 75003173

DE: GONZALEZ CARDENAS MIGUEL ERNESTO

CC# 75004612

A: OSORIO DE RIVERA EMMMA

CC# 24430930 X 70%

A: RIVERA OSORIO LUIS HERNAN

CC# 16135511 X 15%

A: RIVERA OSORIO MARIA MAGDALENA

CC# 24432736 X 15%



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230313141373728283

Nro Matrícula: 100-107546

Pagina 7 TURNO: 2023-100-1-21408

Impreso el 13 de Marzo de 2023 a las 02:54:39 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

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 22-04-2019 Radicación: 2019-100-6-8850

Doc: ESCRITURA 2303 DEL 12-04-2019 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: OSORIO DE RIVERA EMMA

X CC # 24430930

DE: RIVERA OSORIO LUIS HERNAN

CC# 16135511 X

DE: RIVERA OSORIO MARIA MAGDALENA

CC# 24432736 X

A: QUICENO POSADA RAMIRO

CC# 10221676

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 29-05-2020 Radicación: 2020-100-6-6127

Doc: ESCRITURA 2188 DEL 21-05-2020 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$25,000,000

Se cancela anotación No: 22

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

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

DE: QUICENO POSADA RAMIRO

CC# 10221676

A: OSORIO DE RIVERA EMMA

CC# 24430930

A: RIVERA OSORIO LUIS HERNAN

CC# 16135511

A: RIVERA OSORIO MARIA MAGDALENA

CC# 24432736

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 14-09-2020 Radicación: 2020-100-6-11482

Doc: ESCRITURA 1262 DEL 11-09-2020 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$32,389,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA DEL 70%

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

DE: OSORIO DE RIVERA EMMA

CC# 24430930

DE: RIVERA GIRALDO EDUARDO ANTONIO

CC# 1233856

A: RIVERA OSORIO LUIS HERNAN

CC# 16135511 X

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 06-11-2020 Radicación: 2020-100-6-15301

Doc: ESCRITURA 1696 DEL 30-10-2020 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RIVERA OSORIO LUIS HERNAN

CC# 16135511

DE: RIVERA OSORIO MARIA MAGDALENA

CC# 24432736

A: OROZCO LARGO MARIA DEL CARMEN

CC# 30304246 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *25*



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

Certificado generado con el Pin No: 230313141373728283

Nro Matrícula: 100-107546

Pagina 8 TURNO: 2023-100-1-21408

Impreso el 13 de Marzo de 2023 a las 02:54:39 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 18 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-100-3-443 Fecha: 10-07-2009
EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO INCLUIDO COMPRADOR: "CC 75003173 GONZALEZ CARDENAS CARLOS HUMBERTO" SI VALE.
ART. 35 DTO. 1250/70

Anotación Nro: 12 Nro corrección: 1 Radicación: 1997-* Fecha: 05-03-1997
ENTRE PARENTESIS Y SUBRAYADO NO VALE. ART 35 DTO 1250/70 DEV. PUB. ANOTACIONES DE LA 12 A LA 16.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-100-3-139 Fecha: 14-11-2010
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: ICARE-2023 Fecha: 12-02-2023
SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE MASORA, RES. RES. 0000000040 DE 2022
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-100-1-21408

FECHA: 13-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERNA