


**INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061368360**
**RESUMEN EJECUTIVO**

CLIENTE	ALEJANDRO ALVAREZ RIOS
NIT / C.C CLIENTE	1061368360
DIRECCIÓN	KR 17 73A-42, AP B304, PARQUEADERO 31, ED LOS ALPES DE LA SUIZA
SECTOR	Urbano Estrato 5
BARRIO	ALTA SUIZA
CIUDAD	Manizales
DEPARTAMENTO	Caldas
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS
IDENTIFICACIÓN	494445

**ANTECEDENTES**

FECHA VISITA	24/05/2023
FECHA INFORME	30/05/2023
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	21 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

**ASPECTOS JURIDICOS**

PROPIETARIO	ROSALBA RAMIREZ RAMIREZ				
NUM.	8527 Escritura De	NOTARIA	2	FECHA	23/10/2013
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Manizales	DEPTO		Caldas	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	170010101000001440906900000135				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO LOS ALPES DE LA SUIZA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	180000	VRxM2	2727.27
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	2.20%				

M. INMOB.	N°
AP B304	100-154215
PQ 31	100-154258

**OBSERVACIONES GENERALES**

El inmueble corresponde a un apartamento sometido a régimen de propiedad horizontal ubicado en la ciudad de Manizales, en el EDIFICIO "LOS ALPES DE LA SUIZA" con nomenclatura CARRERA 17#73A-42, EDIFICIO "LOS ALPES DE LA SUIZA", APARTAMENTO B304, PARQUEADERO 31. Para efectos del presente avalúo se liquidan las áreas privadas registradas en los documentos jurídicos suministrados

**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	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	No
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	SI	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	NO
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	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

**VALOR COMERCIAL \$ COP 242,400,010.05**
**VALOR ASEGURABLE \$ COP 242,400,010.00**
**CALIFICACIÓN DE GARANTÍA**
**FAVORABLE: SI**
**Observación de Favorabilidad**

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

**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**

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	22
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

POT Manizales 2017-2031, ACUERDO MUNICIPAL No 0958 DEL 2 DE AGOSTO DE 2017.  
**INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.**

**CONSTRUCCIÓN**

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	66	AREA	M2	78
AREA PRIVADA	M2	66	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	134.880.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	66	AREA PRIVADA VALORADA	M2	66

**OBSERVACIONES DE ÁREAS**

KR 17 73A-42, AP B304, PARQUEADERO 31, ED LOS ALPES DE LA SUIZA | ALTA SUIZA | Manizales | Caldas está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 395, fecha: 31/01/2002, Notaría: 4A y ciudad: Manizales.

**SECTOR**

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	300-400
Escolar	Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

	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	6
N° de Sótanos	1
Vida Útil	100
Vida Remanente	79
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 17 73A-42, AP B304, PARQUEADERO 31, ED LOS ALPES DE LA SUIZA

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	2002

**Comentarios de estructura**

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP B304	66	M2	\$3,400,000.00	92.57%	\$224,400,000.00
Area Privada	Parqueadero 31	10.45	M2	\$1,722,489.00	7.43%	\$18,000,010.05
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$242,400,010.05</b>

Valor en letras

Doscientos cuarenta y dos millones cuatrocientos mil diez Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL**
**\$242,400,010.05**

### OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
<b>Actualidad edificadora:</b>	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, en el EDIFICIO "LOS ALPES DE LA SUIZA" con nomenclatura CARRERA 17#73A-42, EDIFICIO "LOS ALPES DE LA SUIZA", APARTAMENTO B304, PARQUEADERO 31. Para efectos del presente avalúo se liquidan las áreas privadas registradas en los documentos jurídicos suministrados **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 de uso privado identificado con el número 31 con área de 10.45 m2.

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: 395, Fecha escritura: 31/01/2002, Notaría escritura: 4A, Ciudad escritura: Manizales, Administración: 180000, Total unidades: 22, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: No, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: No, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No

La estructura se encuentra en aparente buen estado de conservación.

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, 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 estucadas y pintadas, 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ALTA SUIZA	4	\$270,000,000	0.98	\$264,600,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$3,202,597.40	313 7634700
2	ALTA SUIZA	4	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	1	\$18,000,000	1	\$3,000,000	\$3,491,935.48	68961551
3	ALTA SUIZA	3	\$285,000,000	0.95	\$270,750,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$3,370,000.00	68961551
4	ALTA SUIZA	5	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$3,523,076.92	(606) 8933260
Del inmueble		3				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	25	77	77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,202,597.40
2	25	62	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,491,935.48
3	25	75	75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,370,000.00
4	20	65	65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,523,076.92
	21 años									
									PROMEDIO	\$3,396,902.45
									DESV. STANDAR	\$145,406.86
									COEF. VARIACION	4.28%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,542,309.31	TOTAL	\$233,792,414.70
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,251,495.59	TOTAL	\$214,598,708.70
VALOR TOTAL	\$224,400,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11039\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11039_archivopdflinks.html)

1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/alta-suiza/manizales/7770236>

2-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/alta-suiza/manizales/8017845>

3-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/alta-suiza/manizales/7754148>

4-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/alta-suiza/manizales/7931337>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 17 73A-42, AP B304, PARQUEADERO 31, ED LOS ALPES DE LA SUIZA | ALTA SUIZA | Manizales | Caldas

### COORDENADAS (DD)

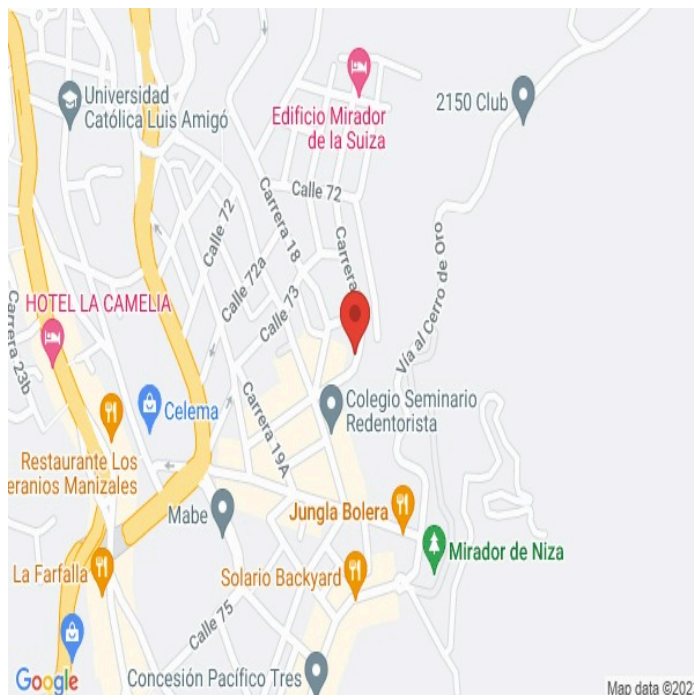
Latitud: 5.050890

Longitud: -75.478417

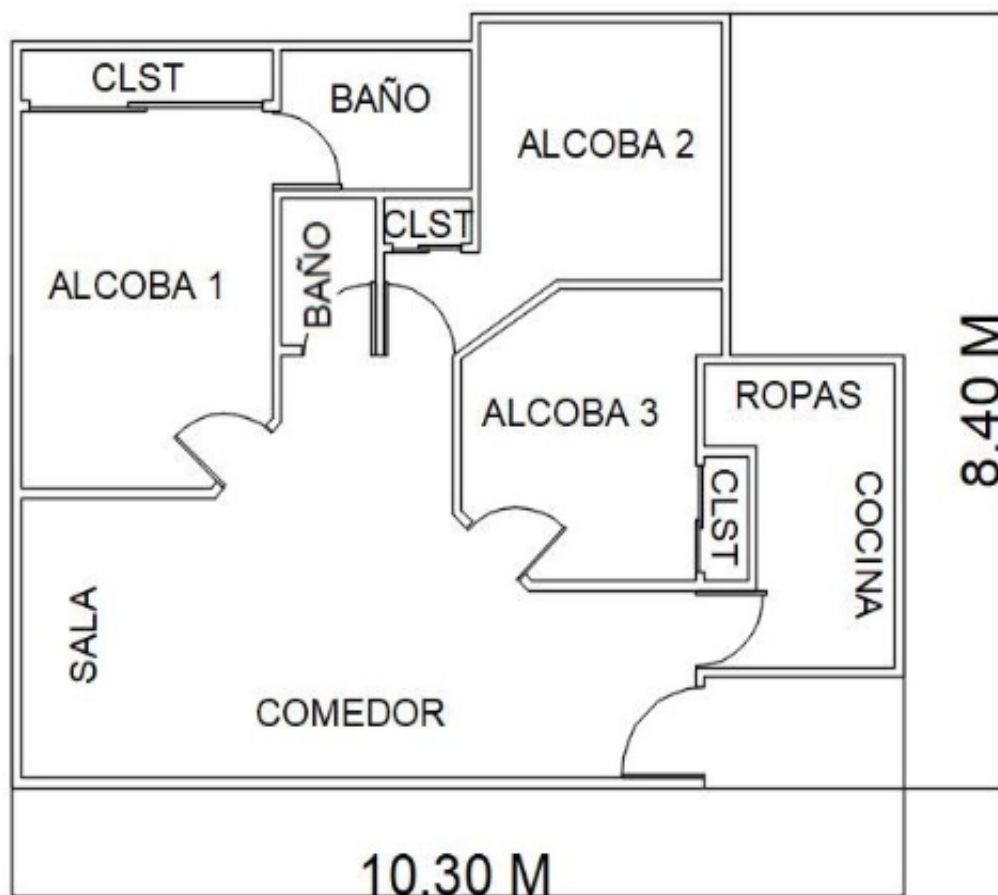
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5°03'03.2"N

Longitud: 75°28'42.3"W



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



**Área 66.00 M2**



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



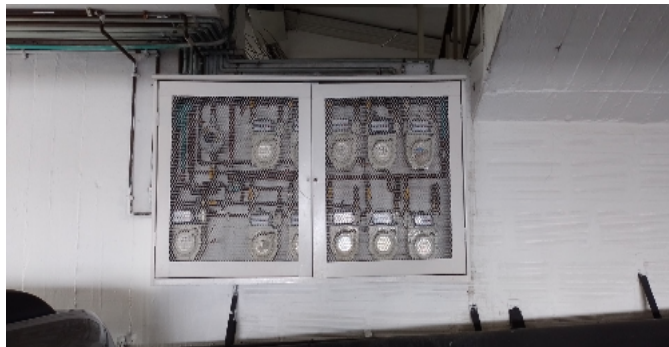
Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Citofono



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



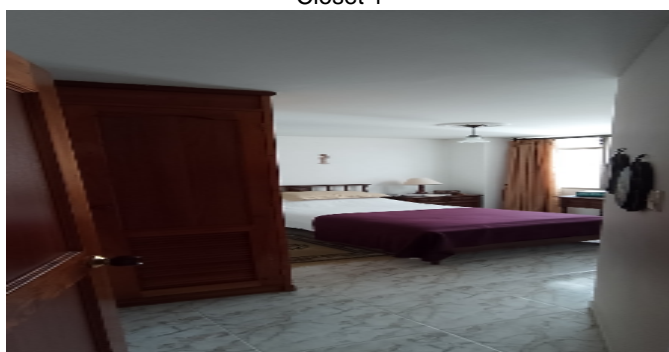
Baño Privado



Habitación 1



Closet 1



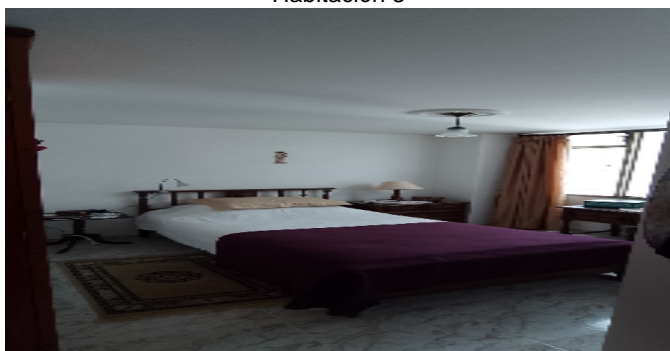
Habitación 2



Closet 2



Habitación 3



Closet 3





## REGISTRO FOTOGRÁFICO

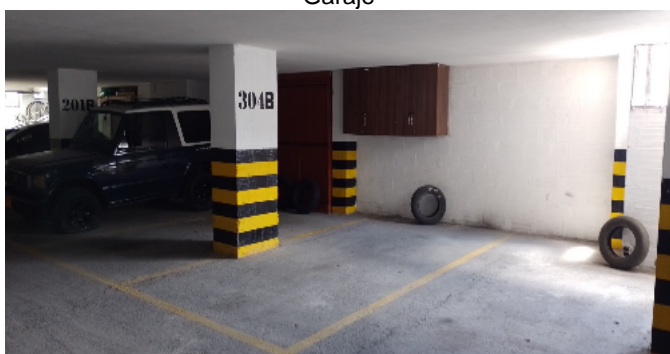
Baño Social 1



Garaje



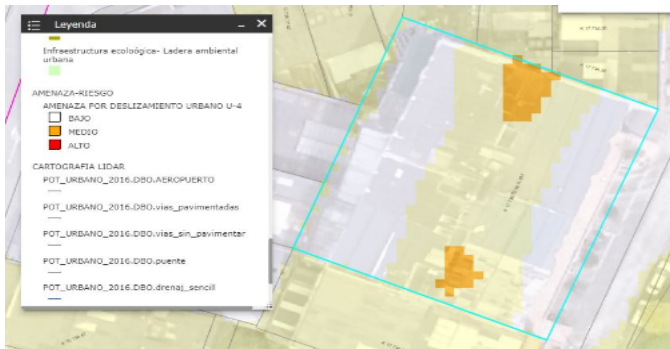
Garaje



Escalera comn CJ



Plano remoción masa



## 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-1061368360**





PIN de Validación: b6df0a99



## 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: b6df0a99



#### 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: b6df0a99



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: b6df0a99



**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**

**b6df0a99**

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 días (10) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b6df0a99



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: 230520231177024033****Nro Matrícula: 100-154258**

Pagina 1 TURNO: 2023-100-1-39682

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 08:48:09 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: 11-02-2002 RADICACIÓN: 2002-2260 CON: ESCRITURA DE: 01-02-2002

CODIGO CATASTRAL: 170010101000001440906900000178 COD CATASTRAL ANT: 17001010101440178906

NUPRE: ARM0003KULE

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 395 de fecha 31-01-2002 en NOTARIA 4A de MANIZALES PARQUEADERO NUMERO 31 NIVEL -3.36 con area de 10.45 M2. con coeficiente de 0.35% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

REGISTRO 06-02-2001 ESCRITURA 497 DEL 05-02-2001 NOTARIA 4A. DE MANIZALES ENGLOBE A: DIAZ PEDRO JOSE. REGISTRO 19-01-2001 ESCRITURA 207 DEL 18-01-2001 NOTARIA 4. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: LONDO/O POSADA CECILIA MARIA, LONDO/O POSADA CONSTANZA DEL SOCORRO A: DIAZ PEDRO JOSE. REGISTRO 18-11-87 SENTENCIA DEL 16-07-87 JUZGADO 4. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES APROBACION TRABAJO DE PARTICION EN PROCESO DE SUCESION DE: POSADA DE LONDO/O ANA SOFIA A: LONDO/O POSADA CECILIA MARIA, LONDO/O POSADA CONSTANZA. REGISTRO 13-05-65 ESCRITURA 246 DEL 05-04-65 NOTARIA 2. DE MANIZALES COMPRAVENTA MITAD DE: HOYOS DE POSADA LUISA A: POSADA DE LONDO/O ANA SOFIA. REGISTRO 21-02-63 SENTENCIA DEL 23-11-62 JUZ.2.C.CTO. DE MANIZALES REMATE DE: POSADA HOYOS GONZALO A: HOYOS VDA. DE POSADA LUISA, POSADA ANA SOFIA. REGISTRO 21-04-60 ESCRITURA 1032 DEL 01-04-60 NOTARIA 1. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: COOPERATIVA DE RESIDENCIAS MANIZALES LIMITADA A: POSADA HOYOS GONZALO. (MATRICULA 4167). REGISTRO 27-11-2000 ESCRITURA 6115 DEL 24-11-2000 NOTARIA 4A DE MANIZALES ACTUALIZACION DE AREA Y LINDEROS A: CA/ON CA/ON GUSTAVO. REGISTRO 27-11-2000 ESCRITURA 6115 DEL 24-11-2000 NOTARIA 4A. MANIZALES COMPRAVENTA DE: CA/ON CA/ON GUSTAVO A: DIAZ PEDRO JOSE. REGISTRO 30-07-90 ESCRITURA 3405 DEL 23-07-90 NOTARIA 4. DE MANIZALES COMPRAVENTA MITAD DE: VALENCIA SANTA JOSE JESUS A: CA/ON CA/ON GUSTAVO. REGISTRO 27-07-90 ESCRITURA 620 DEL 30-03-90 NOTARIA 2. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: GARCIA PARRA NESTOR, OCAMPO SANCHEZ MARIA DOLORES A: VALENCIA JOSE JESUS, CA/ON CA/ON GUSTAVO. REGISTRO 04-05-89 ESCRITURA 753 DEL 28-04-89 NOTARIA 2. DE MANIZALES LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL DE: GARCIA PARRA NESTOR, OCAMPO SANCHEZ MARIA DOLORES. REGISTRO 03-07-87 ESCRITURA 1279 DEL 15-06-87 NOTARIA 2. DE MANIZALES ACLARACION DE LOS LINDEROS DEL PREDIO DE: GARCIA PARRA NESTOR. REGISTRO 26-05-87 ESCRITURA 23 DEL 09-01-87 NOTARIA 2. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: LEE VALLEJO ANGELA, LEE VALLEJO ISMAEL AUGUSTO, LEE VALLEJO FERNANDO, LEE VALLEJO MARIA, LEE VALLEJO LUZ, LEE VALLEJO GLORIA A: GARCIA PARRA NESTOR. REGISTRO 08-05-86 SENTENCIA DEL 22-08-85 JUZ.3.C.CTO. DE MANIZALES ADJUDICACION EN SUCESION DE: LEE VDA. DE NARANJO SALOME A: LEE VALLEJO ISMAEL AUGUSTO, LEE VALLEJO FERNANDO, LEE VALLEJO MARIA, LEE VALLEJO ANGELA, LEE VALLEJO GLORIA (GLORIA GENOVEVA NOMBRE DE PILA), LEE DE ARANGO LUZ. REGISTRO 21-05-85 PROVIDENCIA DEL 17-04-85 JUZ.3.C.CTO. DE MANIZALES DECRETO DE POSESION EFECTIVA DE LA HERENCIA DE: LEE DE NARANJO SALOME A: LEE VALLEJO ISMAEL, LEE VALLEJO FERNANDO, LEE VALLEJO MARIA, LEE VALLEJO DE ARANGO LUZ, LEE VALLEJO ANGELA, LEE VALLEJO GLORIA. REGISTRO 13-08-70 SENTENCIA DEL 15-07-70 JUZ.1.C.CTO. DE MANIZALES ADJUDICACION EN SUCESION CON OTROS DE: NARANJO LOPEZ ALFONSO A: LEE DE NARANJO SALOME. (MATRICULA 4169). REGISTRO 27-11-2000 ESCRITURA 6115 DEL 24-11-2000 NOTARIA 4A. MANIZALES ACTUALIZACION DE LINDEROS A: ZULUAGA BUSTAMANTE MARINA. REGISTRO 27-11-2000 ESCRITURA 6115 DEL 24-11-2000 NOTARIA 4A. MANIZALES COMPRAVENTA DE: ZULUAGA BUSTAMANTE MARINA A: DIAZ PEDRO JOSE. REGISTRO 22-06-99 ESCRITURA 672 DEL 08-06-99 NOTARIA 2 DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: LOPEZ OCAMPO DELIO DE JESUS A: ZULUAGA BUSTAMANTE MARINA. REGISTRO 22-06-82 ESCRITURA 1085 DEL 16-06-82 NOTARIA 1. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: KA KUI LAU A: LOPEZ OCAMPO DELIO DE JESUS. REGISTRO 12-03-80 ESCRITURA 396 DEL 06-03-80 NOTARIA 1. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: CASTRO RAYA GONZALO A: KA KUI LAU. REGISTRO 22-11-76 ESCRITURA 1017 DEL 08-10-76 NOTARIA 3. DE MANIZALES PARTICION DE BIENES DE: CRUZ DE CASTRO MARGARITA A: CASTRO RAYA GONZALO.





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

**Certificado generado con el Pin No: 230520231177024033**

**Nro Matrícula: 100-154258**

Pagina 2 TURNO: 2023-100-1-39682

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 08:48:09 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

(MATRICULA 100-0004170)

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 17 # 73 A - 42 PQDRO 31 ED LOS ALPES DE LA SUIZA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

100 - 152437

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 01-02-2002 Radicación: 2002-2260

Doc: ESCRITURA 395 DEL 31-01-2002 NOTARIA 4A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "LOS ALPES DE LA SUIZA" "LIMITACION AL DOMINIO" (BFC.#088211 01-02-2002)

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

**A: DIAZ PEDRO JOSE**

**CC# 2921250 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 15-07-2002 Radicación: 2002-14747

Doc: ESCRITURA 3267 DEL 13-07-2002 NOTARIA 4A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$54,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON OTRO PREDIO (BOLETA 14367 DE 15-07-2002 MANIZALES)

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

DE: DIAZ PEDRO JOSE

CC# 2921250

**A: MEJIA SUAREZ GLORIA CRISTINA**

**CC# 24319824 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 15-07-2002 Radicación: 2002-14747

Doc: ESCRITURA 3267 DEL 13-07-2002 NOTARIA 4A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$27,810,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA CON OTRO PREDIO

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

DE: MEJIA SUAREZ GLORIA CRISTINA

CC# 24319824 X

**A: INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 31-01-2008 Radicación: 2008-100-6-1984

Doc: OFICIO 46586 DEL 29-11-2006 INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$54,082

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230520231177024033**

**Nro Matrícula: 100-154258**

Pagina 3 TURNO: 2023-100-1-39682

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 08:48:09 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: MEJIA SUAREZ GLORIA CRISTINA**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-05-2013 Radicación: 2013-100-6-9016

Doc: OFICIO 58831 DEL 07-05-2013 INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$54,082

Se cancela anotación No: 4

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: MEJIA SUAREZ GLORIA CRISTINA**

**CC# 24319824**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 07-05-2013 Radicación: 2013-100-6-9017

Doc: ESCRITURA 1396 DEL 18-04-2013 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$27,810,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA EN ESTE Y OTRO PREDIO

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

DE: INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES

**NIT# 8600138161**

**A: MEJIA SUAREZ GLORIA CRISTINA**

**CC# 24319824**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 25-10-2013 Radicación: 2013-100-6-23613

Doc: ESCRITURA 8527 DEL 23-10-2013 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: MEJIA SUAREZ GLORIA CRISTINA

**CC# 24319824 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 25-10-2013 Radicación: 2013-100-6-23613

Doc: ESCRITURA 8527 DEL 23-10-2013 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$75,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON OTRO PREDIO

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

DE: MEJIA SUAREZ GLORIA CRISTINA

**CC# 24319824**

**A: RAMIREZ RAMIREZ ROSALBA**

**X CC#24314130**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 25-10-2013 Radicación: 2013-100-6-23613

Doc: ESCRITURA 8527 DEL 23-10-2013 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA CON OTRO PREDIO

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

DE: RAMIREZ RAMIREZ ROSALBA

**X CC#24314130**

[illegible]





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

**Certificado generado con el Pin No: 230520231177024033**

**Nro Matrícula: 100-154258**

Pagina 5 TURNO: 2023-100-1-39682

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 08:48:09 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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-100-1-39682**

**FECHA: 20-05-2023**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERNA

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



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230520721777023613

Nro Matrícula: 100-154215

Pagina 1 TURNO: 2023-100-1-39681

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 08:31:39 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: 11-02-2002 RADICACIÓN: 2002-2260 CON: ESCRITURA DE: 01-02-2002

CODIGO CATASTRAL: 170010101000001440906900000135 COD CATASTRAL ANT: 17001010101440135906

NUPRE: ARM0003KSMA

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

Contenidos en ESCRITURA Nro 395 de fecha 31-01-2002 en NOTARIA 4A de MANIZALES APARTAMENTO B304 NIVEL +4.74 con area de 66.00 M2. con coeficiente de 2.20% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

REGISTRO 06-02-2001 ESCRITURA 497 DEL 05-02-2001 NOTARIA 4A. DE MANIZALES ENGLOBE A: DIAZ PEDRO JOSE. REGISTRO 19-01-2001 ESCRITURA 207 DEL 18-01-2001 NOTARIA 4. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: LONDO/O POSADA CECILIA MARIA, LONDO/O POSADA CONSTANZA DEL SOCORRO A: DIAZ PEDRO JOSE. REGISTRO 18-11-87 SENTENCIA DEL 16-07-87 JUZGADO 4. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES APROBACION TRABAJO DE PARTICION EN PROCESO DE SUCESION DE: POSADA DE LONDO/O ANA SOFIA A: LONDO/O POSADA CECILIA MARIA, LONDO/O POSADA CONSTANZA. REGISTRO 13-05-65 ESCRITURA 246 DEL 05-04-65 NOTARIA 2. DE MANIZALES COMPRAVENTA MITAD DE: HOYOS DE POSADA LUISA A: POSADA DE LONDO/O ANA SOFIA. REGISTRO 21-02-63 SENTENCIA DEL 23-11-62 JUZ.2.C.CTO. DE MANIZALES REMATE DE: POSADA HOYOS GONZALO A: HOYOS VDA. DE POSADA LUISA, POSADA ANA SOFIA. REGISTRO 21-04-60 ESCRITURA 1032 DEL 01-04-60 NOTARIA 1. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: COOPERATIVA DE RESIDENCIAS MANIZALES LIMITADA A: POSADA HOYOS GONZALO. (MATRICULA 4167). REGISTRO 27-11-2000 ESCRITURA 6115 DEL 24-11-2000 NOTARIA 4A DE MANIZALES ACTUALIZACION DE AREA Y LINDEROS A: CA/ON CA/ON GUSTAVO. REGISTRO 27-11-2000 ESCRITURA 6115 DEL 24-11-2000 NOTARIA 4A. MANIZALES COMPRAVENTA DE: CA/ON CA/ON GUSTAVO A: DIAZ PEDRO JOSE. REGISTRO 30-07-90 ESCRITURA 3405 DEL 23-07-90 NOTARIA 4. DE MANIZALES COMPRAVENTA MITAD DE: VALENCIA SANTA JOSE JESUS A: CA/ON CA/ON GUSTAVO. REGISTRO 27-07-90 ESCRITURA 620 DEL 30-03-90 NOTARIA 2. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: GARCIA PARRA NESTOR, OCAMPO SANCHEZ MARIA DOLORES A: VALENCIA JOSE JESUS, CA/ON CA/ON GUSTAVO. REGISTRO 04-05-89 ESCRITURA 753 DEL 28-04-89 NOTARIA 2. DE MANIZALES LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL DE: GARCIA PARRA NESTOR, OCAMPO SANCHEZ MARIA DOLORES. REGISTRO 03-07-87 ESCRITURA 1279 DEL 15-06-87 NOTARIA 2. DE MANIZALES ACLARACION DE LOS LINDEROS DEL PREDIO DE: GARCIA PARRA NESTOR. REGISTRO 26-05-87 ESCRITURA 23 DEL 09-01-87 NOTARIA 2. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: LEE VALLEJO ANGELA, LEE VALLEJO ISMAEL AUGUSTO, LEE VALLEJO FERNANDO, LEE VALLEJO MARIA, LEE VALLEJO LUZ, LEE VALLEJO GLORIA A: GARCIA PARRA NESTOR. REGISTRO 08-05-86 SENTENCIA DEL 22-08-85 JUZ.3.C.CTO. DE MANIZALES ADJUDICACION EN SUCESION DE: LEE VDA. DE NARANJO SALOME A: LEE VALLEJO ISMAEL AUGUSTO, LEE VALLEJO FERNANDO, LEE VALLEJO MARIA, LEE VALLEJO ANGELA, LEE VALLEJO GLORIA (GLORIA GENOVEVA NOMBRE DE PILA), LEE DE ARANGO LUZ. REGISTRO 21-05-85 PROVIDENCIA DEL 17-04-85 JUZ.3.C.CTO. DE MANIZALES DECRETO DE POSESION EFECTIVA DE LA HERENCIA DE: LEE DE NARANJO SALOME A: LEE VALLEJO ISMAEL, LEE VALLEJO FERNANDO, LEE VALLEJO MARIA, LEE VALLEJO DE ARANGO LUZ, LEE VALLEJO ANGELA, LEE VALLEJO GLORIA. REGISTRO 13-08-70 SENTENCIA DEL 15-07-70 JUZ.1.C.CTO. DE MANIZALES ADJUDICACION EN SUCESION CON OTROS DE: NARANJO LOPEZ ALFONSO A: LEE DE NARANJO SALOME. (MATRICULA 4169). REGISTRO 27-11-2000 ESCRITURA 6115 DEL 24-11-2000 NOTARIA 4A. MANIZALES ACTUALIZACION DE LINDEROS A: ZULUAGA BUSTAMANTE MARINA. REGISTRO 27-11-2000 ESCRITURA 6115 DEL 24-11-2000 NOTARIA 4A. MANIZALES COMPRAVENTA DE: ZULUAGA BUSTAMANTE MARINA A: DIAZ PEDRO JOSE. REGISTRO 22-06-99 ESCRITURA 672 DEL 08-06-99 NOTARIA 2 DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: LOPEZ OCAMPO DELIO DE JESUS A: ZULUAGA BUSTAMANTE MARINA. REGISTRO 22-06-82 ESCRITURA 1085 DEL 16-06-82 NOTARIA 1. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: KA KUI LAU A: LOPEZ OCAMPO DELIO DE JESUS. REGISTRO 12-03-80 ESCRITURA 396 DEL 06-03-80 NOTARIA 1. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: CASTRO RAYA GONZALO A: KA KUI LAU. REGISTRO 22-11-76 ESCRITURA 1017 DEL 08-10-76 NOTARIA 3. DE MANIZALES PARTICION DE BIENES DE: CRUZ DE CASTRO MARGARITA A: CASTRO RAYA GONZALO.



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

**Certificado generado con el Pin No: 230520721777023613**

**Nro Matrícula: 100-154215**

Pagina 2 TURNO: 2023-100-1-39681

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 08:31:39 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

(MATRICULA 100-0004170)

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 17 #73A-52

2) KR 17 # 73 A - 42

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

**DESTINACION ECONOMICA:**

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

100 - 152437

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 01-02-2002 Radicación: 2002-2260

Doc: ESCRITURA 395 DEL 31-01-2002 NOTARIA 4A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "LOS ALPES DE LA SUIZA" "LIMITACION AL DOMINIO" (BFC.#088211 01-02-2002)

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

**A: DIAZ PEDRO JOSE**

**CC# 2921250 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-02-2002 Radicación: 2002-3611

Doc: ESCRITURA 743 DEL 19-02-2002 NOTARIA 4A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 903 ACLARACION REGLAMENTO ESCRITURA 395 DE 31-01-2002 EN CUANTO HACE RELACION A LA DIRECCION CORRECTA DE ACCESO A LOS APARTAMENTOS (BOLETA 2424 DE 20-02-2002)

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

**A: DIAZ PEDRO JOSE**

**CC# 2921250 X**

**A: EDIFICIO LOS ALPES DE LA SUIZA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 03-04-2002 Radicación: 2002-6474

Doc: ESCRITURA 1448 DEL 02-04-2002 NOTARIA 4A. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA CON OTRO PREDIO - GRAVAMEN - (BOLETA 05832 DE 03-04-2002 MANIZALES)

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

DE: DIAZ PEDRO JOSE

**CC# 2921250 X**

**A: GOMEZ VELASQUEZ LUIS ALFONSO**

**CC# 15985086**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-06-2002 Radicación: 2002-12209

Doc: ESCRITURA 2695 DEL 12-06-2002 NOTARIA 4A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE POR SUSTITUCION DE LA GARANTIA



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

**Certificado generado con el Pin No: 230520721777023613**

**Nro Matrícula: 100-154215**

Pagina 3 TURNO: 2023-100-1-39681

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 08:31:39 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

HIPOTECARIA DE ESTE AL PREDIO CON MATRICULA 100-154194 (BF #12487 DEL 13-06-02)

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

DE: GOMEZ VELASQUEZ LUIS ALFONSO

CC# 15985086

**A: DIAZ PEDRO JOSE**

**CC# 2921250**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 15-07-2002 Radicación: 2002-14747

Doc: ESCRITURA 3267 DEL 13-07-2002 NOTARIA 4A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$54,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON OTRO PREDIO (BOLETA 14367 DE 15-07-2002 MANIZALES)

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

DE: DIAZ PEDRO JOSE

CC# 2921250

**A: MEJIA SUAREZ GLORIA CRISTINA**

**CC# 24319824 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 15-07-2002 Radicación: 2002-14747

Doc: ESCRITURA 3267 DEL 13-07-2002 NOTARIA 4A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$27,810,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA CON OTRO PREDIO

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

DE: MEJIA SUAREZ GLORIA CRISTINA

CC# 24319824 X

**A: INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 08-06-2007 Radicación: 2007-100-6-13214

Doc: OFICIO 47181 DEL 29-11-2006 INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$177,426

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: MEJIA SUAREZ GLORIA CRISTINA**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 30-04-2013 Radicación: 2013-100-6-8649

Doc: OFICIO LG 58809 DEL 30-04-2013 INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES INVAMA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$177,426

Se cancela anotación No: 7

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: MEJIA SUAREZ GLORIA CRISTINA**

**CC# 24319824**





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230520721777023613**

**Nro Matrícula: 100-154215**

Pagina 4 TURNO: 2023-100-1-39681

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 08:31:39 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

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 07-05-2013 Radicación: 2013-100-6-9017

Doc: ESCRITURA 1396 DEL 18-04-2013 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$27,810,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA EN ESTE Y OTRO PREDIO

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

**DE: INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES**

**NIT# 8600138161**

**A: MEJIA SUAREZ GLORIA CRISTINA**

**CC# 24319824**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 25-10-2013 Radicación: 2013-100-6-23613

Doc: ESCRITURA 8527 DEL 23-10-2013 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$75,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON OTRO PREDIO

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

**DE: MEJIA SUAREZ GLORIA CRISTINA**

**CC# 24319824**

**A: RAMIREZ RAMIREZ ROSALBA**

**X CC#24314130**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 25-10-2013 Radicación: 2013-100-6-23613

Doc: ESCRITURA 8527 DEL 23-10-2013 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA CON OTRO PREDIO

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

**DE: RAMIREZ RAMIREZ ROSALBA**

**X CC#24314130**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A NIT#8600343137**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 19-01-2023 Radicación: 2023-100-6-590

Doc: CERTIFICADO 12738 DEL 02-01-2023 NOTARIA TREINTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA ABIERTA CON CUANTIA INDETERMINADA CON OTRO PREDIO, CONSTITUIDA POR ESCRITURA PUBLICA N°8527 DEL 23/10/2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES, CANCELADA POR ESCRITURA PUBLICA N° 16145 DEL 31/12/2022 DE LA NOTARIA 38 DE BOGOTA D.C. -

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. - NIT. 8600343137 -**

**A: RAMIREZ RAMIREZ ROSALBA**

**CC # 24314130**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-100-3-139

Fecha: 14-11-2010



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

**Certificado generado con el Pin No: 230520721777023613**

**Nro Matrícula: 100-154215**

Pagina 5 TURNO: 2023-100-1-39681

Impreso el 20 de Mayo de 2023 a las 08:31:39 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

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: 2023-100-1-39681**

**FECHA: 20-05-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERNA

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