



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-9930260

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ROBINSON HAROLD GIRALDO OCAMPO
NIT / C.C CLIENTE	9930260
DIRECCIÓN	CL 65 B # 42 - 48 BLOQUE 2, APARTAMENTO 604 BLOQUE 2 NIVEL +12.10 METROS DE LA TORRE 2
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	Las Colinas
CIUDAD	Manizales
DEPARTAMENTO	Caldas
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO
IDENTIFICACIÓN	1092351025

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	12/03/2024
FECHA INFORME	14/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ROBINSON HAROLD GIRALDO OCAMPO				
NUM.	7944 EscrituraDe	NOTARIA	2	FECHA	26/10/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Manizales	DEPTO		Caldas	
ESCRITURA					
CEDULA	170010102000007350001902060004				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO HABITACIONAL LOS CAMBULOS				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	160000	VRxM2	2855.1
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.682%				

M. INMOB.	N°
100-208587	APARTAMENTO 604 BLOQUE 2

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble Ubicado en la CALLE 65B#42-48 BLOQUE 2, APARTAMENTO 604. Nota 1. El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Nota 2. Cuenta con todos los servicios públicos con sus respectivos contadores. Se trata de una torre que están sin cerramiento, está en propiedad horizontal. La vía es pública, se entra y se accede sin restricción, y los garajes son frente a la torre, pero estos no están registrados en la escritura suministrada.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

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	Si
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyetora	No
Portería	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	Si
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 232,521,336

VALOR ASEGURABLE \$ COP 232,521,336

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Se trata de una torre que están sin cerramiento, está en propiedad horizontal. La vía es pública, se entra y se accede sin restricción, y los garajes son frente a la torre, pero estos no están registrados en la escritura suministrada.

NOMBRES Y FIRMAS

  
ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO  
Perito Actuante  
C.C: 1092351025  
RAA: AVAL-1092351025

  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
S.A.S.  
Nombre de la firma

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)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 64 UNDS
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1665 del 11-12-2014 Notaría 5 de Manizales.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** ACUERDO MUNICIPAL No 0958 DEL 2 DE AGOSTO DE 2017.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	56.04	AREA	M2	56.04
AREA PRIVADA	M2	56.04	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 98.346.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	56.04	AREA PRIVADA VALORADA	M2	56.04

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 65 B # 42 - 48 BLQUE 2, APARTAMENTO 604 BLOQUE 2 NIVEL +12.10 METROS DE LA TORRE 2 | Las Colinas | Manizales | Caldas está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1665, fecha: 11/12/2014, Notaría: 5 y ciudad: Manizales.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	8
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	90
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2014

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 604 BLOQUE 2	56.04	M2	\$4,149,203.00	100.00%	\$232,521,336.12
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$232,521,336</b>
Valor en letras			Doscientos treinta y dos millones quinientos veintiún mil trescientos treinta y seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$232,521,336

## 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>	Se observa actividad edificadora media dirigida a la construcción de nuevos proyectos en altura.

## SALVEDADES

**General:** Inmueble Ubicado en la CALLE 65B#42-48 BLOQUE 2, APARTAMENTO 604. Nota 1. El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Nota 2. Cuenta con todos los servicios públicos con sus respectivos contadores. Se trata de una torre que están sin cerramiento, está en propiedad horizontal. La vía es pública, se entra y se accede sin restricción, y los garajes son frente a la torre, pero estos no están registrados en la escritura suministrada.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 16 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El edificio donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con parqueaderos comunales.

**Entorno:** 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.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 1665, Fecha escritura: 11/12/2014, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: Manizales, Administración: 160000, Total unidades: 1 UND / PH: 64 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Bodega: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, paredes estucadas y pintadas, baños enchapados, cocina Semi-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	MISMO CONJUNTO	3	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000		\$		\$	\$3,653,846.15	68808383
2	MISMO CONJUNTO	7	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000		\$		\$	\$4,071,428.57	68808383
3	LAS COLINAS	9	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000		\$		\$	\$4,750,000.00	3206358000
4	LAS COLINAS	15	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000		\$		\$	\$4,567,307.69	3186585089
Del inmueble		6				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	52	52	1.10	1.0	1.03	1.0	1.0	1.13	\$4,139,807.69
2	9	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,071,428.57
3	3	52	52	1.0	0.9	1.0	1.0	1.0	0.9	\$4,275,000.00
4	3	54	52	1.0	0.90	1.0	1.0	1.0	0.9	\$4,110,576.92
	10 años									
									PROMEDIO	\$4,149,203.30
									DESV. STANDAR	\$88,419.44
									COEF. VARIACION	2.13%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,237,622.74	TOTAL	\$237,476,378.17
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,060,783.85	TOTAL	\$227,566,327.13
VALOR TOTAL	\$232,521,336.12			

Observaciones:

Enlaces:

[1.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3ed4-df3232086c6e-a88c-a766c1fc-93a0?page=1&pos=1&\\_sec=1&\\_orc=2&\\_pvid=844881e0-b02d-404b-95c5-66e5edaf5ea6](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3ed4-df3232086c6e-a88c-a766c1fc-93a0?page=1&pos=1&_sec=1&_orc=2&_pvid=844881e0-b02d-404b-95c5-66e5edaf5ea6)

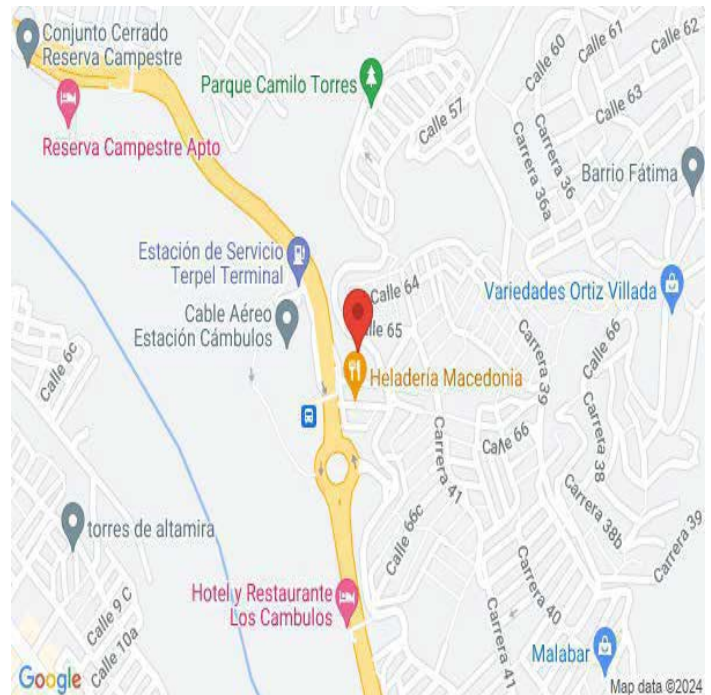
[2.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-centro/manizales/8084506](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-centro/manizales/8084506)

[3.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/manizales/manizales/10663365](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/manizales/manizales/10663365)

[4.-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/manizales/manizales/10498231](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/manizales/manizales/10498231)

### UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CL 65 B # 42 - 48 BLQUE 2, APARTAMENTO 604 BLOQUE 2  
NIVEL +12.10 METROS DE LA TORRE 2 | Las Colinas |  
Manizales | Caldas



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 5.049992

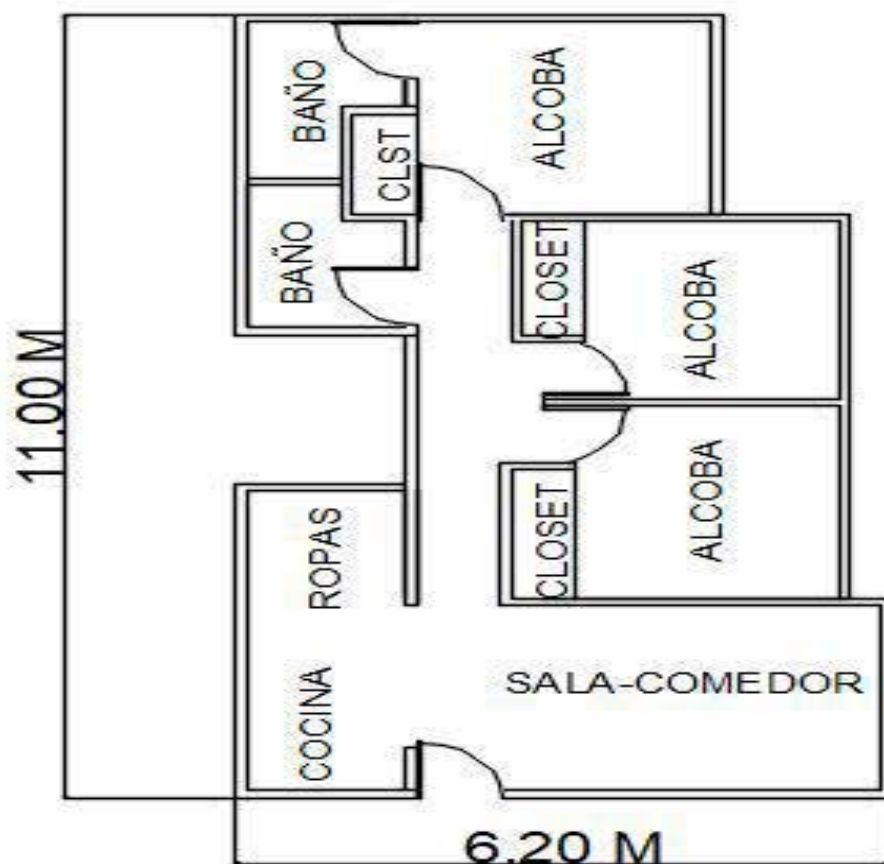
**Longitud:** -75.505306

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5° 2' 59.9706''

**Longitud:** 75° 30' 19.1016''

### PLANO DE DISTRIBUCIÓN

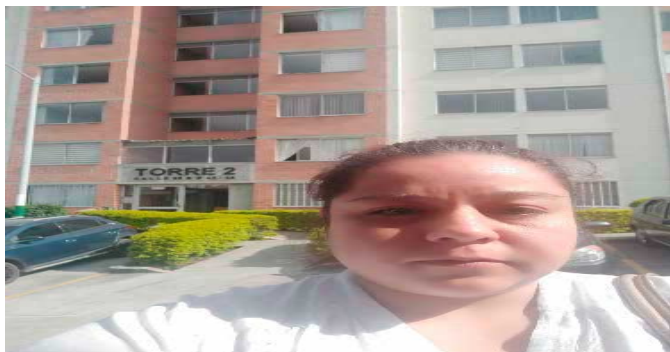


**ÁREA 56.04 M2**



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



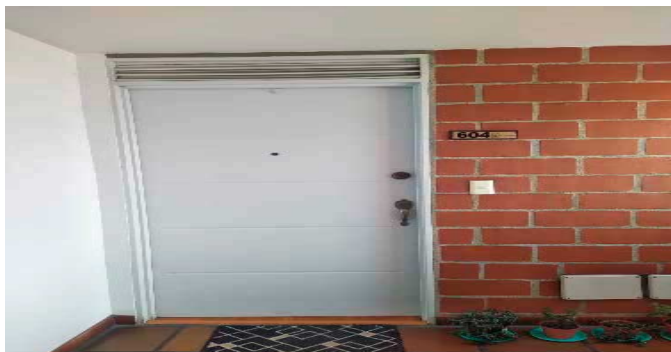
Nomenclatura





## FOTOS General

Puerta de entrada



Citofono



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Habitación 2



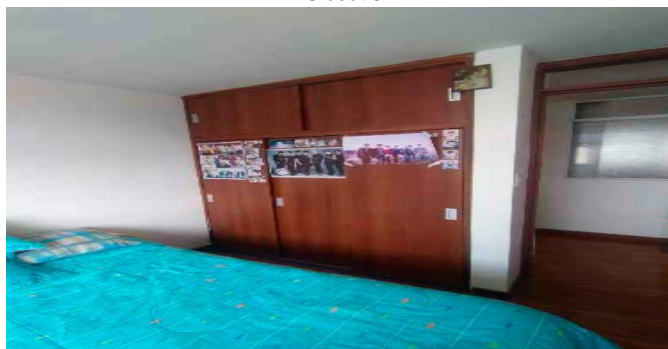
Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1



pasillo acceso a Habitaciones



Ascensor-CJ



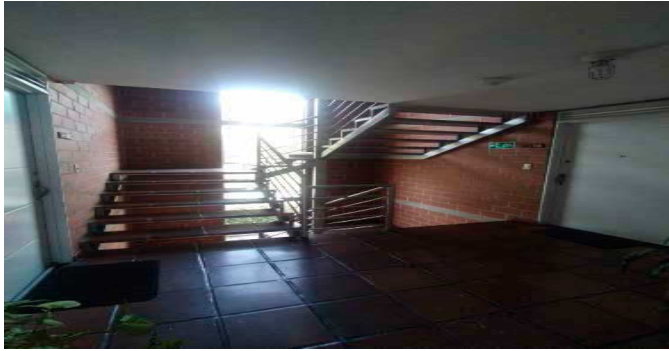
Garajes Comunes-CJ





## FOTOS General

Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**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:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

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

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

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

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

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

## 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 avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a 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 LRHIPO-9930260





PIN de Validación: b1200a72



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1092351025, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1092351025.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO 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  
26 Abr 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
17 Nov 2020

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  
26 Abr 2018

Regimen  
Regimen de Transición

Fecha de actualización  
17 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
20 Nov 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b1200a72



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



## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Nov 2020**

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  
**26 Abr 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**17 Nov 2020**

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  
**20 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Nov 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b1200a72



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



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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0307, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0208, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0046, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 65B # 8 - 08

Teléfono: 3123825147

Correo Electrónico: alejapemo@gmail.com

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

Ingeniera Civil - Instituto Universitario Politécnico Santiago Mariño - Venezuela

Especialista en Avalúo de Bienes Muebles e Inmuebles - Universidad Nacional Experimental Politécnica Antonio José de Sucre

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1092351025**

**El(la) señor(a) ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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





PIN de Validación: b1200a72



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b1200a72**

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 un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRFP-0-8930260 M.I.: 100-208587



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

Certificado generado con el Pin No: 240304297190401225

Nro Matrícula: 100-208587

Pagina 1 TURNO: 2024-100-1-19187

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 01:48:17 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: 16-12-2014 RADICACIÓN: 2014-100-6-33244 CON: ESCRITURA DE: 11-12-2014

CODIGO CATASTRAL: 170010102000007350001902060004 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: ARM0012ZOOB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 604 BLOQUE 2 NIVEL +12.10 METROS DE LA TORRE 2 con area de 56.04 M2 coeficiente de propiedad 1.682% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1665, 2014/12/11, NOTARIA QUINTA MANIZALES. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

### ESCRITURA 3749 DEL 26/5/2014 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 17/7/2014 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: PROMOTORA EL CARMELO S.A.S. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8605313153 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO HABITACIONAL LOS CAMBULOS NIT. 8300538122 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-160926 .###  
ESCRITURA 573 DEL 22/5/2013 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 7/6/2013 POR ACLARACION A LA ESCRITURA # 519 DEL 07-05-2013 DE LA NOTARIA 5A DE MANIZALES EN CUANTO A LA RAZÓN SOCIAL CORRECTA DE LA ENTIDAD VENDEDORA. DE: LONDOÑO Y MEJIA CIA LTDA , A: PROMOTORA EL CARMELO S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-160926 .###-ESCRITURA 519 DEL 7/5/2013 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 7/6/2013 POR COMPRAVENTA DE: LONDOÑO MEJIA CIA LTDA , A: PROMOTORA EL CARMELO S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-160926 .#####  
REGISTRO 01-11-1990 ESCRITURA 1390 DEL 01-08-1990 NOTARIA 1. DE MANIZALES LOTE0.DE: LONDO/O Y MEJIA CIA.LIMITADA. REGISTRO 04-04-1984 ESCRITURA 562 DEL 28-03-1984 NOTARIA 4. DE MANIZALES CONSTITUCION DE URBANIZACION CASTILLA MANZANA D LOTES DEL 1 AL 9 Y DEL 11 AL 17 MANZANA C LOTES DEL 1 AL 26 A : LONDO/O Y MEJIA LIMITADA.  
REGISTRO 23-04-1982 ESCRITURA 504 DEL 16-04-1982 NOTARIA 3. DE MANIZALES COMPRAVENTA. DE: LONDO/O TRUJILLO HECTOR. A : LONDO/O Y MEJIA COMPA/IA LIMITADA.  
ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION  
REGISTRO DEL 20-05-66 SENTENCIA DEL 13-04-66 JUZGADO 4. CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES SUCESION.DE: LONDO/O JARAMILLO, MARIA A: LONDO/O TRUJILLO HECTOR.  
REGISTRO DEL 23-05-35 SENTENCIA DEL 11-05-35 JUZGADO 2.CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES SUCESION. DE: JARAMILLO V. DE LONDO/O MARIA JESUS A: LONDO/O JARAMILLO MARIA.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) SECTOR LOS CAMBULOS, BARRIO LAS COLINAS APARTAMENTO 604 BLOQUE 2 NIVEL +12.10 METROS DE LA TORRE 2  
2) CL 65 B # 42 - 48 BLQUE 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

100 - 160926



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

**Certificado generado con el Pin No: 240304297190401225**

**Nro Matrícula: 100-208587**

Pagina 2 TURNO: 2024-100-1-19187

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 01:48:17 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 001** Fecha: 15-11-2013 Radicación: 2013-100-6-25141

Doc: ESCRITURA 1352 DEL 30-10-2013 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

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

**DE: PROMOTORA EL CARMELO S.A.S.**

**NIT# 9003836243 X**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT #8600343137**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 29-08-2014 Radicación: 2014-100-6-25397

Doc: ESCRITURA 1114 DEL 27-08-2014 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION MODIFICACION Y ADICION A LA ESCRITURA PUBLICA N° 1352 DEL 30-10-2013 DE LA NOTARIA QUINTA DE MANIZALES. CON RELACION A LA CLAUSULA TERCERA DE LA SIGUIENTE MANERA: TENIENDO EN CUENTA QUE LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO ES DE NATURALEZA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA, ESTA HIPOTECA GARANTIZA(N) EL CUMPLIMIENTO DE TODAS LAS OBLIGACIONES QUE TENGA (N) EN LA ACTUALIDAD O LLEGARE A CONTRAER LA SOCIEDAD PROMOTORA EL CARMELO S.A.S. COMO LAS FUTURAS QUE CONTRAIGA ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO HABITACIONAL LOS CAMBULOS.

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 8605133153 - COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO**

**HABITACIONAL LOS CAMBULOS - NIT. 8300538122 -**

**X**

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

**A: PROMOTORA EL CARMELO S.A.S. - NIT. 9003836243 -**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-08-2014 Radicación: 2014-100-6-25397

Doc: ESCRITURA 1114 DEL 27-08-2014 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0146 RATIFICACION CONTRATO CONTENIDO EN ESCRITURA PUBLICA N° 1352 DEL 30-10-2013 DE LA NOTARIA QUINTA DE MANIZALES.

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

**DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A - NIT. 8605133153 - COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO**

**HABITACIONAL LOS CAMBULOS - NIT. 8300538122 -**

**X**

**DE: PROMOTORA EL CARMELO S.A.S. - NIT. 9003836243 -**

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

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 12-12-2014 Radicación: 2014-100-6-33244

Doc: ESCRITURA 1665 DEL 11-12-2014 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL "LOS CAMBULOS"

**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: 240304297190401225**

**Nro Matrícula: 100-208587**

Pagina 3 TURNO: 2024-100-1-19187

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 01:48:17 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT:8605313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO**

**CONJUNTO HABITACIONAL LOS CAMBULOS NIT:8300538122**

**X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 14-05-2015 Radicación: 2015-100-6-9433

Doc: ESCRITURA 618 DEL 09-04-2015 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$3,520,000

Se cancela anotación No: 1,2,3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA, SU ACLARACIÓN, MODIFICACIÓN Y RATIFICACIÓN EN CUANTO A ESTE PREDIO Y VALOR DETERMINADO

**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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 8605313153 - COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO**

**CONJUNTO HABITACIONAL LOS CAMBULOS NIT.8300538122**

**A: PROMOTORA EL CARMELO S.A.S. NIT.9003836243**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 14-05-2015 Radicación: 2015-100-6-9433

Doc: ESCRITURA 618 DEL 09-04-2015 NOTARIA QUINTA 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)**

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 8605313153 - COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO**

**CONJUNTO HABITACIONAL LOS CAMBULOS NIT.8300538122**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 14-05-2015 Radicación: 2015-100-6-9433

Doc: ESCRITURA 618 DEL 09-04-2015 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$83,100,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - NIT. 8605313153 - COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

CONJUNTO HABITACIONAL LOS CAMBULOS NIT.8300538122

**A: MARIN MORALES ALBA NELLY**

**CC# 30310809 X**

**A: PATIÑO MURIEL JOSE JAIR**

**CC# 10274228 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 14-05-2015 Radicación: 2015-100-6-9433

Doc: ESCRITURA 618 DEL 09-04-2015 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

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

DE: MARIN MORALES ALBA NELLY

**CC# 30310809 X**

DE: PATIÑO MURIEL JOSE JAIR

**CC# 10274228 X**

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240304297190401225

Nro Matrícula: 100-208587

Pagina 4 TURNO: 2024-100-1-19187

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 01:48:17 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: 14-05-2015 Radicación: 2015-100-6-9433

Doc: ESCRITURA 618 DEL 09-04-2015 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MARIN MORALES ALBA NELLY

CC# 30310809 X

DE: PATIÑO MURIEL JOSE JAIR

CC# 10274228 X

**A: SU FAVOR, A FAVOR DE LOS HIJOS QUE TENGA O LLEGARE A TENER**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 14-05-2015 Radicación: 2015-100-6-9433

Doc: ESCRITURA 618 DEL 09-04-2015 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: MARIN MORALES ALBA NELLY

CC# 30310809 X

DE: PATIÑO MURIEL JOSE JAIR

CC# 10274228 X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 05-02-2021 Radicación: 2021-100-6-1839

Doc: ESCRITURA 150 DEL 05-01-2021 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA 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: BANCO DAVIVIENDA S.A. -NIT. 8600343137 -

**A: MARIN MORALES ALBA NELLY**

**CC# 30310809**

**A: PATIÑO MURIEL JOSE JAIR**

**CC# 10274228**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 08-02-2021 Radicación: 2021-100-6-1911

Doc: ESCRITURA 444 DEL 04-02-2021 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MARIN MORALES ALBA NELLY

CC# 30310809

DE: PATIÑO MARIN CARLOS ALBERTO

CC# 1053789488

DE: PATIÑO MURIEL JOSE JAIR

CC# 10274228

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 08-02-2021 Radicación: 2021-100-6-1911

Doc: ESCRITURA 444 DEL 04-02-2021 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10



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

Certificado generado con el Pin No: 240304297190401225

Nro Matrícula: 100-208587

Pagina 5 TURNO: 2024-100-1-19187

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 01:48:17 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: MARIN MORALES ALBA NELLY

CC# 30310809

DE: PATIÑO MURIEL JOSE JAIR

CC# 10274228

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 10-03-2021 Radicación: 2021-100-6-4630

Doc: ESCRITURA 1247 DEL 26-02-2021 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$90,000,000

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

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

DE: MARIN MORALES ALBA NELLY

CC# 30310809

DE: PATIÑO MURIEL JOSE JAIR

CC# 10274228

A: FRANCO MORALES JULIANA

CC# 30235895 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 24-11-2022 Radicación: 2022-100-6-23482

Doc: ESCRITURA 7944 DEL 26-10-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$141,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

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

DE: FRANCO MORALES JULIANA

CC# 30235895

A: GIRALDO OCAMPO ROBINSON HAROLD

CC# 9930260 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 24-11-2022 Radicación: 2022-100-6-23482

Doc: ESCRITURA 7944 DEL 26-10-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GIRALDO OCAMPO ROBINSON HAROLD

CC# 9930260 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. -BBVA COLOMBIA NIT. 8600030201

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*16\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2016-100-3-570

Fecha: 19-10-2016

CORREGIDO TIPO DE PREDIO "URBANO" SI VALE (ART. 59 LEY 1579 DE 2012)

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.





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

**Certificado generado con el Pin No: 240304297190401225**

**Nro Matrícula: 100-208587**

Pagina 6 TURNO: 2024-100-1-19187

Impreso el 4 de Marzo de 2024 a las 01:48:17 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-100-1-19187**

**FECHA: 04-03-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**HERMAN ZULUAGA SERNA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL



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