



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1088250380

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	FRANKLIN DAVID CALDERON CORDOBA	FECHA VISITA	22/03/2024
NIT / C.C CLIENTE	1088250380	FECHA INFORME	01/04/2024
DIRECCIÓN	CL 69 # 8 - 56 CO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA APTO B 103 TO B,CL 69 # 8 - 56 CO CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA PQDRO 33 TORRE B	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 4	EDAD (AÑOS)	13 años
BARRIO	Bosques de Niza	REMODELADO	
CIUDAD	Manizales	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Caldas	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO		
IDENTIFICACIÓN	1092351025		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JUAN DAVID SANCHEZ ARREDONDO / ROMERO CARDONA KELLY YOHANA				
NUM.	7842 EscrituraDe	NOTARIA	2	FECHA	02/11/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Manizales	DEPTO		Caldas	
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	170010101000002900901902010003				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	236000	VRxM2	3777.81
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD					

M. INMOB.	N°
100-199313	APARTAMENTO B-103 TORRE B
MATRICULA	NRO. GARAJE
100-199375	33

OBSERVACIONES GENERALES

CL 69 # 8 - 56 CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA APTO B 103, PARQUEADERO 33 TORRE B. 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. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. Cuenta con todos los servicios públicos con sus respectivos contadores.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Integral	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	1	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	SI	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	No

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 286,621,710

VALOR ASEGURABLE \$ COP 286,621,710

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

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

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	1 und / PH: 96 UNDS
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA SEGUNDA 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	68.23	AREA	M2	74
AREA PRIVADA	M2	62.47	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	144209000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	62.47	AREA PRIVADA VALORADA	M2	62.47

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 69 # 8 - 56 CO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA APTO B 103 TO B, CL 69 # 8 - 56 CO CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA PQDRO 33 TORRE B | Bosques de Niza | Manizales | Caldas está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 9415, fecha: 25/11/2011, Notaría: 2 y ciudad: Manizales.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	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	1
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	87
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Exterior

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	2011

## 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 B-103	62.47	M2	\$4,300,000.00	93.72%	\$268,621,000.00
Area Privada	PARQUEADERO 33	10.57	M2	\$1,703,000.00	6.28%	\$18,000,710.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$286,621,710</b>
Valor en letras			Doscientos ochenta y seis millones seiscientos veintiún mil setecientos diez Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$286,621,710

## 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 una actividad edificadora media caracterizada por construcciones en propiedad horizontal y conjuntos cerrados.

## SALVEDADES

**General:** CL 69 # 8 - 56 CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA APTO B 103, PARQUEADERO 33 TORRE B. 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. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad para este tipo de inmueble. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. Cuenta con todos los servicios públicos con sus respectivos contadores.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble posee un parqueadero descubierto de uso privado identificado con el número 33 y con un área de 10.57 m2 según documentos aportados.

**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: 9415, Fecha escritura: 25/11/2011, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Manizales, Administración: 236000, Total unidades: 1 und / PH: 96 UNDS, Ubicación: Apartamento Exterior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Biciclero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 1, 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: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Baño servicio: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 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 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	BOSQUES DE NIZA	8	\$290,000,000	0.95	\$275,500,000	1	\$18,000,000		\$	\$4,153,225.81	300 3419743
2	BOSQUES DE NIZA	7	\$400,000,000	0.95	\$380,000,000	1	\$22,000,000		\$	\$4,531,645.57	68895113
3	BOSQUES DE NIZA	3	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	1	\$18,000,000		\$	\$4,236,111.11	3015152527
4	BOSQUES DE NIZA	2	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$22,000,000		\$	\$4,500,000.00	310 4670266
Del inmueble		1		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	72	62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,153,225.81
2	15	79	79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,531,645.57
3	15	72	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,236,111.11
4	9	69	69	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,500,000.00
	13 años									
									PROMEDIO	\$4,355,245.62
									DESV. STANDAR	\$188,923.10
									COEF. VARIACION	4.34%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,544,168.72	TOTAL	\$283,874,219.81
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,166,322.53	TOTAL	\$260,270,168.26
VALOR TOTAL	\$268,621,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colseguros/manizales/10475297> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colseguros/manizales/1039296> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colseguros/manizales/10583347> 4.-<https://www.puntoinmobiliario.com/inmueble/b712-8458-6bca3f60-530d3d421de-3bd1>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CL 69 # 8 - 56 CO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA APTO B 103 TO B, CL 69 # 8 - 56 CO CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA PQDRO 33 TORRE B | Bosques de Niza | Manizales | Caldas

### COORDENADAS (DD)

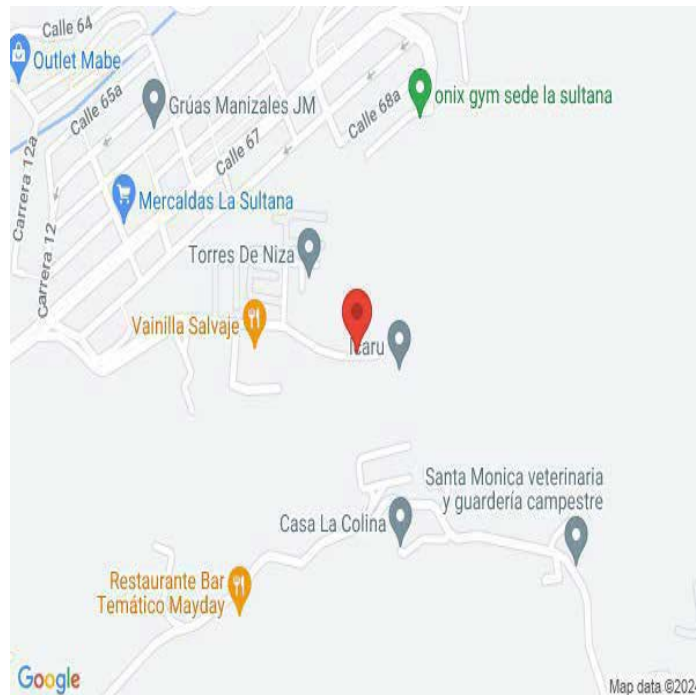
**Latitud:** 5.058063

**Longitud:** -75.470811

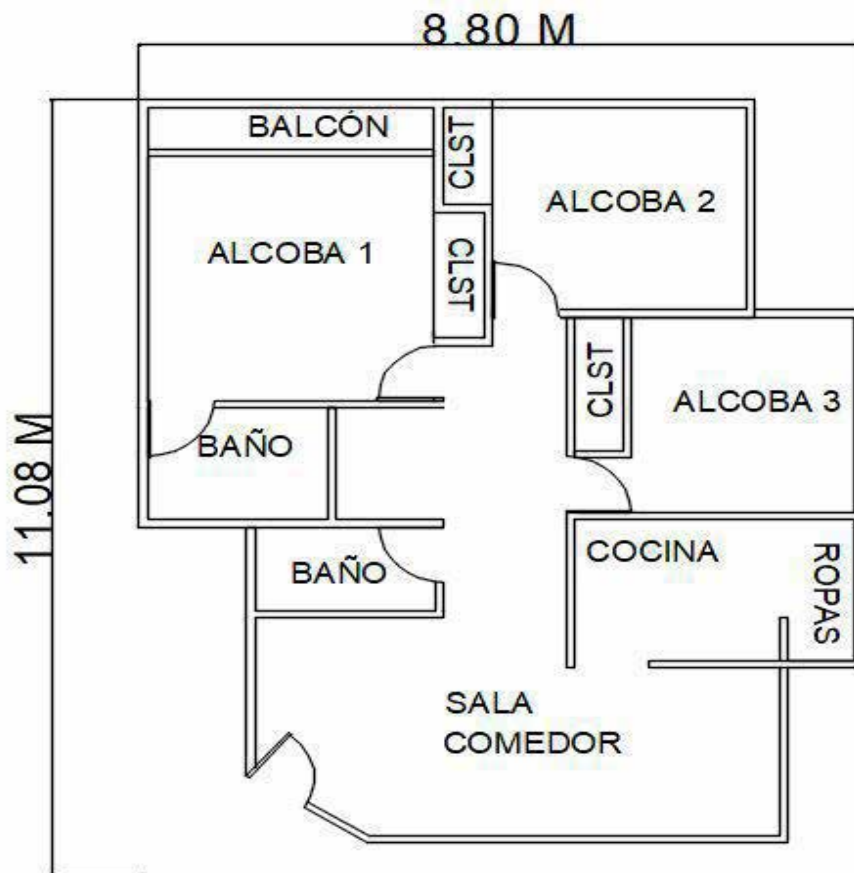
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5° 3' 29.0262''

**Longitud:** 75° 28' 14.919''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



**ÁREA P. 62.47 M2.**



## FOTOS General

Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón





## FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Closet 3



Baño Social 1





## FOTOS General

Garaje



Ascensor-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

Consulta por Ficha Catastral

Tareas

Resultados

Catastro MASORA \_Resultado de la cons

...

Entidades mostradas: 2/2

Catastro MASORA:  
01010000002900901902010003

Ficha\_Nueva01010000002900901902010003

Ficha\_Corta01010000002900901

direccionC 69 8 56 Ap-B 103 To-B

barrio0

AREA\_CONS74

area\_lote\_privada42

destino\_economico1

VIGENCIA2024

LIMITE PREDIAL>

CONSTRUCCIONES>

## 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**

**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 LRCAJA-1088250380



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 INSCRIPCIÓN 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: LRCAJA-1088750380 M.I.: 100-199313



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

Certificado generado con el Pin No: 240318806391262970

Nro Matrícula: 100-199375

Pagina 1 TURNO: 2024-100-1-24147

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:12:10 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: 03-12-2012 RADICACIÓN: 2012-100-6-25028 CON: ESCRITURA DE: 21-11-2012

CODIGO CATASTRAL: 170010101000002900901902010017 COD CATASTRAL ANT: 0101000002900901902010017

NUPRE: ARM0013RERE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PARQUEADERO 33 TORRE B con area de PRIVADA 10.57 M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 9041, 2012/11/21, NOTARIA SEGUNDA MANIZALES. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

###3. - ESCRITURA 5266 DEL 8/7/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 13/7/2011 POR DESENGLOBE DE: CERROS DE NIZA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-193263 .-###- 5. - ESCRITURA 5248 DEL 13/7/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 22/7/2010 POR ESCISION DE: INVEURBAN S.A.S. , A: CERROS DE NIZA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188574 .-###- 6. - ESCRITURA 5725 DEL 30/7/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 30/8/2010 POR ACLARACION A LA ESCRITURA 5248 DEL 13/7/2010 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES ENCUANTO: A) LA CLAUSULA TERCERA EN CUANTO A REDACCION, B) SE ELIMINA PARTE DE LA CLAUSULA CUARTA, C) SE ACLARA LA CLAUSULA OCTAVA D) SE ACLARA LA CLAUSULA NOVENA A: CERROS DE NIZA S.A.S. , A: INVEURBAN S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188574 .-###- 4. - ESCRITURA 10006 DEL 30/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 30/12/2009 POR APOORTE A SOCIEDAD DE: CAMILA MARIA GAVIRIA VILLA , DE: J Y GAVIRIA Y CIA S EN C , DE: MIGUEL JARAMILLO GAVIRIA , DE: EDUARDO JARAMILLO ROBLEDO , A: INVEURBAN S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188574 .-###- 3. - ESCRITURA 9785 DEL 22/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 23/12/2009 POR MODO DE ADQUISICION RESTITUCION DE APORTES EN ESPECIE. DE: J Y ROBLEDO Y CIA S.C.A. - EN LIQUIDACION - , A: CAMILA MARIA GAVIRIA VILLA , A: J Y GAVIRIA Y CIA S. EN C. (NIT. 8001982277) , A: MIGUEL JARAMILLO GAVIRIA , A: EDUARDO JARAMILLO ROBLEDO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188574 .-###- 2. - ESCRITURA 9785 DEL 22/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 23/12/2009 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: J Y ROBLEDO Y CIA S.C.A. - EN LIQUIDACION - , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188574 .-###-  
##2. - ESCRITURA 9785 DEL 22/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 23/12/2009 POR DESENGLOBE A: J Y ROBLEDO Y CIA S.C.A. - EN LIQUIDACION - , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188572 .-###-  
##2. - ESCRITURA 7828 DEL 18/12/1997 NOTARIA 4A. DE MANIZALES REGISTRADA EL 23/12/1997 POR DESENGLOBE A: J Y ROBLEDO Y CIA S.C.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-142447 .-###-  
REGISTRO 10-02-97 ESCRITURA 2636 DEL 27-12-96 NOTARIA 1A. MANIZALES FUSION POR ABSORCION DE LA SOCIEDADES Y CAMBIO DE RAZON SOCIAL DE: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S.C. A: TERRAZAS DE CAMPOHERMOSO LIMITADA, TECA LTDA HOY J. Y ROBLEDO Y CIA S.C.A.  
REGISTRO 17-05-95 ESCRITURA 1036 DEL 15-05-95 NOTARIA 1A. MANIZALES PARTICION DE BIENES DE: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA S.C., URBANIZADORA BELLAVISTA LTDA. A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA S.C.  
REGISTRO 17-05-95 ESCRITURA 1036 DEL 15-05-95 NOTARIA 1A. MANIZALES DESENGLOBE A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA S.C., URBANIZADORA BELLAVISTA LTDA.  
REGISTRO 17-05-95 ESCRITURA 1036 DEL 15-05-95 NOTARIA 1A. MANIZALES ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S.C. -URBANIZADORA BELLAVISTA LTDA.-  
REGISTRO 17-05-95 NOTARIA 1A. MANIZALES ACLARACION ESCRITURA 1593 DEL 10-07-84 EN CUANTO AL AREA DEL PREDIO A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S.C.- ESCRITURA 1036 DEL 15 05 95.-  
REGISTRO 13-01-95 ESCRITURA 3469 DEL 28-12-94 NOTARIA 1A. MANIZALES COMPRAVENTA 40% EN EL RESTO DEL PREDIO DE: INVERSIONES





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

Certificado generado con el Pin No: 240318806391262970

Nro Matrícula: 100-199375

Pagina 2 TURNO: 2024-100-1-24147

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:12:10 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

JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S. C. A: URBANIZADORA BELLAVISTA LIMITADA.

REGISTRO 27-12-89 ESCRITURA 2540 DEL 27-12-89 NOTARIA 1A. MANIZALES ACLARACION ESCRITURA 2524 DEL 26 12 89 EN CUANTO AL TITULO DE TRADICION Y EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S. EN C.

REGISTRO 18-07-84 ESCRITURA 1593 DEL 10-07-84 NOTARIA 1A. MANIZALES DECLARACION A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S. C.

REGISTRO 26-12-74 ESCRITURA 2197 DEL 23-12-74 NOTARIA 2A. MANIZALES APOORTE A SOCIEDAD DE: JARAMILLO URIBE ROBLEDO A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y COMPA/IA S.C.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 69 # 8 - 56 CO CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA PQDRO 33 TORRE B

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

100 - 193263

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-04-1992 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 771 DEL 14-04-1992 NOTARIA 1A. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES RECIPROCAS DE LUZ Y ACUEDUCTO, EN MAYOR EXTENSION

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

DE: JARAMILLO ROBLEDO CLARA INES

DE: JARAMILLO ROBLEDO EDUARDO

DE: JARAMILLO ROBLEDO LORENZA LILIANA

DE: JARAMILLO ROBLEDO MARIA ISABEL

DE: JARAMILLO ROBLEDO OLGA LUCIA

DE: ROBLEDO DE JARAMILLO LUZ ALIETTE

A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA S.C.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-12-2010 Radicación: 2010-100-6-25413

Doc: ESCRITURA 9156 DEL 30-11-2010 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

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

DE: CERROS DE NIZA S.A.S.

NIT# 9003758491 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-11-2011 Radicación: 2011-100-6-32827

Doc: ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0



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

**Certificado generado con el Pin No: 240318806391262970**

**Nro Matrícula: 100-199375**

Pagina 3 TURNO: 2024-100-1-24147

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:12:10 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: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA - PRIMERA ETAPA" (VER MATRICULAS ABIERTAS 100-194789 A LA 100-194852)

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

**DE: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-11-2012 Radicación: 2012-100-6-25028

Doc: ESCRITURA 9041 DEL 21-11-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO ADHESION DEL LOTE B CON FOLIO DE MATRICULA 100-193262 AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, Y UNIFICACION DEL FOLIO DE MATRICULA DE MAYOR EXTENSION NO. 100-193263 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**A: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 29-11-2012 Radicación: 2012-100-6-25028

Doc: ESCRITURA 9041 DEL 21-11-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, EN CUANTO A LA CONSTRUCCION DE LA SEGUNDA ETAPA - TORRE B DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA

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

**A: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-11-2012 Radicación: 2012-100-6-25029

Doc: ESCRITURA 9322 DEL 29-11-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y RATIFICACION ESCRITURA 9041 DEL 21-11-2012 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, EN CUANTO A DETERMINAR POR SU CABIDA Y LINDEROS EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION SOBRE EL CUAL QUEDA CONSTITUIDA LA PROPIEDAD HORIZONTAL UNA VEZ EFECTUADA LA ADHESION

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**A: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 10-12-2012 Radicación: 2012-100-6-25802

Doc: ESCRITURA 9623 DEL 07-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y RATIFICACION ESCRITURA 9041 DEL 21-11-2012 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, EN CUANTO A CITAR LOS LINDEROS CORRECTOS DE LAS UNIDADES QUE CONFORMAN LA TORRE B DEL CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA .

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA PROPIEDAD HORIZONTAL**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240318806391262970**

**Nro Matrícula: 100-199375**

Pagina 4 TURNO: 2024-100-1-24147

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:12:10 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: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 11-01-2013 Radicación: 2013-100-6-409

Doc: ESCRITURA 10340 DEL 31-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$2,782,500

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE LA HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - CON VALOR DETERMINADO EN ESTE Y OTROS PREDIOS -

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. - NIT. 890.903.938-8 -

**A: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 11-01-2013 Radicación: 2013-100-6-409

Doc: ESCRITURA 10340 DEL 31-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$131,639,659

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON OTROS PREDIOS

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

**DE: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A. - NIT. 860.034.313-7 -**

**X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 09-09-2015 Radicación: 2015-100-6-18486

Doc: ESCRITURA 7438 DEL 04-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO ADHESION DEL LOTE A CON FOLIO DE MATRICULA 100-193261 AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, Y UNIFICACION DEL FOLIO DE MATRICULA DE MAYOR EXTENSION NO. 100-193263 DEL CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA

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

**A: CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 09-09-2015 Radicación: 2015-100-6-18486

Doc: ESCRITURA 7438 DEL 04-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, EN CUANTO A LA CONSTITUCIÓN DE LA TERCERA ETAPA - TORRE A DEL CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA

**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 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CERROS DE NIZA**

**NIT:8300538122**

**A: CERROS DE NIZA S.A.S. NIT:9003758491**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 01-03-2016 Radicación: 2016-100-6-3845

Doc: ESCRITURA 480 DEL 27-01-2016 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$125,000,000





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

Certificado generado con el Pin No: 240318806391262970

Nro Matrícula: 100-199375

Pagina 5 TURNO: 2024-100-1-24147

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:12:10 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: MODO DE ADQUISICION: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR CON OTRO PREDIO

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: CORREAL MEDINA SERGIO

CC# 79347998 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 12-07-2017 Radicación: 2017-100-6-12805

Doc: ESCRITURA 3666 DEL 25-05-2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADICIONA LA ESCRITURA 7438 DEL 04/09/2015 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, CONSISTENTE EN EL PARQUEADERO 33 DE LA TORRE A DEL CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA (VER MATRÍCULA ABIERTA N° 100-220744)

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 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CERROS DE NIZA NIT# 8300538122

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 17-10-2019 Radicación: 2019-100-6-22397

Doc: ESCRITURA 7024 DEL 15-10-2019 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$165,000,000

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: CORREAL MEDINA SERGIO

CC# 79347998

A: ALZATE GONZALEZ JUAN JOSE

CC# 75091803 X

A: HERNANDEZ BETANCUR PAOLA DEL PILAR

CC# 51973779 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 17-10-2019 Radicación: 2019-100-6-22397

Doc: ESCRITURA 7024 DEL 15-10-2019 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CON OTRO PREDIO

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

DE: ALZATE GONZALEZ JUAN JOSE

CC# 75091803 X

DE: HERNANDEZ BETANCUR PAOLA DEL PILAR

CC# 51973779 X

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909039388

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 25-11-2021 Radicación: 2021-100-6-22863

Doc: ESCRITURA 7842 DEL 02-11-2021 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA RESPECTO A ESTE Y OTRO PREDIO POR EL VALOR DETERMINADO CONSTITUIDA EN LA ESCRITURA PUBLICA 7024 DE 15/10/2019 DE LA NOTARIA





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

**Certificado generado con el Pin No: 240318806391262970**

**Nro Matrícula: 100-199375**

Pagina 7 TURNO: 2024-100-1-24147

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:12:10 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: 2024-100-1-24147**

**FECHA: 18-03-2024**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**HERMAN ZULUAGA SERNA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL



**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: 240318693591262969

Nro Matrícula: 100-199313

Pagina 1 TURNO: 2024-100-1-24148

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:12:10 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: 03-12-2012 RADICACIÓN: 2012-100-6-25028 CON: ESCRITURA DE: 21-11-2012  
CODIGO CATASTRAL: 170010101000002900901902010003 COD CATASTRAL ANT: 0101000002900901902010003  
NUPRE: ARM0013REAC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO B-103 TORRE B con area de CONSTRUIDA 68.23 M2. AREA PRIVADA 62.47 M2. cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 9041, 2012/11/21, NOTARIA SEGUNDA MANIZALES. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:  
CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

###3. - ESCRITURA 5266 DEL 8/7/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 13/7/2011 POR DESENGLOBE DE: CERROS DE NIZA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-193263 .-###- 5. - ESCRITURA 5248 DEL 13/7/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 22/7/2010 POR ESCISION DE: INVEURBAN S.A.S. , A: CERROS DE NIZA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188574 .-###- 6. - ESCRITURA 5725 DEL 30/7/2010 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 30/8/2010 POR ACLARACION A LA ESCRITURA 5248 DEL 13/7/2010 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES ENCUANTO: A) LA CLAUSULA TERCERA EN CUANTO A REDACCION, B) SE ELIMINA PARTE DE LA CLAUSULA CUARTA, C) SE ACLARA LA CLAUSULA OCTAVA D) SE ACLARA LA CLAUSULA NOVENA A: CERROS DE NIZA S.A.S. , A: INVEURBAN S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188574 .-###- 4. - ESCRITURA 10006 DEL 30/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 30/12/2009 POR APOORTE A SOCIEDAD DE: CAMILA MARIA GAVIRIA VILLA , DE: J Y GAVIRIA Y CIA S EN C , DE: MIGUEL JARAMILLO GAVIRIA , DE: EDUARDO JARAMILLO ROBLEDO , A: INVEURBAN S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188574 .-###- 3. - ESCRITURA 9785 DEL 22/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 23/12/2009 POR MODO DE ADQUISICION RESTITUCION DE APORTES EN ESPECIE. DE: J Y ROBLEDO Y CIA S.C.A. - EN LIQUIDACION - , A: CAMILA MARIA GAVIRIA VILLA , A: J Y GAVIRIA Y CIA S. EN C. (NIT. 8001982277) , A: MIGUEL JARAMILLO GAVIRIA , A: EDUARDO JARAMILLO ROBLEDO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188574 .-###- 2. - ESCRITURA 9785 DEL 22/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 23/12/2009 POR CONSTITUCION DE URBANIZACION A: J Y ROBLEDO Y CIA S.C.A. - EN LIQUIDACION - , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188574 .-###-  
##2. - ESCRITURA 9785 DEL 22/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 23/12/2009 POR DESENGLOBE A: J Y ROBLEDO Y CIA S.C.A. - EN LIQUIDACION - , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-188572 .-###-  
##2. - ESCRITURA 7828 DEL 18/12/1997 NOTARIA 4A. DE MANIZALES REGISTRADA EL 23/12/1997 POR DESENGLOBE A: J Y ROBLEDO Y CIA S.C.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-142447 .-###-  
REGISTRO 10-02-97 ESCRITURA 2636 DEL 27-12-96 NOTARIA 1A. MANIZALES FUSION POR ABSORCION DE LA SOCIEDADES Y CAMBIO DE RAZON SOCIAL DE: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S.C. A: TERRAZAS DE CAMPOHERMOSO LIMITADA, TECA LTDA HOY J. Y ROBLEDO Y CIA S.C.A.  
REGISTRO 17-05-95 ESCRITURA 1036 DEL 15-05-95 NOTARIA 1A. MANIZALES PARTICION DE BIENES DE: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA S.C., URBANIZADORA BELLAVISTA LTDA. A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA S.C.  
REGISTRO 17-05-95 ESCRITURA 1036 DEL 15-05-95 NOTARIA 1A. MANIZALES DESENGLOBE A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA S.C., URBANIZADORA BELLAVISTA LTDA.  
REGISTRO 17-05-95 ESCRITURA 1036 DEL 15-05-95 NOTARIA 1A. MANIZALES ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S.C. -URBANIZADORA BELLAVISTA LTDA.-  
REGISTRO 17-05-95 NOTARIA 1A. MANIZALES ACLARACION ESCRITURA 1593 DEL 10-07-84 EN CUANTO AL AREA DEL PREDIO A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S.C.- ESCRITURA 1036 DEL 15 05 95-.  
REGISTRO 13-01-95 ESCRITURA 3469 DEL 28-12-94 NOTARIA 1A. MANIZALES COMPRAVENTA 40% EN EL RESTO DEL PREDIO DE: INVERSIONES





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

Certificado generado con el Pin No: 240318693591262969

Nro Matrícula: 100-199313

Pagina 2 TURNO: 2024-100-1-24148

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:12:10 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

JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S. C. A: URBANIZADORA BELLAVISTA LIMITADA.

REGISTRO 27-12-89 ESCRITURA 2540 DEL 27-12-89 NOTARIA 1A. MANIZALES ACLARACION ESCRITURA 2524 DEL 26 12 89 EN CUANTO AL TITULO DE TRADICION Y EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S. EN C.

REGISTRO 18-07-84 ESCRITURA 1593 DEL 10-07-84 NOTARIA 1A. MANIZALES DECLARACION A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S. C.

REGISTRO 26-12-74 ESCRITURA 2197 DEL 23-12-74 NOTARIA 2A. MANIZALES APOORTE A SOCIEDAD DE: JARAMILLO URIBE ROBLEDO A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y COMPA/IA S.C.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 69 # 8 - 56 CO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA SEGUNDA ETAPA APTO B 103 TO B

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

100 - 193263

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-04-1992 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 771 DEL 14-04-1992 NOTARIA 1A. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES RECIPROCAS DE LUZ Y ACUEDUCTO, EN MAYOR EXTENSION

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

DE: JARAMILLO ROBLEDO CLARA INES

DE: JARAMILLO ROBLEDO EDUARDO

DE: JARAMILLO ROBLEDO LORENZA LILIANA

DE: JARAMILLO ROBLEDO MARIA ISABEL

DE: JARAMILLO ROBLEDO OLGA LUCIA

DE: ROBLEDO DE JARAMILLO LUZ ALIETTE

A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA S.C.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-12-2010 Radicación: 2010-100-6-25413

Doc: ESCRITURA 9156 DEL 30-11-2010 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

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

DE: CERROS DE NIZA S.A.S.

NIT# 9003758491 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-11-2011 Radicación: 2011-100-6-32827

Doc: ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0



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

**Certificado generado con el Pin No: 240318693591262969**

**Nro Matrícula: 100-199313**

Pagina 3 TURNO: 2024-100-1-24148

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:12:10 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: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA - PRIMERA ETAPA" (VER MATRICULAS ABIERTAS 100-194789 A LA 100-194852)

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

**DE: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 29-11-2012 Radicación: 2012-100-6-25028

Doc: ESCRITURA 9041 DEL 21-11-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO ADHESION DEL LOTE B CON FOLIO DE MATRICULA 100-193262 AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, Y UNIFICACION DEL FOLIO DE MATRICULA DE MAYOR EXTENSION NO. 100-193263 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**A: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 29-11-2012 Radicación: 2012-100-6-25028

Doc: ESCRITURA 9041 DEL 21-11-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, EN CUANTO A LA CONSTRUCCION DE LA SEGUNDA ETAPA - TORRE B DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA

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

**A: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 29-11-2012 Radicación: 2012-100-6-25029

Doc: ESCRITURA 9322 DEL 29-11-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y RATIFICACION ESCRITURA 9041 DEL 21-11-2012 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, EN CUANTO A DETERMINAR POR SU CABIDA Y LINDEROS EL PREDIO DE MAYOR EXTENSION SOBRE EL CUAL QUEDA CONSTITUIDA LA PROPIEDAD HORIZONTAL UNA VEZ EFECTUADA LA ADHESION

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**A: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 10-12-2012 Radicación: 2012-100-6-25802

Doc: ESCRITURA 9623 DEL 07-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y RATIFICACION ESCRITURA 9041 DEL 21-11-2012 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, EN CUANTO A CITAR LOS LINDEROS CORRECTOS DE LAS UNIDADES QUE CONFORMAN LA TORRE B DEL CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA .

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL CERROS DE NIZA PROPIEDAD HORIZONTAL**



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

**Certificado generado con el Pin No: 240318693591262969**

**Nro Matrícula: 100-199313**

Pagina 4 TURNO: 2024-100-1-24148

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:12:10 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: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 11-01-2013 Radicación: 2013-100-6-409

Doc: ESCRITURA 10340 DEL 31-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$2,782,500

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE LA HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA - CON VALOR DETERMINADO EN ESTE Y OTROS PREDIOS -

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. - NIT. 890.903.938-8 -

**A: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 11-01-2013 Radicación: 2013-100-6-409

Doc: ESCRITURA 10340 DEL 31-12-2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$131,639,659

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON OTROS PREDIOS

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

**DE: CERROS DE NIZA S.A.S.**

**NIT# 9003758491**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A. - NIT. 860.034.313-7 -**

**X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 09-09-2015 Radicación: 2015-100-6-18486

Doc: ESCRITURA 7438 DEL 04-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO ADHESION DEL LOTE A CON FOLIO DE MATRICULA 100-193261 AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, Y UNIFICACION DEL FOLIO DE MATRICULA DE MAYOR EXTENSION NO. 100-193263 DEL CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA

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

**A: CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 09-09-2015 Radicación: 2015-100-6-18486

Doc: ESCRITURA 7438 DEL 04-09-2015 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 9415 DEL 25-11-2011 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, EN CUANTO A LA CONSTITUCIÓN DE LA TERCERA ETAPA - TORRE A DEL CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA

**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 VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CERROS DE NIZA**

**NIT:8300538122**

**A: CERROS DE NIZA S.A.S. NIT:9003758491**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 01-03-2016 Radicación: 2016-100-6-3845

Doc: ESCRITURA 480 DEL 27-01-2016 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$125,000,000



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

Certificado generado con el Pin No: 240318693591262969

Nro Matrícula: 100-199313

Pagina 5 TURNO: 2024-100-1-24148

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:12:10 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: MODO DE ADQUISICION: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR CON OTRO PREDIO

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: CORREAL MEDINA SERGIO

CC# 79347998 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 01-03-2016 Radicación: 2016-100-6-3845

Doc: ESCRITURA 480 DEL 27-01-2016 NOTARIA SEGUNDA 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)

A: CORREAL MEDINA SERGIO

CC# 79347998 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 23-09-2016 Radicación: 2016-100-6-18596

Doc: ESCRITURA 1759 DEL 21-09-2016 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

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

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

DE: CORREAL MEDINA SERGIO

CC# 79347998

DE: SANTACOLOMA OSSA MONICA FERNANDA

CC# 30313254

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 23-09-2016 Radicación: 2016-100-6-18597

Doc: ESCRITURA 1760 DEL 21-09-2016 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: CORREAL MEDINA SERGIO

CC# 79347998 X

A: PATIÑO MONTES JAIR

CC# 4470211

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 12-07-2017 Radicación: 2017-100-6-12805

Doc: ESCRITURA 3666 DEL 25-05-2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADICIONA LA ESCRITURA 7438 DEL 04/09/2015 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, CONSISTENTE EN EL PARQUEADERO 33 DE LA TORRE A DEL CONJUNTO HABITACIONAL CERROS DE NIZA (VER MATRÍCULA ABIERTA N° 100-220744)

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 VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CERROS DE NIZA NIT# 8300538122



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

**Certificado generado con el Pin No: 240318693591262969**

**Nro Matrícula: 100-199313**

Pagina 6 TURNO: 2024-100-1-24148

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:12:10 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 017** Fecha: 22-03-2019 Radicación: 2019-100-6-6159

Doc: ESCRITURA 428 DEL 19-03-2019 NOTARIA QUINTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 15

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

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

DE: PATIÑO MONTES JAIR

CC# 4470211

**A: CORREAL MEDINA SERGIO**

CC# 79347998

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 17-10-2019 Radicación: 2019-100-6-22397

Doc: ESCRITURA 7024 DEL 15-10-2019 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$165,000,000

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: CORREAL MEDINA SERGIO

CC# 79347998

**A: ALZATE GONZALEZ JUAN JOSE**

CC# 75091803 X

**A: HERNANDEZ BETANCUR PAOLA DEL PILAR**

CC# 51973779 X

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 17-10-2019 Radicación: 2019-100-6-22397

Doc: ESCRITURA 7024 DEL 15-10-2019 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CON OTRO PREDIO

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

DE: ALZATE GONZALEZ JUAN JOSE

CC# 75091803 X

DE: HERNANDEZ BETANCUR PAOLA DEL PILAR

CC# 51973779 X

**A: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909039388**

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 17-10-2019 Radicación: 2019-100-6-22397

Doc: ESCRITURA 7024 DEL 15-10-2019 NOTARIA SEGUNDA 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)**

**A: ALZATE GONZALEZ JUAN JOSE**

CC# 75091803 X

**A: HERNANDEZ BETANCUR PAOLA DEL PILAR**

CC# 51973779 X

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 20-09-2021 Radicación: 2021-100-6-18953

Doc: ESCRITURA 6484 DEL 15-09-2021 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONSTITUIDA  
MEDIANTE ESCRITURA 7024 DEL 15/10/2019 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES





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

**Certificado generado con el Pin No: 240318693591262969**

**Nro Matrícula: 100-199313**

Pagina 7 TURNO: 2024-100-1-24148

Impreso el 18 de Marzo de 2024 a las 10:12:10 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

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

DE: ALZATE GONZALEZ JUAN JOSE

CC# 75091803

DE: HERNANDEZ BETANCUR PAOLA DEL PILAR

CC# 51973779

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 25-11-2021 Radicación: 2021-100-6-22863

Doc: ESCRITURA 7842 DEL 02-11-2021 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA  
RESPECTO A ESTE Y OTRO PREDIO POR EL VALOR DETERMINADO CONSTITUIDA EN LA ESCRITURA PUBLICA 7024 DE 15/10/2019 DE LA NOTARIA  
SEGUNDA DE MANIZALES

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT. 8909039388

A: ALZATE GONZALEZ JUAN JOSE

CC# 75091803

A: HERNANDEZ BETANCUR PAOLA DEL PILAR

CC# 51973779

**ANOTACION: Nro 023** Fecha: 25-11-2021 Radicación: 2021-100-6-22863

Doc: ESCRITURA 7842 DEL 02-11-2021 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR CONSTITUIDA POR  
ESCRITURA PUBLICA 7024 DE 15/10/2019 DE LA NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

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

DE: ALZATE GONZALEZ JUAN JOSE

CC# 75091803

DE: HERNANDEZ BETANCUR PAOLA DEL PILAR

CC# 51973779

**ANOTACION: Nro 024** Fecha: 25-11-2021 Radicación: 2021-100-6-22863

Doc: ESCRITURA 7842 DEL 02-11-2021 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$155,000,000

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: ALZATE GONZALEZ JUAN JOSE

CC# 75091803

DE: HERNANDEZ BETANCUR PAOLA DEL PILAR

CC# 51973779

A: ROMERO CARDONA KELLY YOHANA

CC# 1007453727 X

A: SANCHEZ ARREDONDO JUAN DAVID

CC# 1060656261 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*24\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2023

Fecha: 12-02-2023

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