



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1053802147

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SERGIO ANDRES CARMONA HERRERA
NIT / C.C CLIENTE	1053802147
DIRECCIÓN	CALLE 48 E #2 - 5 A 2 CO HABITACIONAL BOSQUES DE BENGALA TORRE G APTO G 302
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	BENGALA
CIUDAD	Manizales
DEPARTAMENTO	Caldas
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO
IDENTIFICACIÓN	1092351025

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	05/10/2024
FECHA INFORME	11/10/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	EDGAR LOPEZ MONTOYA			
NUM. ESCRITURA	10492 Escritura D#NOTARIA	Segunda	FECHA	23/12/2013
CIUDAD	Manizales	DEPTO	Caldas	
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL	0103000010490003907030002			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Aportada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO HABITACIONAL BOSQUES DE BENGALA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	40000	VRxM2 1055.97
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.4164%			

M. INMOB.	N°
100-202052	Apartamento G 302. TR. G

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 48 E #2 - 5 A 2 CO HABITACIONAL BOSQUES DE BENGALA TORRE G APTO G 302  
Al inmueble se llega así: CALLE 48, CARRERA 2,  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Integral	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	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyetora	No
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 116,481,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 116,481,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 015 hipoteca abierta sin límite de cuantía, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS

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

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-30050594  
C.C: 30050594  
Visador

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.		Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 5048 del 02/07/2013 Notaría Segunda de Manizales. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> Acuerdo 0958 del 2 de agosto del 2017.
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	240	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	40.12	AREA	M2	45
AREA PRIVADA	M2	37.88	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	47.594.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	37	AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.88

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 48 E #2 - 5 A 2 CO HABITACIONAL BOSQUES DE BENGALA TORRE G APTO G 302 | BENGALA | Manizales | Caldas está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5048, fecha: 02/07/2013, Notaría: Segunda y ciudad: Manizales.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media			SI	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		SI	Bueno
Comercial	Bueno	300-400		SI	Bueno
Escolar	Bueno	400-500		SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500		SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	0-100		SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100		SI	Bueno
Zonas recreativas	Bueno	0-100		SI	Bueno
	Sector	Predio		SI	SI
	Acueducto	SI		SI	SI
	Alcantarillado	SI		SI	SI
	Energía Eléctrica	SI		SI	SI
	Gas Natural	SI		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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	89	Año de Construcción	2013
Estructura	Industrializado	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		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.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Apartamento Interior		



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento G-302	37.88	M2	\$3,075,000.00	100.00%	\$116,481,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$116,481,000</b>
Valor en letras			Ciento dieciséis millones cuatrocientos ochenta y un mil Pesos Colombianos			
<b>TOTAL COMERCIAL</b>					<b>\$116,481,000</b>	

### 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 evidencia una actividad edificadora media, dirigida a la reforma de vivienda existente

### SALVEDADES

**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 015 hipoteca abierta sin límite de cuantía, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

**Garaje:** El Conjunto posee parqueadero comunal, de acuerdo a lo informado en visita.

**Entorno:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 5048, Fecha escritura: 02/07/2013, Notaría escritura: Segunda, Ciudad escritura: Manizales, Administración: 40000, Total unidades: 240, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, 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 Integral.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### 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 BENGALA	1	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	0	\$0	0	\$0	\$3,009,503.70	320 4457980
2	BOSQUES DE BENGALA	2	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	0	\$	0	\$	\$3,260,295.67	68808383
3	BENGALA	1	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	0	\$	0	\$	\$2,945,000.00	68808383
4	EL CARIBE	3	\$165,000,000	0.95	\$156,750,000	0	\$	0	\$	\$2,799,107.14	(606) 8837070
Del inmueble		APT O 302		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	21	40	37.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,009,503.70
2	21	45	37.88	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,260,295.67
3	21	50	50	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$3,092,250.00
4	21	56	56	1.0	1.0	1.0	1.05	1.0	1.05	\$2,939,062.50
	11 años									
									PROMEDIO	\$3,075,277.97
									DESV. STANDAR	\$138,323.90
									COEF. VARIACION	4.50%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,213,601.87	TOTAL	\$121,731,238.93
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,936,954.06	TOTAL	\$111,251,819.89
VALOR TOTAL	\$116,481,000.00			

Observaciones:

Enlaces:

- 1-[https://www.doomos.com.co/de/8495788\\_venta-de-apartamento-en-manizales.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.doomos.com.co/de/8495788_venta-de-apartamento-en-manizales.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)
- 2-<https://www.lincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10732089>
- 3-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2445457438-venta-de-apartamento-en-bengala-J-MI/polycart\\_client=search-nordic&position=1&search\\_layout=stack&type=item&tracking\\_id=5b4381c7-84fe-4de1-ad61-17735d058c5a](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2445457438-venta-de-apartamento-en-bengala-J-MI/polycart_client=search-nordic&position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=5b4381c7-84fe-4de1-ad61-17735d058c5a)
- 4-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/c349-a896-1911900-d245d0cfb84-7b57>

### UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
CALLE 48 E #2 - 5 A 2 CO HABITACIONAL BOSQUES DE  
BENGALA TORRE G APTO G 302 | BENGALA | Manizales |  
Caldas



### COORDENADAS (DD)

**Latitud:** 5.079352568391364

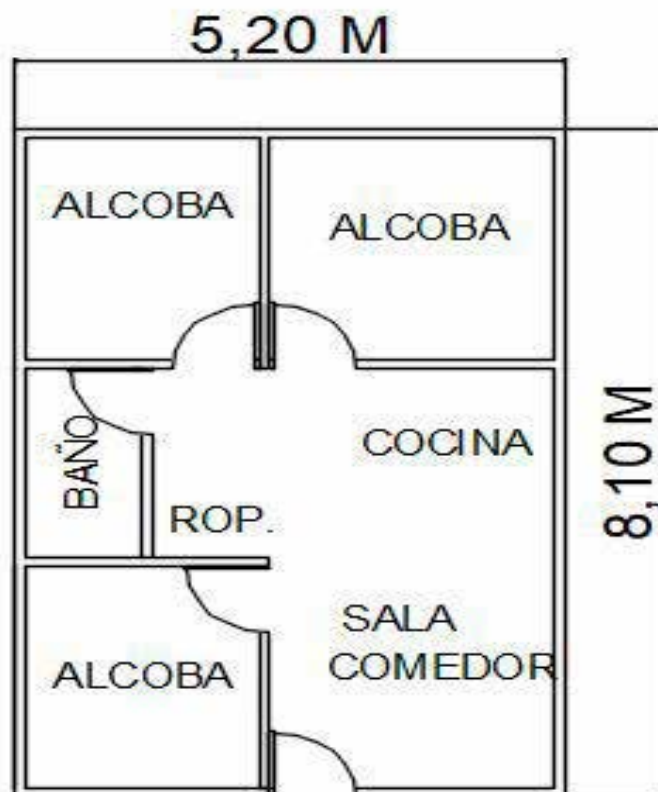
**Longitud:** -75.49105249347971

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5° 4' 45.6708''

**Longitud:** 75° 29' 27.7866''

### PLANO DE DISTRIBUCIÓN



**ÁREA P. 37,88 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

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal





## FOTOS General

Closet hab. Principal



Habitación 2



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Canchas-CJ





## FOTOS General

Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pln No: 240903579799982396 Nro Matrícula: 100-202052  
Pagina 1 TURNO: 2024-100-1-69150

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 09:13:18 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES  
FECHA APERTURA: 05-07-2013 RADICACIÓN: 2013-100-6-13590 CON: ESCRITURA DE: 02-07-2013  
CODIGO CATASTRAL: 170010103000010490003907030002COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION  
NUPRE: ARM0012RSWC

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS  
TORRE G - APARTAMENTO G-302 CON AREA DE 37.88 M2. NIVEL +4.60 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.4164% CUYOS LINDEROS Y DEMAS  
ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 5048, 2013/07/02, NOTARIA SEGUNDA MANIZALES. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984. ÁREA  
CONSTRUIDA DEL APARTAMENTO: 40,12 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE. ÁREA CONSTRUIDA POR APARTAMENTO: 46,448 METROS  
CUADRADOS APROXIMADAMENTE.

Areas o Documentos

SEGURO

que Andrade

CAJAL

Wona

la

CALDAS

BA - 02, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS, Con

un área privada de 37.88 metros cuadrados aproximadamente, alinderao así: ###

Por el NADIR con APARTAMENTO G-202 y por el CENIT con APARTAMENTO G-

402, por el NORTE: 4,9 metros, lindando con área común; por el SUR: 4,9 metros

lindando con área común; por el ESTE: 7,94 metros, lindando con apartamento G-301

y por el OESTE: 7,94 metros, lindando con apartamento G-303. Ubicado en el nivel

+4.60 metros. USO: Vivienda. ÁREA CONSTRUIDA DEL APARTAMENTO: 40,12

metros cuadrados aproximadamente. ÁREA CONSTRUIDA POR APARTAMENTO:

46.448 metros cuadrados aproximadamente. ###. Inmueble identificado con el folio de

matrícula inmobiliaria número **100-202052** de la oficina de registro de instrumentos

públicos de Manizales y con la ficha catastral número **0103000010490003907030002**.

No obstante, la cabida y linderos del inmueble la hipoteca se hace como cuerpo cierto.

TRADICIÓN: El anterior inmueble fue adquirido por LA PARTE DEUDORA, señor

EDGAR LOPEZ MONTOYA, en su actual estado civil, por COMPRAVENTA

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO CON SUBSIDIO FAMILIAR DE

VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR EL FONVIVIENDA EFECTUADA POR LA

FIDUCIARIA BOGOTA EN SU CAUSE

Aa078880777

Ca423



## 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 SALVEDADE 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-1053802147



PIN de Validación: af4a0a99



<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: af4a0a99



<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: af4a0a99



<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: af4a0a99



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**af4a0a99**

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 Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAS/1053802147 M.I.: 100-202052

## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pln No: 240903579799982396

Nro Matrícula: 100-202052

Pagina 1 TURNO: 2024-100-1-69150

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 09:13:18 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 05-07-2013 RADICACIÓN: 2013-100-6-13590 CON: ESCRITURA DE: 02-07-2013

CODIGO CATASTRAL: 170010103000010490003907030002 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: ARM0012RSWC

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

TORRE G - APARTAMENTO G-302 CON AREA DE 37.88 M2. NIVEL +4.60 COEFICIENTE DE PROPIEDAD 0.4164% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 5048, 2013/07/02, NOTARIA SEGUNDA MANIZALES. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1984. ÁREA CONSTRUIDA DEL APARTAMENTO: 40,12 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE. ÁREA CONSTRUIDA POR APARTAMENTO: 48,448 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

###1. - ESCRITURA 10012 DEL 20/12/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 21/12/2012 POR DESENGLOBE A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE BENGALA NIT.830.053.812-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-199631. -###- ###11. - ESCRITURA 4227 DEL 19/10/2012 NOTARIA CUARTA 4 DE MANIZALES REGISTRADA EL 19/10/2012 POR COMPRAVENTA DE: LEASING DE OCCIDENTE S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO HOY BANCO DE OCCIDENTE NIT.890.300.279-4 , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE BENGALA NIT.830.053.812-2 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-122225. -###- 8. - ESCRITURA 7702 DEL 9/10/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 9/10/2009 POR COMPRAVENTA DE: CONSTRUCCIONES Y EXPLANACIONES ECO S.A. , A: LEASING DE OCCIDENTE S.A. COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-122225. -###- 7. - ESCRITURA 5675 DEL 17/7/2008 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 25/7/2008 POR COMPRAVENTA DE: EDUARDO JARAMILLO ROBLEDO , A: CONSTRUCCIONES Y EXPLANACIONES ECO S.A. ECO S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-122225. -###- 6. - ESCRITURA 5193 DEL 14/10/2005 NOTARIA 2A DE MANIZALES REGISTRADA EL 19/10/2005 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: JAVIER NARANJO MEJIA , A: EDUARDO JARAMILLO ROBLEDO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-122225. -###- 2. - ESCRITURA 185 DEL 18/1/1995 NOTARIA 4. DE MANIZALES REGISTRADA EL 20/1/1995 POR DESENGLOBE A: EDUARDO JARAMILLO ROBLEDO , A: JAVIER NARANJO MEJIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-122225. -###- REGISTRO 29-12-95 ESCRITURA 3135 DEL 09-12-92 NOTARIA 2. MANIZALES COMPRAVENTA DEL 50% DE: NARANJO VALLEJO PELAYO, AGUDELO MORALES SILVIO A: NARANJO MEJIA, JAVIER JARAMILLO ROBLEDO EDUARDO. REGISTRO 21-04-92 ESCRITURA 713 DEL 07-04-92 NOTARIA 1. MANIZALES COMPRAVENTA 50% DE: NARANJO VALLEJO PELAYO, AGUDELO MORALES SILVIO A: NARANJO MEJIA JAVIER, JARAMILLO ROBLEDO EDUARDO. REGISTRO 13-09-77 ESCRITURA 1032 DEL 07-09-77 NOTARIA 3. MANIZALES COMPRAVENTA DE: JIMENEZ GIRALDO EFRAIN DE JESUS A: AGUDELO MORALES SILVIO NARANJO VALLEJO, PELAYO. REGISTRO 06-09-74 ESCRITURA 1227 DEL 31-07-74 NOTARIA 2. MANIZALES COMPRAVENTA DE: JIMENEZ RAMIREZ ROBERTO A: JIMENEZ GIRALDO EFRAIN

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 48 E # 2 - 5 A 2 CO HABITACIONAL BOSQUES DE BENGALA TORRE G APTO G 302

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:





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

**Certificado generado con el Pin No: 240903579799982396**

**Nro Matrícula: 100-202052**

Página 2 TURNO: 2024-100-1-69150

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 09:13:18 AM

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

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

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

100 - 199631

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-02-2013 Radicación: 2013-100-6-2626**

Doc: ESCRITURA 925 DEL 08-02-2013 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE BENGALA NIT.830.053.812-2

2

A: BCSC S.A.

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
NIT# 8600073354

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-07-2013 Radicación: 2013-100-6-13590**

Doc: ESCRITURA 5048 DEL 02-07-2013 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "CONJUNTO HABITACIONAL BOSQUES DE BENGALA"

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT.860.531.315-3 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE BENGALA NIT.830.053.812-2

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-09-2013 Radicación: 2013-100-6-19287**

Doc: ESCRITURA 7029 DEL 04-09-2013 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 5048 DEL 02-07-2013 NOTARIA 2A. DE MANIZALES, EN SU ARTICULO 2 DEL CAPITULO B. EN EL SENTIDO DE INCLUIR CON CARACTER INFORMATIVO EL AREA CONSTRUIDA DE CADA APARTAMENTO Y EL AREA CONSTRUIDA POR APARTAMENTO

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE BENGALA NIT.830.053.812-2

2

X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-12-2013 Radicación: 2013-100-6-27959**

Doc: ESCRITURA 10267 DEL 18-12-2013 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$200,933,334

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION DE HIPOTECA ABIERTA CON CUANTIA INDETERMINADA RESPECTO DE ESTE Y OTROS PREDIOS EN EL VALOR DETERMINADO

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

DE: BCSC S.A. NIT: 860.007.335-4

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BOSQUES DE BENGALA NIT. 830.053.812-2



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

Certificado generado con el Pin No: 240903579799982396

Nro Matrícula: 100-202052

Pagina 3 TURNO: 2024-100-1-69150

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 09:13:18 AM

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

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-12-2013 Radicación: 2013-100-6-28630

Doc: ESCRITURA 10492 DEL 23-12-2013 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$41,265,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR EL FONVIVIENDA EFECTUADA POR LA FIDUCIARIA BOGOTA EN SU CALIDAD DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA EN VIRTUD DE LOS PREVISTO EN EL ARTICULO 1506 DEL CODIGO CIVIL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO BOSQUES DE BENGALA

NIT# 8300538122

A: LOPEZ MONTOYA EDGAR

CC# 9806138

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-12-2013 Radicación: 2013-100-6-28630

Doc: ESCRITURA 10492 DEL 23-12-2013 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991¿ DURANTE LOS DIEZ (10) AÑOS SIGUIENTES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE TRANSFERENCIA

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

DE: FONVIVIENDA

A: LOPEZ MONTOYA EDGAR

CC# 9806138

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-12-2013 Radicación: 2013-100-6-28630

Doc: ESCRITURA 10492 DEL 23-12-2013 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991¿

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

DE: LOPEZ MONTOYA EDGAR

CC# 9806138

X

A: FONVIVIENDA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-12-2013 Radicación: 2013-100-6-28630

Doc: ESCRITURA 10492 DEL 23-12-2013 NOTARIA SEGUNDA 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: LOPEZ MONTOYA EDGAR

CC# 9806138

X

A: LOPEZ SERRANO JUAN ESTEBAN

TI# 1092454117

A: LOPEZ SERRANO LEYDY MAYERLY

TI# 98060761612

A: LOPEZ SERRANO VICTOR MANUEL

TI# 1092454118

A: O DE LOS QUE LLEGARE A TENER

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**
**Certificado generado con el Pin No: 240903579799982396**
**Nro Matrícula: 100-202052**

Pagina 4 TURNO: 2024-100-1-69150

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 09:13:18 AM

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

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

**A: SERRANO VIEDA DILMA**
**CC# 41914941**
**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-12-2013 Radicación: 2013-100-6-28630**
**Doc: ESCRITURA 10492 DEL 23-12-2013 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)**
**DE: LOPEZ MONTOYA EDGAR**
**CC# 9806138 X**
**A: SERRANO VIEDA DILMA**
**CC# 41914941**
**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-100-6-24509**
**Doc: ESCRITURA 8924 DEL 30-11-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES**
**VALOR ACTO: \$0**

Se cancela anotación No: 6

**ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PROHIBICION DE TRANSFERENCIA CONTENIDA EN LA  
ESCRITURA 10492 DEL 23/12/2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 2079 DE 2021**
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)**
**DE: LOPEZ MONTOYA EDGAR**
**CC# 9806138**
**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-100-6-24509**
**Doc: ESCRITURA 8924 DEL 30-11-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES**
**VALOR ACTO: \$0**

Se cancela anotación No: 7

**ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE DERECHO DE PREFERENCIA CONTENIDO EN LA  
ESCRITURA 10492 DEL 23/12/2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 2079 DE 2021**
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)**
**DE: LOPEZ MONTOYA EDGAR**
**CC# 9806138**
**ANOTACION: Nro 012 Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-100-6-24509**
**Doc: ESCRITURA 8924 DEL 30-11-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES**
**VALOR ACTO: \$0**

Se cancela anotación No: 9

**ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR CONTENIDA EN LA  
ESCRITURA 10492 DEL 23/12/2013 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: LOPEZ MONTOYA EDGAR**
**CC# 9806138**
**DE: SERRANO VIEDA DILMA**
**CC# 41914941**
**ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-100-6-24509**
**Doc: ESCRITURA 8924 DEL 30-11-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES**
**VALOR ACTO: \$0**

Se cancela anotación No: 8



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**
**Certificado generado con el Pln No: 240903579799982396**
**Nro Matrícula: 100-202052**

Pagina 5 TURNO: 2024-100-1-69150

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 09:13:18 AM

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

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

 ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO MEDIANTE  
 ESCRITURA 10492 DEL 23/12/2013 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: LOPEZ MONTOYA EDGAR	CC# 9806138
DE: LOPEZ SERRANO JUAN ESTEBAN	CC# 1092454117
DE: LOPEZ SERRANO LEYDY MAYERLY	CC# 1053864243
DE: LOPEZ SERRANO VICTOR MANUEL	CC# 1092454118
DE: SERRANO VIEDA DILMA	CC# 41914941

**ANOTACION: Nro 014 Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-100-6-24509**

Doc: ESCRITURA 8924 DEL 30-11-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: LOPEZ MONTOYA EDGAR	CC# 9806138	X
A: SALAZAR GOMEZ LUZ LENY	CC# 24645823	

**ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-11-2023 Radicación: 2023-100-6-18809**

Doc: ESCRITURA 6466 DEL 26-10-2023 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: LOPEZ MONTOYA EDGAR	CC# 9806138	X
A: CORPORACION PARA EL DESARROLLO EMPRESARIAL FINANFUTURO NIT: 8908075171		

**ANOTACION: Nro 016 Fecha: 29-11-2023 Radicación: 2023-100-6-20167**

Doc: ESCRITURA 7125 DEL 23-11-2023 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 14

 ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA CONTENIDA EN LA E.P. N° 8924 DEL  
 30/11/2022 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: SALAZAR GOMEZ LUZ LENY	CC# 24645823
A: LOPEZ MONTOYA EDGAR	CC# 9806138

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*16\***
**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2023

Fecha: 12-02-2023



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

Certificado generado con el Pin No: 240903579799982396

Nro Matrícula: 100-202052

Pagina 6 TURNO: 2024-100-1-69150

Impreso el 3 de Septiembre de 2024 a las 09:13:18 AM

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

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

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE MASORA, RES. RES. 0000000040 DE 2022  
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-100-1-69150

FECHA: 03-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

HERMAN ZULUAGA SERNA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

La guarda de la fe pública

Recibo 102995573

Fecha compra: 03-09-2024 09:13  
Fecha generación 03-09-2024 09:13



Comprobante de transacción

Tipo de Pago Reval  
Servicio Certificados Tradición  
Convenio CTLS

Datos Personales

Solicitante N/A N/A  
Documento CC-N/A  
Usuario / P. CC1053785116 ORIP Manizales  
Inf. Pago - 0 - 03/09/2024

Código	Oficina Registral	Matrícula	PIN	Valor
110477248	MANIZALES	202052	240903579799982396	\$ 22,100
Total				\$ 22,100

El PIN tiene una vigencia de 30 días a partir de su adquisición, máximo a 31 de Diciembre a las 23:59 horas, recuerde que puede validar la autenticidad de los certificados adquiridos ingresando a [snrbotondepago.gov.co](http://snrbotondepago.gov.co) opción Validar Certificado

Dirección: Calle 26 No. 13-49 Interior 201  
Teléfonos Soporte: (1) 390 55 05 Correo Soporte: [ctl@supernotariado.gov.co](mailto:ctl@supernotariado.gov.co)  
NIT: 899.999.007-0