



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1053784679

RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| CLIENTE | NANCY VIVIANA OSPINA PERALTA |
| NIT / C.C CLIENTE | 1053784679 |
| DIRECCIÓN | CALLE 48D 3E-50 |
| SECTOR | Urbano Estrato 2 |
| BARRIO | BOSQUES DEL NORTE |
| CIUDAD | Manizales |
| DEPARTAMENTO | Caldas |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO |
| IDENTIFICACIÓN | 42101644 |

ANTECEDENTES

| | |
|------------------|---|
| FECHA VISITA | 07/02/2025 |
| FECHA INFORME | 12/02/2025 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 27 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Casa |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| PROPIETARIO | JONATAN LOPEZ OSORIO |
| NUM. | 1448 EscrituraDe#NOTARIA |
| ESCRITURA | Propiedad |
| CIUDAD | Manizales |
| DEPTO | Caldas |
| CECULA | 170010103000010990009000000000 |
| CATASTRAL | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | No aportada |
| NOMBRE DEL CO | BARRIO BOSQUES DEL NORTE |
| NUNTO/EDIFICI | |
| O | |
| VALOR ADMINIS | No Tiene |
| RACIÓN | |
| MENSUALIDAD | |
| VRxM2 | |

| | |
|------------|------|
| M. INMOB. | Nº |
| 100-147541 | casa |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en la calle 48 D #3E-50 en la ciudad de Manizales, sector residencial a 20 minutos del centro de la ciudad, con abundante cobertura comercial y de servicios. El inmueble se encuentra a una cuadra de la Casa de Justicia de Ciudadela del Norte, a dos cuadras del CAI de Bosques del Norte y a 5 cuadras de la Institución educativa Bosques del Norte.

Al inmueble se llega caminando unos 20 metros aproximadamente desde la vía principal de Bosques del Norte, a la altura de la Casa de Justicia.

El inmueble objeto de este estudio 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 | Sencilla | AlcServ. | 0 | Terraza | |
| Zropa | 1 | BServ | 0 | Jardín | 0 |
| Patio | 1 | 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 | No | Bicicletero | No | Acensores | No |
| Piscinas | No | TerrazaCom | No | JardinInfant | No |
| | | unal | | il | |
| PlantaElect. | No | Calefaccion | No | Golfito | No |
| Gar.Visit. | No | Gimnasio | No | BombaEyec | No |
| | | | | tora | |
| Porteria | No | Tanque | No | Cancha | No |
| ZonaVerde | No | Shut | No | Citofono | No |
| Aire | No | Teatrino | No | Sauna | No |

VALOR COMERCIAL \$ COP 125,355,500

VALOR ASEGURABLE \$ COP 125,355,500

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 19, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

NOMBRES Y FIRMAS

Grisel B. Sanchez Jurado

GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO
Perito Actuante
C.C: 42101644 RAA: AVAL-42101644
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-02-11 14:04:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.

Nombre de la firma

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| | | | | | |
|-----------------------------------|------------|-------------------------|--|----------------|----|
| Uso Principal Según Norma | VIVIENDA | Área Lote | 50 | Frente | 5 |
| Uso Compatible Según Norma | COMERCIAL | Forma | REGULAR | Fondo | 10 |
| Uso Condicionado Según Norma | SERVICIOS | Topografía | PLANA | Rel. Fte./Fdo. | |
| Uso Prohibido Según Norma | INDUSTRIAL | | | | |
| Amenaza Riesgo Inundacion | NO | NORMAS DE USO DE SUELO | | | |
| Amenaza Riesgo Movimiento en masa | NO | Decreto / Acuerdo | Acuerdo 0958 del 29 de agosto de 2017 | | |
| Suelos De Proteccion | NO | Antejardín | SI | | |
| Patrimonio | NO | Uso principal | VIVIENDA | | |
| | | Altura permitida pisos | 3 | | |
| | | Aislamiento posterior | 7,5 m2 | | |
| | | Índice de ocupación | RESULTANTE AL APLICAR RETIROS Y AISLAMIENTOS | | |
| | | Índice de construcción: | 2,5 | | |
| | | No. De Unidades: | 1 | | |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------|
| AREA DE TERRENO | M2 | 50 | AREA DE TERRENO | M2 | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | - | AREA CONSTRUIDA | M2 | |
| | | | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
| LOTE | m2 | 50 | LOTE | M2 | 50 |
| ÁREA CONSTRUIDA | m2 | 45.75 | CONTRUCCION | M2 | 42.5 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

| | |
|-------------------|-------------|
| Uso predominante | Residencial |
| Demanda / interés | Media |

| | | |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
| | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |
| Comercial | Bueno | 0-100 |
| Escolar | Bueno | 100-200 |
| Asistencial | Bueno | 100-200 |
| Estacionamientos | Bueno | 100-200 |
| 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 | Ajuste sismo resistente | NO |
| Tipo | VIS vivienda de interes Social | Cubierta | teja de fibrocemento |
| Avance(En construcción) | 100 | Fachada | pañete y pintura |
| Estado de conservación | Bueno | Ancho Fachada | 3-6 metros |
| N° de Pisos | 1 | Irregularidad Planta | No |
| N° de Sótanos | | Irregularidad Altura | No |
| Vida Útil | 100 años | Tipología Vivienda | Casa Continua |
| Vida Remanente | 73 | Año de Construcción | 1998 |
| Estructura | Tradicional | Comentarios de estructura | |
| Material de Construcción | Bloque | La estructura se encuentra en aparente buen estado. Nota: La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, 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. | |
| Fecha de Remodelación | | | |
| Daños previos | No disponibles | | |
| Ubicación | CALLE 48D 3E-50 | | |

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|------------------|---|------|--|----------------|---------------|-----------------|
| Area de Terreno | MEDIANERO | 50 | M2 | \$977,110.00 | 38.97% | \$48,855,500.00 |
| Area Construida | ÁREA NORMA CON AISLAMIENTO POSTERIOR | 42.5 | M2 | \$1,800,000.00 | 61.03% | \$76,500,000.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$125,355,500 |
| Valor en letras | | | Ciento veinticinco millones trescientos cincuenta y cinco mil quinientos Pesos Colombianos | | | |
| TOTAL COMERCIAL | | | | | \$125,355,500 | |
| OFERTA Y DEMANDA | | | | | | |

| | |
|--|--|
| Tiempo esperado de comercialización (Meses): | 12 |
| Perspectivas de valoración: | De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias |
| Comportamiento Oferta y Demanda: | Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media. |
| Actualidad edificadora: | No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato. |

SALVEDADES

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 19, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Entorno: El inmueble se encuentra ubicado en un sector residencial con vías de acceso en buen estado. Servicio público con rutas de busetas, buses y taxis con cobertura al resto del municipio y al municipio de Villamaría. La situación de orden público durante la visita se observó aparentemente normal.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El área del patio posterior es de 4,25 m2 aproximadamente y allí se encuentra ubicada la zona de ropas.

Acabados: Los pisos de la casa se encuentran en cerámica. El baño con recubrimiento en pisos y paredes en cerámica. Cocina sencilla con cajones superiores e inferiores. Acabados en buen estado de conservación.

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 | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | TELEFONO | TERRENO M2 | TAMANO CONSTRUCCI ON M2 | VALOR CONSTRUCCION M2 | VALOR CONSTRUCCION |
|--------------|-------------------|---------------|------|-------------------|---------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | BOSQUES DEL NORTE | \$270,000,000 | 0.95 | \$256,500,000 | 8808383 | 60 | 104 | \$1,900,000 | \$197,600,000 |
| 2 | BOSQUES DEL NORTE | \$250,000,000 | 0.99 | \$247,500,000 | 312 8057747 | 60 | 120 | \$1,600,000 | \$192,000,000 |
| 3 | BOSQUES DEL NORTE | \$275,000,000 | 0.95 | \$261,250,000 | 300 912 12 61 | 50 | 148 | \$1,460,000 | \$216,080,000 |
| Del inmueble | | | | | | 50 | 42.5 | | |

| # | TOTAL SIN CONSTRUCCION | TERRENO M2 | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGADO | RESULTADOS |
|---|---------------------------|------------|---------------|------------------|----------------------|--------------|
| 1 | \$58,900,000 | \$981,667 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$981,667 |
| 2 | \$55,500,000 | \$925,000 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$925,000 |
| 3 | \$45,170,000 | \$903,400 | 1.0 | 1.0 | 1.00 | \$903,400 |
| | | | | | PROMEDIO | \$936,688.89 |
| | | | | | DESV. STANDAR | \$40,421.41 |
| | | | | | COEF. VARIACION | 4.32% |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------|------|------|-------|-----------------|
| TERRENO | ADOPTADOM2 | \$977,110.00 | AREA | 50 | TOTAL | \$48,855,500.00 |
| CONSTRUCCION | ADOPTADOM2 | \$1,800,000.00 | AREA | 42.5 | TOTAL | \$76,500,000.00 |
| VALOR TOTAL | \$125,355,500.00 | | | | | |

Observaciones:
Se utiliza la metodología de comparación al existir suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. La realización de este avalúo se basa en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, Así como en el Decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares al inmueble tasado.
Se utiliza el valor superior (promedio mas desviación estandar) en el lote dada la excelente ubicación dentro del barrio, el valor adoptado para el área construida esta en el segmento superior por la buena conservación de los acabados.

Enlaces:
2.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191325935> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10637632>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CALLE 48D 3E-50 | BOSQUES DEL NORTE | Manizales | Caldas

COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.083784

Longitud:-75.490361

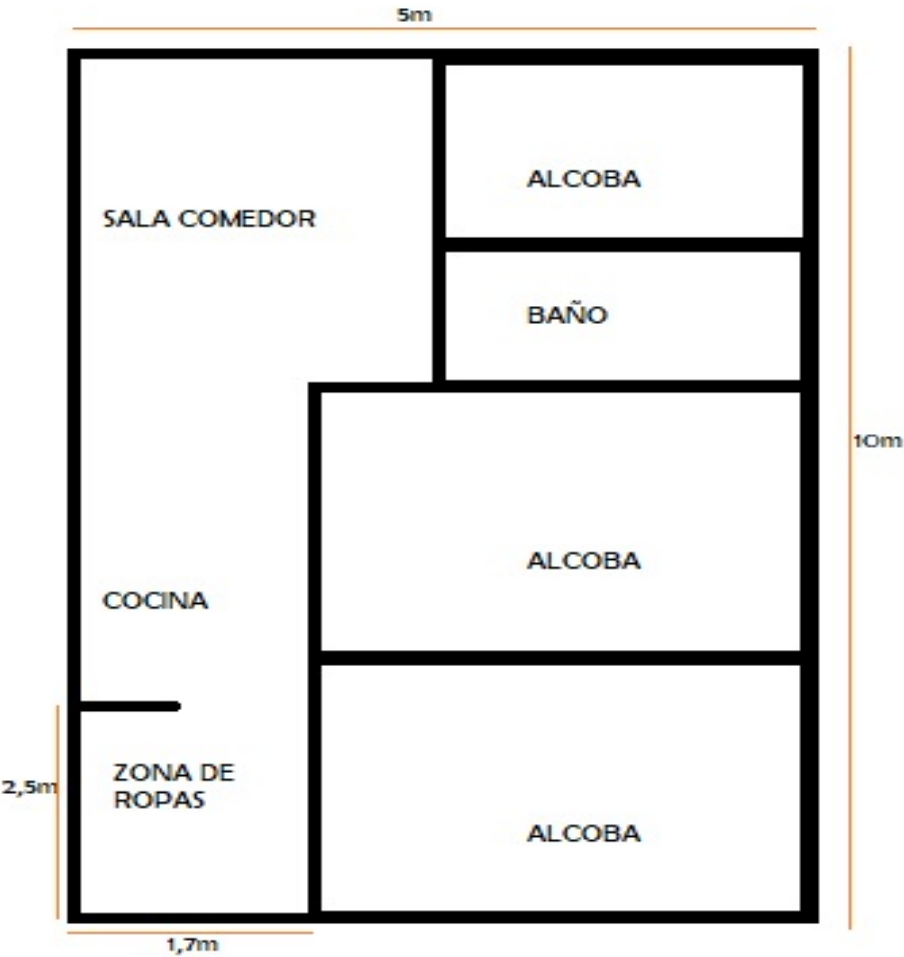
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 5´ 1.6218´´

Longitud:75° 29´ 25.299´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS General

Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Closet 1



Habitación 3



Closet 2



Baño Social 1



Areas o Documentos



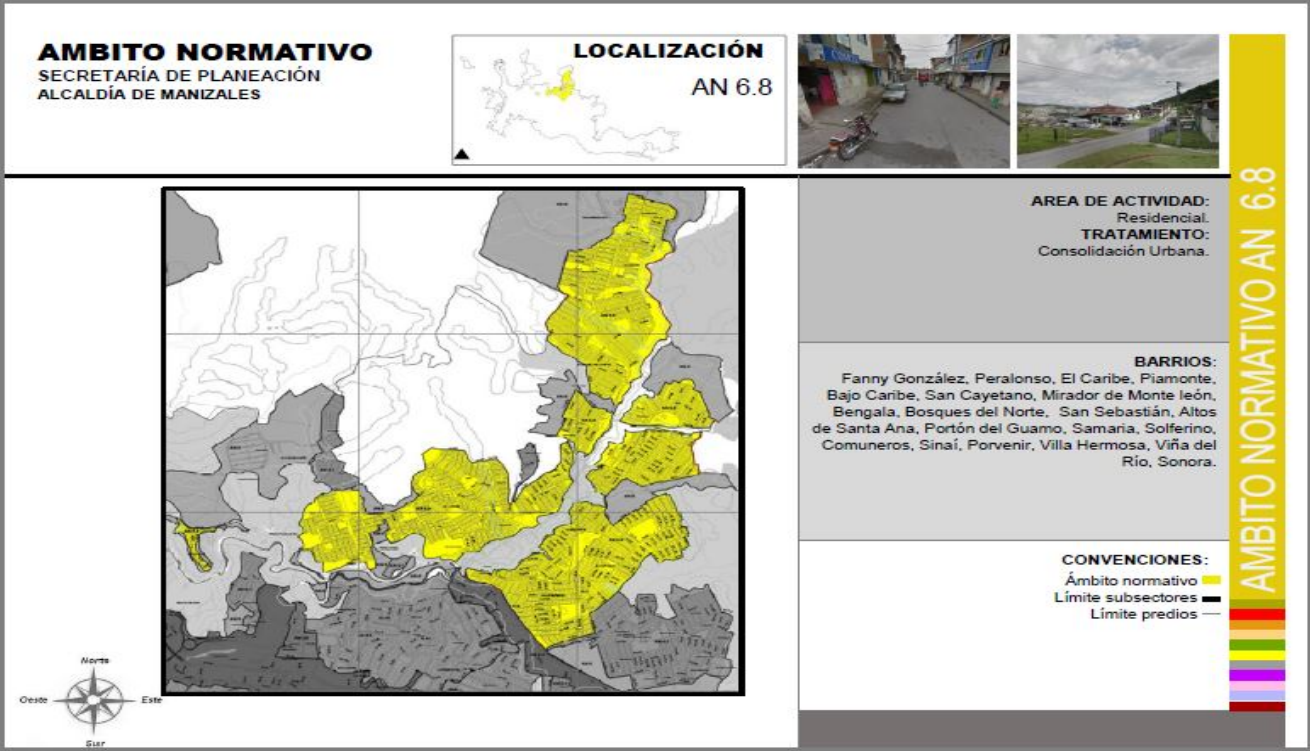
FOTOS General

Areas o Documentos



CRUCE CARTOGRAFICO

Acuerdo o Decreto



54

Acuerdo o Decreto

| SISTEMA NORMATIVO | | | | ACTUACION URBANISTICA DE EDIFICACION | | | | | | | | |
|-------------------------|----------------------|-------------------|------------------|---|-------------|------------------------|--|------------------------------|--|--|--|---|
| TRATAMIENTO URBANISTICO | MODALIDAD | AREA DE ACTIVIDAD | AMBITO NORMATIVO | Fronte Intero m | Área Mínima | INDICE DE CONSTRUCCION | INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL (Aplica regla para transferencia de derechos de construcción de las BIC y AIA) Según cuadro de equivalencias. | INDICE DE CONSTRUCCION TOTAL | INDICE DE OCUPACION | Altura Máxima en metros | Carga Urbanística de Espacio Público (m2) "Se aplica sobre área útil construida a partir de 2.5 de índice de construcción." | AISLAMIENTOS |
| CONSOLIDACION | CONSOLIDACION URBANA | RESIDENCIAL | AN-06 | Existente | Existente | 2,5 | NA | 2,5 | La ocupación será la resultante luego de dejar las retiras y aislamiento correspondientes. | La altura máxima será la resultante luego de aplicar el índice de construcción y dejar las retiras y aislamiento correspondientes sobre el alar predial dispuesto para el proyecto. -Ver Anexo Normas Generales- | NA | Ver cuadro de aislamiento en el anexo Norma General |
| | | | | Unicamente para proyectar que dupliquen mínima el 20% del área útil del lote para espacio libre (parque o plazuela). El área mínima destinada para parque o plazuela será de 200 m2, medida desde el borde interior del andén hasta una línea paralela al eje de la vía de mayor jerarquía. Se permite el aprovechamiento por debajo del espacio libre. | | 3,5 | | 3,5 | | | NA | |

Acuerdo o Decreto

deberán tener en todos los casos ventilación e iluminación directa y natural.

4. La unidad de vivienda mínima deberá contar con alcoba, cocina, ropas, y baño. Las zonas de ropas podrán ser comunales.
5. Para edificaciones hasta de nueve (9) metros de altura destinadas a cualquier uso, el área mínima de patios destinados a ventilación e iluminación será de nueve (9) m² con un ancho mínimo de tres (3) metros libres entre lados opuestos. La altura se contabilizará desde el nivel inferior a iluminar y/o ventilar.
Para alturas mayores de nueve (9) metros, el área de patio interior se incrementará un (1) m² por cada tres (3) metros.

ANEXO I NORMAS GENERALES

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

58

ALCALDÍA DE MANIZALES SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ANEXO I NORMAS GENERALES

6. Los patios en viviendas unifamiliares o bifamiliares de interés prioritario – VIP o para estratos 1 y 2 podrán ser de 7,50 m², garantizando un lado mínimo de tres (3) metros.
7. Los patios no deben tener ninguna obstrucción en área o en altura. Éstos podrán ser cubiertos con elementos transparentes o translúcidos, y la cubierta deberá sobresalir de tal forma que la ventilación se dé adecuadamente.

1.2.3.1.3 ALTURAS INTERIORES

1. En las edificaciones destinadas a unidades de vivienda, los espacios habitables deben tener una altura libre de 2.20 metros como mínimo y máxima de 3.00, medidas desde

Plano Uso de suelo-actividad

| USOS PERMITIDOS | | |
|--|---------------------|--|
| USOS PRINCIPALES | | |
| C-1, VU, VB, VM, VAC | | |
| CODIGO | NIVEL DE IMPACTO | CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS |
| C-3 | Bajo - Medio | |
| C-5 | Bajo - Medio | |
| C-7 | Medio - Alto | |
| C-8 | Alto | |
| C-9 | Medio-Alto | Únicamente sobre la vía a Neira. |
| S-2 | Alto | Podrá desarrollar la actividad con código CIU S96091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m ² |
| S-3 | Alto | Requiere Concepto Previo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y únicamente en los sectores de Sinai, Samaria, Solferino, San Sebastián. |
| S-4 | Alto | |
| S-5 | Bajo - Medio | |
| S-6 | Alto | |
| S-7 | Alto | |
| S-8 | Bajo - Medio -Alto | |
| S-9 | Medio | Requiere insonorización. |
| S-12 | Bajo - Medio -Alto | |
| S-13 | Alto | |
| S-14 | Medio | Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria) |
| S-15 | Medio | |
| S-16 | Medio | |
| S-17 | Medio - Alto | |
| S-18 | Medio-Alto | |
| S-19 | Medio | |
| S-20 | Alto | Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad |
| S-21 | Alto | |
| S-23 | Bajo | |
| IE-1 | Medio - Alto | |
| IE-2 | Bajo - Medio - Alto | Requiere edificación especializada |
| IE-3 | Bajo - Medio -Alto | Requiere edificación especializada |
| IE-4 | Alto | Requiere edificación especializada |
| IS-1 | Medio - Alto | |
| IS-2 | Medio - Alto | Requiere edificación especializada |
| IS-3 | Alto | Requiere edificación especializada |
| IS-4 | Bajo-Medio-Alto | Requiere edificación especializada |
| ISG-1 | Bajo - Medio | |
| ISG-2 | Alto | Requiere edificación especializada |
| IC-1 | Medio - Alto | |
| IC-2 | Alto | |
| ICR | Medio-Alto | Requiere insonorización |
| IA-1 | Alto | |
| IDA-1 | Bajo | |
| IL-2 | Medio | |
| OBSERVACIONES GENERALES | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos. Los usos permitidos en la presente Ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos por cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial. | | |

AMBITO NORMATIVO AN 6.8

55

Areas o Documentos

siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION
UBICADO EN EL BARRIO BOSQUES DEL NORTE MANZANA 14 LOTE NRO 8
UBICADO EN LA CALLE 48D NRO 3E-50 DE LA CIUDAD DE MANIZALES, con
un área de 50.00 M2 cuyos linderos son: /// POR EL OCCIDENTE: en 5 metros,
con lote No. 23; POR EL ORIENTE: en 5 metros, con zona verde de la calle 48D;
POR EL NORTE: en 10 metros, con el lote No. 7; POR EL SUR: en 10 metros, con
lote No. 9. //// No obstante la cabida y linderos del inmueble la venta se hace como
cuerpo cierto. El inmueble está distinguido con el registro catastral número
01030000109900090000000000 y Matricula Inmobiliaria número 100-147541.-
FORMA DE ADQUISICIÓN. Este inmueble fue adquirido por LA PARTE

~~papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene valor para el usuario.~~

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-1053784679



PIN de Validación: acf90a77



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



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 42101644, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-42101644.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO se encuentra actualizado 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
29 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

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
29 Mayo 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acf90a77



Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

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
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: acf90a77



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 autos móviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, ciclomotores, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

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
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac190a77



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
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

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-1044, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, 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-0793, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, 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: CARRERA 22 N° 70 A - 101, APARTAMENTO S102B

Teléfono: 30 13276261



PIN de Validación: act90a77



Correo Electrónico: griselbibianasanchez@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos - Tecni-Incas

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|--|--|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 02 Feb 2022 |

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 42101644.

El(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO se encuentra al día con el pago de sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

act90a77

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 once (11) días del mes de Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 5 de 6



PIN de Validación: acf90a77



RAA AVALUO: LRCAJA-1053784679 M.I.: 100-147541



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

Certificado generado con el Pin No: 2501294143107528782

Nro Matrícula: 100-147541

Pagina 1 TURNO: 2025-100-1-7026

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 02:25:15 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: 10-12-1998 RADICACIÓN: 1998-25036 CON: ESCRITURA DE: 30-11-1998

CODIGO CATASTRAL: 17001010300001099000900000000000 COD CATASTRAL ANT: 170010103109900009000

NUPRE: ARM0007UZDF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION LOTE #8 DE LA MANZANA 14. CON AREA DE 50.00 M2. LOS LINDEROS ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA NRO 1211 DE FECHA 15-10-98 EN NOTARIA UNICA DE NEIR (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

REGISTRO 22-10-97 ESCRITURA 1266 DEL 07-10-97 NOTARIA UNICA VILLAMARIA LOTE A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DEL MUNICIPIO DE MANIZALES. REGISTRO 22-10-97 ESCRITURA 1266 DEL 07-10-97 NOTARIA UNICA VILLAMARIA ENGLOBE A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DEL MUNICIPIO DE MANIZALES. REGISTRO 02-12-94 ESCRITURA 2945 DEL 01-12-94 NOTARIA UNICA VILLAMARIA COMPRAVENTA DE: MISAS DE DIAZ OFELIA A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR. REGISTRO 16-12-86 SENTENCIA DEL 31-01-85 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES APROBACION TRABAJO DE ADJUDICACION EN PROCESO DE SUCESION DE: DIAZ CABAL APARICIO A: MISAS DE DIAZ OFELIA. REGISTRO 02-02-53 ESCRITURA 26 DEL 07-01-53 NOTARIA 2A. MANIZALES COMPRAVENTA DE: FRANCO LOPEZ MISAEL A: DIAZ CABAL APARICIO. REGISTRO 01-09-95 ESCRITURA 1124 DEL 30-08-95 NOTARIA VILLAMARIA ACLARACION ESCRITURA 928 DEL 24-07-95 EN CUANTO AL FOLIO DE MATRICULA MAYOR Y SU TRADICION Y RATIFICACION DE LA MISMA A: SALAZAR ZULUAGA JORGE HERNAN, SALAZAR ZULUAGA GERMAN, SALAZAR ZULUAGA DIEGO, SALAZAR DE GIRALDO BEATRIZ, SALAZAR DE MEJIA CLEMENCIA, CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR. REGISTRO 01-09-95 ESCRITURA 928 DEL 24-07-95 NOTARIA UNICA VILLAMARIA COMPRAVENTA DE: SALAZAR ZULUAGA JORGE HERNAN, SALAZAR ZULUAGA GERMAN, SALAZAR ZULUAGA DIEGO, SALAZAR DE GIRALDO BEATRIZ, SALAZAR DE MEJIA CLEMENCIA A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR. REGISTRO 28-08-95 ESCRITURA 1092 DEL 25-08-95 NOTARIA UNICA VILLAMARIA ENGLOBAMIENTO A: SALAZAR ZULUAGA JORGE HERNAN, SALAZAR ZULUAGA GERMAN, SALAZAR ZULUAGA DIEGO, SALAZAR DE GIRALDO BEATRIZ, SALAZAR DE MEJIA CLEMENCIA. REGISTRO 29-10-90 ESCRITURA 2062 DEL 26-10-90 NOTARIA 1A. MANIZALES ACLARACION ESCRITURA 1964 DEL 16-10-90 EN CUANTO A CITAR LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS DE LOS LOTES VENDIDOS A: ZULUAGA URREA FRANCISCO, SALAZAR ZULUAGA JORGE HERNAN, SALAZAR ZULUAGA GERMAN, SALAZAR ZULUAGA DIEGO, SALAZAR DE GIRALDO BEATRIZ, SALAZAR DE MEJIA CLEMENCIA. REGISTRO 29-10-90 ESCRITURA 1964 DEL 16-10-90 NOTARIA 1A. MANIZALES COMPRAVENTA DE: ZULUAGA URREA FRANCISCO A: SALAZAR ZULUAGA JORGE HERNAN, SALAZAR ZULUAGA GERMAN, SALAZAR ZULUAGA DIEGO, SALAZAR DE GIRALDO BEATRIZ, SALAZAR DE MEJIA CLEMENCIA. REGISTRO 05-01-63 ESCRITURA 1 DEL 3-01-63 NOTARIA 2A. TULUA COMPRAVENTA DE: JARAMILLO V. DE RESTREPO SOLEDAD A: ZULUAGA URREA FRANCISCO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 48 D # 3 E - 50

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

100 - 141061



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

Certificado generado con el Pin No: 2501294143107528782

Nro Matrícula: 100-147541

Pagina 2 TURNO: 2025-100-1-7026

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 02:25:15 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-11-1998 Radicación: 1998-25036

Doc: ESCRITURA 1211 DEL 15-10-1998 NOTARIA UNICA DE NEIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE (BOLETA #053218 DE 30-11-98)

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

A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-11-1998 Radicación: 1998-25036

Doc: ESCRITURA 1211 DEL 15-10-1998 NOTARIA UNICA DE NEIRA

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA CON OTROS LOTES (BOLETA #053218 DE 30-11-98)

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

DE: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

A: "CONYVI S.A."

X

A: VALENCIA OCHOA JORGE ENRIQUE

CC# 4325975

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-12-1998 Radicación: 1998-25787

Doc: ESCRITURA 1400 DEL 28-11-1998 NOTARIA UNICA DE NEIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, REEMPLAZA LA GARANTIA HIPOTECARIA DE LAS E.P. #239 Y 278 DE 06 Y 20 DE MARZO DE 1.998 NOTARIA DE NEIRA, LOTES CON MATRICULAS DE LA 100-143074 A LA 143087 Y DE LA 100-143098 A LA 100-143131, POR ESTE Y OTROS

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

DE: "CONYVI S.A."

X

DE: VALENCIA OCHOA JORGE ENRIQUE

CC# 4325975

X

A: BANCO DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-12-1998 Radicación: 1998-25789

Doc: ESCRITURA 1500 DEL 12-12-1998 NOTARIA UNICA DE NEIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARACION A LA ESCRITURA #1400 DE 28-11-98 NOTARIA UNICA DE NEIRA, EN CUANTO A CITAR LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS DE LOS LOTES EN LOS CUALES SE REEMPLAZA LA GARANTIA HIPOTECARIA. (BOLETA #053654 DE 14-12-98)

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

DE: "CONYVI S.A."

X

DE: VALENCIA OCHOA JORGE ENRIQUE

CC# 4325975

X

A: BANCO DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-08-1999 Radicación: 1999-14100

Doc: ESCRITURA 3679 DEL 06-08-1999 NOTARIA 4A. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA CON OTROS PREDIOS (BOLETA 016834 DE 09-08-99 MANIZALES)



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

Certificado generado con el Pin No: 2501294143107528782

Nro Matrícula: 100-147541

Pagina 3 TURNO: 2025-100-1-7026

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 02:25:15 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: VALENCIA OCHOA JORGE ENRIQUE

CC# 4325975

DE: CONYVI S.A.

NIT# 8002502437

A: PROMOTORA REMANSOS DE LA SULTANA LIMITADA " PRESUCO LIMITADA "

X NIT.810.001.187-1

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-07-2000 Radicación: 2000-16525

Doc: ESCRITURA 3350 DEL 06-07-2000 NOTARIA 4A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DEL INURBE Y MUNICIPAL (MODO DE ADQUIRIR) BOLETA 043893 DE 18-07-2000)

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

DE: "PRESUCO LIMITADA" (PROMOTORA REMANSOS DE LA SULTANA LIMITADA)

NIT# 8100011871

A: GIRALDO ALZATE JOSE MARIA

CC# 10238383 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-07-2000 Radicación: 2000-16525

Doc: ESCRITURA 3350 DEL 06-07-2000 NOTARIA 4A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (GRAVAMEN)

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

DE: GIRALDO ALZATE JOSE MARIA

CC# 10238383 X

A: BANCO DAVIVIENDA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-07-2000 Radicación: 2000-16525

Doc: ESCRITURA 3350 DEL 06-07-2000 NOTARIA 4A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

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

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

DE: GIRALDO ALZATE JOSE MARIA

CC# 10238383 X

A: FAVOR DE SUS HIJOS MENORES Y DE LOS QUE LLEGASE A TENER

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-05-2001 Radicación: 2001-8749

Doc: ESCRITURA 6321 DEL 05-12-2000 NOTARIA 4A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 909 LIBERACION HIPOTECA EN CUANTO A ESTE Y OTROS PREDIOS (BOLETA 057573 DE 19-12-2000 Y EXT. 066796 DE 25-04-2001)

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA

A: CONYVI S.A.

A: VALENCIA OCHOA JORGE ENRIQUE



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

Certificado generado con el Pin No: 2501294143107528782

Nro Matrícula: 100-147541

Pagina 4 TURNO: 2025-100-1-7026

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 02:25:15 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 010 Fecha: 11-05-2001 Radicación: 2001-8750

Doc: ESCRITURA 1993 DEL 25-04-2001 NOTARIA 4A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$223,901,889

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARA ESCRITURA 6321 DE 05-12-2000 EN RAZON A QUE LA INTENCION ES LA DE LIBERAR EL RESTO DE INMUEBLES Y EN CUANTO AL VALOR DEL ACTO (BOLETA 066801 DE 25-04-2001)

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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA

A: CONYVI S.A.

A: VALENCIA OCHOA JORGE ENRIQUE

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-05-2001 Radicación: 2001-8751

Doc: ESCRITURA 2275 DEL 11-05-2001 NOTARIA 4A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACLARA ESCRITURAS 6321 DE 05-12-2000 Y 1993 DE 25-04-2001 EN CUANTO A NOMBRES DE LA PARTE DEUDORA (BOLETA 069943 DE 11-05-2001)

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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA

A: CONYVI S.A.

A: VALENCIA OCHOA JORGE ENRIQUE

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-06-2015 Radicación: 2015-100-6-10649

Doc: ESCRITURA 1559 DEL 13-05-2015 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, RAD. 2015-45

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

DE: CARDONA DE RUBIO GLORIA INES

CC# 24320609

A: DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

A: GIRALDO ALZATE JOSE MARIA

CC# 10238383 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-06-2015 Radicación: 2015-100-6-11374

Doc: ESCRITURA 1331 DEL 10-06-2015 NOTARIA TERCERA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 8600343137

A: GIRALDO ALZATE JOSE MARIA

CC# 10238383



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

Certificado generado con el Pin No: 2501294143107528782

Nro Matrícula: 100-147541

Pagina 5 TURNO: 2025-100-1-7026

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 02:25:15 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 014 Fecha: 31-10-2017 Radicación: 2017-100-6-21806

Doc: OFICIO 3578 DEL 22-08-2017 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE DEMANDA - PROCESO DECLARATIVO DE PERTENENCIA -

RADICADO: 170014003002-2015-00045-00

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

DE: CARDONA DE RUBIO GLORIA INES

CC# 24320609

A: GIRALDO ALZATE JOSE MARIA

CC# 10238383

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 27-04-2018 Radicación: 2018-100-6-9881

Doc: OFICIO 333 DEL 13-02-2018 JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0409 DEMANDA EN PROCESO DE DECLARATORIA DE UNION MARITAL DE HECHO RADICADO:

17001311000320170038600

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

DE: CARDONA CASTRO GLORIA INES CC # 24320609

A: GIRALDO ALZATE JOSE MARIA

CC# 10238383 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 04-08-2020 Radicación: 2020-100-6-9160

Doc: ESCRITURA 1446 DEL 27-07-2020 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

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

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

DE: GIRALDO ALZATE JOSE MARIA

CC# 10238383

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 04-08-2020 Radicación: 2020-100-6-9161

Doc: ESCRITURA 1448 DEL 27-07-2020 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GIRALDO ALZATE JOSE MARIA

CC# 10238383

A: LOPEZ OSORIO JONATAN

CC# 1053782914 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 23-02-2023 Radicación: 2023-100-6-2852

Doc: OFICIO 00145 DEL 22-02-2023 JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE DEMANDA EN PROCESO DE DECLARATORIA DE UNION

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 2501294143107528782

Nro Matrícula: 100-147541

Página 7 TURNO: 2025-100-1-7026

Impreso el 29 de Enero de 2025 a las 02:25:15 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: 2025-100-1-7026

FECHA: 29-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

HERMAN ZULUAGA SERNA
REGISTRADOR PRINCIPAL



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Redeban

**CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA**

C. UNICO: 3007045650 TER: AD001899

RRN: 102665

CONVENIO: 84409

APRO: 060915

LOS ROSALES CONSTRUCCIONES

REF: 00000000000000001053784679

VALOR \$ 300.000

TU CORRESPONSAL BANCARIO NO DEBE COBRARTE POR HACER ESTA TRANSACCION.

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.


*** CLIENTE ***



ARCHIVO: LRCAJA-1053784679
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

| | | |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado: | Firmado |
| | Documento: | LRCAJA-1053784679 |
| | Hash documento: | 84522bbf2a |
| | Fecha creación: | 2025-02-12 13:03:21 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

| | |
|---|---|
| Perito actuante:  GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO Documento: 42101644 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 775858 |  |
| Puntos de autenticación: Correo electrónico: griselbibianasanchezjurado@outlook.com Celular: 3013276261 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.248.220.94 2025-02-11 14:04:00 | |



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

