



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1053784679

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	NANCY VIVIANA OSPINA PERALTA	FECHA VISITA	07/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	1053784679	FECHA INFORME	12/02/2025
DIRECCIÓN	CALLE 48D 3E-50	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	27 años
BARRIO	BOSQUES DEL NORTE	REMODELADO	
CIUDAD	Manizales	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Caldas	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO		
IDENTIFICACIÓN	42101644		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	JONATAN LOPEZ OSORIO			
NUM.	1448 Escritura De	NOTARIA	4	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			27/07/2020
CIUDAD	Manizales		DEPTO	Caldas
ESCRITURA				
CEDULA	170010103000010990009000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BARRIO BOSQUES DEL NORTE			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
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.

## 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	TerrazaComunal	No	Jardín Infantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Portería	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.

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

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	VIVIENDA
Uso Compatible Según Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Según Norma	SERVICIOS
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL

Área Lote	50	Frente	5
Forma	REGULAR	Fondo	10
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 0958 del 29 de agosto de 2017
Antejardín	SI
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	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
LOTE	m2	50	LOTE	M2	50
ÁREA CONSTRUIDA	m2	45.75	CONSTRUCCION	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

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

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

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	73
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	CALLE 48D 3E-50

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	párate y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1998

## Comentarios de estructura

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.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## 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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$125,355,500</b>

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):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

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.

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 ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno. El área del patio posterior es de 4,25 m<sup>2</sup> aproximadamente y allí se encuentra ubicada la zona de ropa.

**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 valuaria 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 CONSTRUCCION 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
<b>Del inmueble</b>					<b>50</b>	<b>42.5</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	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.

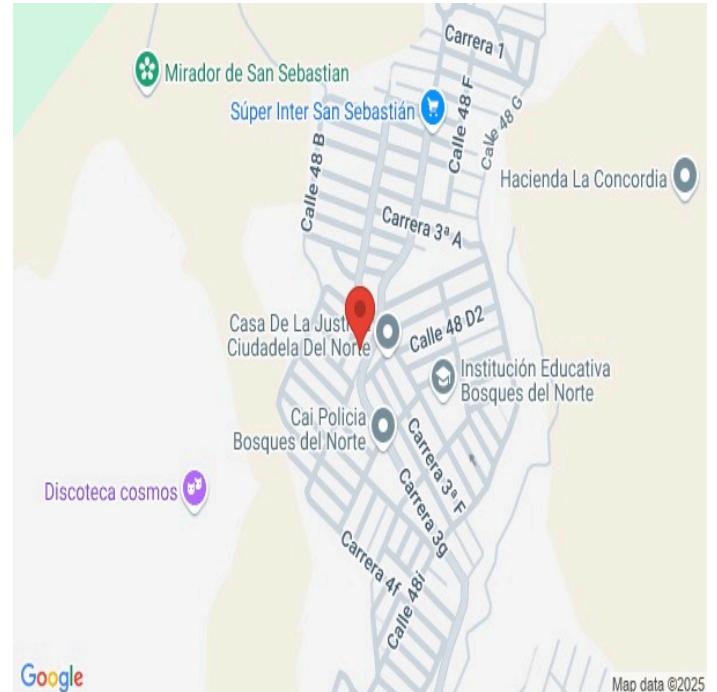
**Enlaces:**

2-<https://www.fincajaiz.com.co/casa-en-venta/191325935>

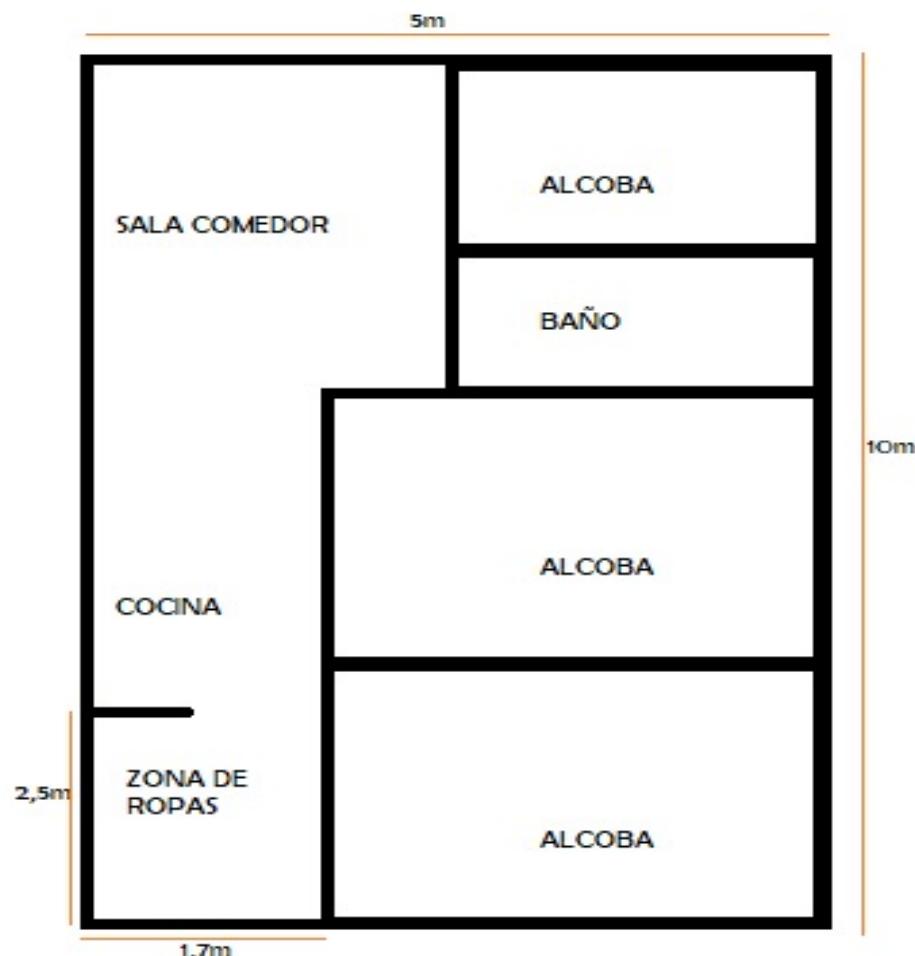
3.-<https://www.fincajaiz.com.co/casa-en-venta/10637632>

**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''

Map data ©2025

**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



Centro 1



Habitación 3



Centro 2



Baño Social 1



Areas o Documentos



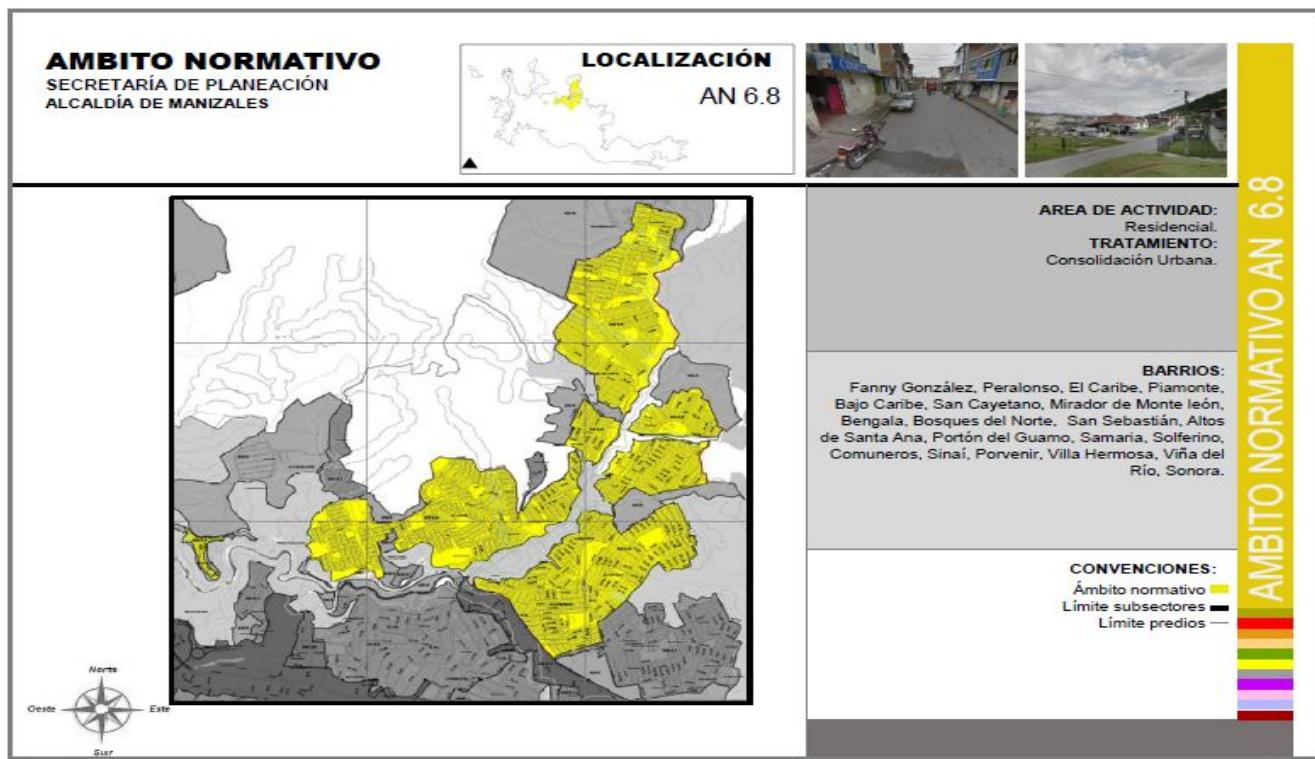
## FOTOS General

Areas o Documentos



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Acuerdo o Decreto



54

## Acuerdo o Decreto

SISTEMA NORMATIVO			ACTUACION URBANISTICA DE EDIFICACION									
TRATAMIENTO URBANISTICO	MODALIDAD	AREA DE ACTIVIDAD	AMBITO NORMATIVO	Fronte Interno	Area Minima	INDICE DE CONSTRUCCION	INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL (Aplicar solo para transferencia de derechos de construcción de las BIC y AIA) Se agrega cuadro de equivalencias.	INDICE DE CONSTRUCCION TOTAL	INDICE DE OCUPACION	Altura Maxima en metros	Carga Urbanistica de Espacio Publica (m2)	AISLAMIENTOS
CONSOLIDACION URBANA	RESIDENCIAL	AN-06	Existente	Existente	2,5			2,5			NA	
			Unicamente para proyectar que dispongan minima el 20% del area útil del lote para espacio libre (parque o plazuelas). El área mínima destinada para parque o plazuelas será de 200 m2, medida desde el borde interior del andén hasta una linea paralela al eje de la vía de mayor jerarquia. Se permite el aprovechamiento par dobleo del espacio libre.		3,5	NA		3,5	La ocupación resultante de la construcción se calcula restando el área útil que se aplica el índice de construcción y dejar los espacios de acuerdo a los anexos de la norma general.	NA	Vea cuadro de aislamientos en el anexo Norma General	

**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, ropa, y baño. Las zonas de ropa podrán ser comunitarias.
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) m<sup>2</sup> 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) m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 máximo de 3,00 metros desde

**Plano Uso de suelo-actividad**

<b>USOS PERMITIDOS</b>		<b>USOS PRINCIPALES</b>		<b>CONDICIONES A LAS TIPOLOGÍAS DE USOS</b>
		<b>C-1, VU, VB, VM, VAC</b>		
<b>USOS COMPLEMENTARIOS y/o COMPATIBLES</b>	<b>CODIGO</b>	<b>NIVEL DE IMPACTO</b>		
	C-3	Bajo - Medio		
	C-5	Bajo - Medio		
	C-7	Medio - Alto		
	C-8	Alto		
	C-9	Medio-Alto		
	S-2	Alto	Podrá desarrollar la actividad con código CIUU S86091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m <sup>2</sup>	
	S-3	Alto	Requiere Concepto Previo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y únicamente en los sectores de Sinaí, Samaria, Soferino, San Sebastián.	
	S-4	Alto	Únicamente sobre la vía a Neira.	
	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		
	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		

**AMBITO NORMATIVO AN 6.8****OBSERVACIONES GENERALES**

- \* 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 para cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.

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 M<sup>2</sup> 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 Matrícula 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 notario.

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ---No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, 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 él 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: acf30a77



## 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 evaluador AVAL-42101644.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO se encuentra Avaluado y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	Regimen Regimen de Transición	28 Abr 2022	Regimen Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	Regimen Regimen de Transición	28 Abr 2022	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: acf30a77



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



### 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

Regímen  
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

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: acf30a77



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



## 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, motonetas, automotores, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
28 Abr 2022

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semicomponentes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Abr 2022

Regímen  
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

Regímen  
Régimen Académico



PIN de Validación: acf30a77



#### 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

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Abr 2022

Régimen  
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: 3013276261



PIN de Validación: acf90a77

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

Correo Electrónico: griselbibianasanchez@hotmail.com

**Titulos 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

*RAA AVALUO: LRCAJA-1053784679 PIN: acf90a77*

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 42101644

El(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO se encuentra al dia 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

acf90a77

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



PIN de Validación: acf30a77



*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

Página 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: 1700101030000109900090000000000 COD CATASTRAL ANT: 17001010310990009000

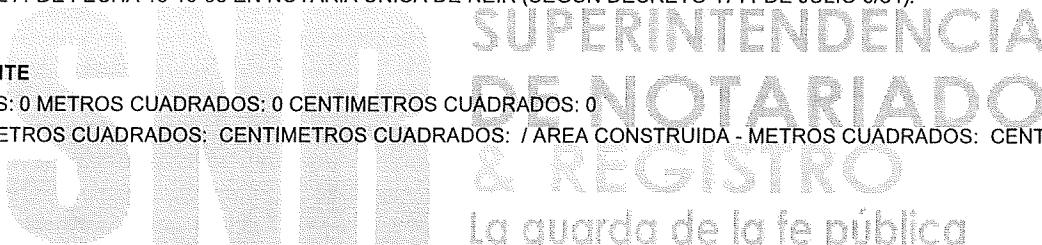
NUPRE: ARM0007UZDF

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 PUPULAR 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 COMPROVVENTA 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 COMPROVVENTA DE: FRANCO LOPEZ MISUEL 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 GERALDO BEATRIZ, SALAZAR DE MEJIA CLEMENCIA, CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR. REGISTRO 01-09-95 ESCRITURA 928 DEL 24-07-95 NOTARIA UNICA VILLAMARIA COMPROVVENTA DE: SALAZAR ZULUAGA JORGE HERNAN, SALAZAR ZULUAGA GERMAN, SALAZAR ZULUAGA DIEGO, SALAZAR DE GERALDO 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 GERALDO 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 GERALDO BEATRIZ, SALAZAR DE MEJIA CLEMENCIA. REGISTRO 29-10-90 ESCRITURA 1964 DEL 16-10-90 NOTARIA 1A. MANIZALES COMPROVVENTA DE: ZULUAGA URREA FRANCISCO A: SALAZAR ZULUAGA JORGE HERNAN, SALAZAR ZULUAGA GERMAN, SALAZAR ZULUAGA DIEGO, SALAZAR DE GERALDO BEATRIZ, SALAZAR DE MEJIA CLEMENCIA. REGISTRO 05-01-63 ESCRITURA 1 DEL 3-01-63 NOTARIA 2A. TULUA COMPROVVENTA 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

Página 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

Página 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 COMPROVENTA 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**

Página 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

Página 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 Nro: 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 Nro: 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 COMPROVENTA

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 Nro: 15

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





**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 =====

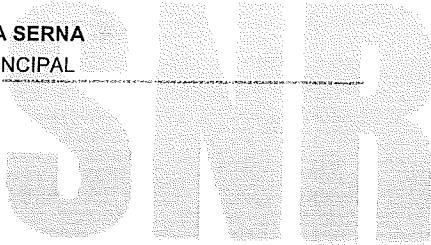
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-100-1-7026      FECHA: 29-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

HERMAN ZULUAGA SERNA  
REGISTRADOR PRINCIPAL



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



9 90 230901 EMVCO

 **Redeban**

ENE 31 2025 13:51:30 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL  
BANCOLOMBIA**

**BARRIO SAN CAYETANO MA  
CL 47 N 13 C 17 SAN CAY**

C. UNICO: 3007045650 TER: AD001899

RECIBO: 101888 RRN: 102665

**RECAUDO**

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 0000000000001053784679

APRO: 060915

**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 informacion en este documento este  
correcta. Para reclamos comuniques 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.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1053784679
	<b>Hash documento:</b>	84522bbf2a
	<b>Fecha creación:</b>	2025-02-12 13:03:21

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

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

Gestionado por [avalsign.com](https://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>

