

- **CONSTANCIA SECRETARIAL:**
- Se allega avalúo pericial y catastral del bien inmueble objeto del proceso.
- Manizales, 4 de diciembre de 2020

JUAN FELIPE GIRALDO JIMENEZ
SECRETARIO

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, cuatro (4) de diciembre de dos mil veinte (2020).

PROCESO EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD
DE LA GARANTIA REAL

DEMANDANTE BANCOLOMBIA S.A.

DEMANDADA OLGA OLIVA DE LAS MISERICORDIAS PÉREZ
MÚNERA

RADICADO 17001-31-03-006-2017-00503-00

Correr traslado el avalúo del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-65729 objeto de hipoteca, por el término de diez (10) días, de conformidad con el art. 444 del C.G.P., quedando así:

Folio de Matricula	Avalúo catastral	avalúo catastral + 50%	Avalúo pericial
--------------------	------------------	------------------------	-----------------

100- 65729	\$31.304.000	\$46.956.000	\$153.617.500.000
---------------	--------------	--------------	-------------------

NOTIFIQUESE

**GUILLERMO ZULUAGA GIRALDO
J U E Z**

Firmado Por:

**GUILLERMO ZULUAGA GIRALDO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 006 CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**7034df97bdd7fee3599ae18cc8db83ef9ba3885fb93c8a47893aed058
e7aeea8**

Documento generado en 04/12/2020 05:28:39 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 8032-279533-37424-0
FECHA: 25/11/2020

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: OLGA OLIVA DE LAS MISERICORDIAS PEREZ MUNERA identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 32562058 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO: 17-CALDAS
MUNICIPIO: 873-VILLAMARÍA
NÚMERO PREDIAL: 01-00-00-00-0204-0004-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 01-00-0204-0004-000
DIRECCIÓN: K 13A 5 22
MATRÍCULA: 100-65729
ÁREA TERRENO: 0 Ha 72.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA: 112.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO: \$ 31,304,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	OLGA OLIVA DE LAS MISERICORDIAS PEREZ MUNERA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	32562058
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES.**

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN.

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, El Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), El Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), Soacha, El Área Metropolitana de Barranquilla (Los municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del departamento de Atlántico), y la Gobernación del Valle (Los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovío, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versalles y Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>PROCESO: GESTION DOCUMENTAL</p>	<p>CÓDIGO: CSJCF-GD-F04</p>	
	<p>ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p>VERSIÓN: 1</p>	

CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES CIVIL Y FAMILIA - MANIZALES

ACUSE DE RECIBIDO

FECHA: Lunes 07 de Septiembre del 2020

HORA: 13:33:57

Se ha registrado en el sistema, la carga de 2 archivo(s) suscrito(s) a nombre de; CARLOS DANIEL CARDENAS, con el radicado; 201700503, correo electrónico registrado; notificacionesprometeo@aecsa.co, dirigido(s) al JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-20200907133358-5243

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'
Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas
csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co
8879620 ext. 11600



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA - MATERIALES
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

Vivienda

Urbano



AVALUO: RE-PRG_2020_1929966

Fecha del avalúo	04/09/2020
Fecha de visita	01/09/2020
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	CARRERA 13A # 5-22 BARRIO: LA PRADERA
Barrio	LA PRADERA
Ciudad	Villamaría
Departamento	Caldas
Propietario	PEREZ MUNERA OLGA OLIVA DE LAS MISERICORDIAS

SOMOS MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTA - OFIC.: AVCALLE147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; PBX: (+1) 9242409
Página web: www.losrosales.com.co Email: avaluos@losrosales.com.co
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA - MATERIALES

Bogotá D.C., 04/09/2020

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA / OLGA OLIVIA DE LAS PEREZ MUNER
Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **PEREZ MUNERA OLGA OLIVA DE LAS MISERICORDIAS** ubicado en la CARRERA 13A # 5-22 BARRIO: LA PRADERA LA PRADERA, de la ciudad de Villamaría.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$153,617,500.00 pesos m/cte (Ciento cincuenta y tres millones seiscientos decisiere mil quinientos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Gerente.

SOMOS MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTA - OFIC.: AVCALLE147 # 19-50 OFC. 41 CC. FUTURO 147; PBX: (+1) 9242409

Página web: www.losrosales.com.co Email: avaluos@losrosales.com.co

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	Valor total	%
Area de Terreno	Área de Terreno	72	M2	\$700,000.00	\$50,400,000.00	32.81
Area Construida	Nivel 1	61.20	M2	\$950,000.00	\$58,140,000.00	37.85
Area Construida	Nivel 2	47.45	M2	\$950,000.00	\$45,077,500.00	29.34
Totales					\$153,617,500.00	100%
Valor en letras		Ciento cincuenta y tres millones seiscientos decisiete mil quinientos pesos colombianos				

Perito actuante



ING. GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS
RAA Nro: AVAL-494445
C.E.-494445



RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS
RAA Nro: AVAL-60394693
C.C.: 60394693
Visador

VALORES/TIPO DE AREA

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción		
			Valor UVR	274.5900
Integral	3879230	2424519	Valor del avalúo en UVR	559,443.17
Proporcional	39925188	113692312	Valor asegurable	113692312
% valor proporcional	32.81	67.19	Tiempo esperado comercialización	12

Observación

El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 3. El inmueble cuenta con los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario con sus respectivos medidores instalados. 4. El inmueble cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad. Nota: Las áreas fueron tomadas de la siguiente manera. Terreno: Documentos suministrados. Construcción: verificada en visita. Nota: Se liquida el área de construcción después de aplicar la norma urbanística, se registra en inspección: 117.10 m², válidos por norma: 108.65 m², existe una diferencia de 8.45 m² los cuales corresponden a \$8,450,000.00. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

GENERAL

Código	RE-PRG_2020_1929966	Propósito	RE-REMATE	Tipo avalúo	valor comercial
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8		
Email					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA / OLGA OLIVIA DE LAS PEREZ MUNER				
Tipo identificación	NIT.	Documento	32562058	Teléfono	
Email					
Propietario	PEREZ MUNERA OLGA OLIVA DE LAS MISERICORDIAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	32562058		
Email					
Dirección	CARRERA 13A # 5-22 BARRIO: LA PRADERA				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Villamaría	Departamento	Caldas		
Sector	Urbano	Barrio	LA PRADERA	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	CARRERA 13A # 5-22 BARRIO: LA PRADERA. El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica (ratificada con el registro fotográfico anexo) y de los documentos aportados. 2. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 3. El inmueble cuenta con los servicios de acueducto, energía eléctrica y gas domiciliario con sus respectivos medidores instalados. 4. El inmueble cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad. 5. El área de terreno es tomada del los documentos suministrados y asciende a 72m2 y el área construida de acuerdo a medidas tomadas en inspección física es de 117.10 m2, de los cuales son susceptibles a legalizar 108.65 m2.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2 pisos		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la aplicación del método, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998 y la Norma técnica sectorial NTS-M-01. 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. Se utiliza el método de mercado por encontrarse ofertas comparables en la zona objeto de avalúo. 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Se utiliza el método de costo de reposición con el cual se busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy.</p>				
Área privada	-	Área construida	117.10	Área Catastral	Sin información.
Área libre	-	Área lote	72	Área inspección	117.10
Forma Geometrica	Regular	Frente	6.00	Área valorada	108.65
Fondo	12.00	Relación frente fondo	1/2		
Perspectivas de valoración	<p>De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización medias. Se trata de un sector consolidado, con una relación de oferta y demanda media, adicionalmente se encuentran algunos proyectos donde las transacciones de venta se dan en tiempos normales de comercialización. No se evidencian agentes externos que puedan afectar la valorización de la zona.</p>				
Actualidad edificadora	<p>En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo no se evidencia una actividad edificadora, se trata de un sector consolidado donde la mayoría de las obras se remiten a la remodelación y reforma de las edificaciones ya existentes.</p>				
Comportamiento Oferta y Demanda	Oferta y demanda balanceada.				
Descripción sector	<p>El inmueble en estudio se encuentra ubicado en el municipio Villamaría específicamente en el barrio La Pradera a 2000 metros del centro de la población; ubicado en la parte centro-sur del Departamento de Caldas. La ciudad está unida a Manizales por carretera pavimentada de 4 Km, con carretera de especificaciones aceptables. Cuenta con unidades educativas, deportivas y recreativas (Parque la pradera) en su entorno.</p>				

**Reglamentación
urbanística**

ACUERDO O DECRETO: PBOT VILLAMARÍA ACUERDO 070 2009 USO PRINCIPAL:
RESIDENCIAL USO COMPLEMENTARIO: NO ESPECIFICA ÍNDICE DE OCUPACIÓN:
0,85 ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 1,70 AISLAMIENTOS: NO ESPECIFICA ALTURA
PERMITIDA: 3 PISOS DENSIDAD: 100 VIV/HA ENLACE WEB PBOT:
https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/202009032209685416922_pbot.pdf

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Fecha	Notaria	Ciudad
5529	06/10/2015	16	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral
100-65729	14/08/2017	N/A	N/A	0100000000020400 04000000

Observación El predio cuenta con hipoteca anotación 13 del certificado de tradición y libertad suministrado.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación EL INMUEBLE NO POSEE PARQUEADEROS EN EL ÁREA CONSTRUIDA DEL INMUEBLE.

DEL ENTORNO.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

AMOBLIAMIENTO URBANO

CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vía secundaria Pavimentada	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	300-400			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

Observación	El inmueble en estudio se encuentra ubicado en el municipio Villamaría específicamente en el barrio La Pradera a 2000 metros del centro de la población; ubicado en la parte centro-sur del Departamento de Caldas. La ciudad está unida a Manizales por carretera pavimentada de 4 Km, con carretera de especificaciones aceptables. Cuenta con unidades educativas, deportivas y recreativas (Parque la pradera) en su entorno.				
--------------------	---	--	--	--	--

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	mampostería	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Mampostería Confinada	Fecha remodelación	
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	1985	Edad Inmueble	35 años		
Estado construcción	Usada	%Avance	100	Remodelado	No
Observación	La estructura aparentemente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	5
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno

Observación

BUENA DISTRIBUCIÓN DE LAS DEPENDENCIAS SEGÚN SU ÁREA Y ESTRATO. CUENTA CON BUENA ILUMINACIÓN VENTILACIÓN, CONSTA DE SALA-COMEDOR, COCINA, DOS BAÑOS SOCIALES, ZONA DE ROPAS Y 5 ALCOBAS (UNA DE ELLAS DESTINADA A UN TALLER DE COSTURA)

ACABADOS

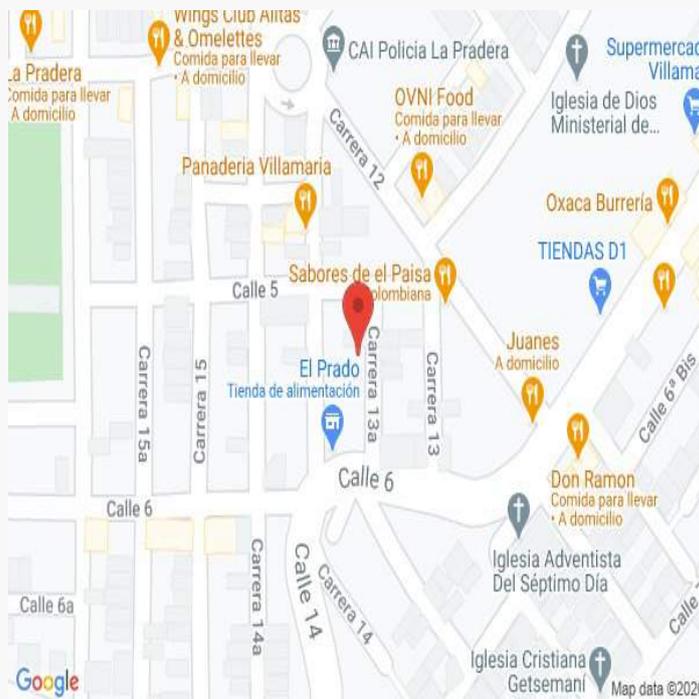
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación

ACABADOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO. PISOS EN CERÁMICA, MADERA EL ALCOBAS Y CEMENTO EN ROPAS, PAREDES EN ESTUCO Y PINTURA, UN BAÑO ENCHAPADO Y EL OTRO REVOCADO.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 13A # 5-22 BARRIO: LA PRADERA | LA PRADERA | Villamaría | Caldas



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.04263849
GEOGRAFICAS : 5°02'33.5"N

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.51908426
GEOGRAFICAS : 75°31'08.7"W

MERCADO.

#	DIRECCION	VALOR VENTA	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LA PRADERA VILLAMARIA	\$200,000,000	3128799100	72	140	\$950,000	\$133,000,000
2	LA PRADERA VILLAMARIA	\$215,000,000	3176683803	72	140	\$1,100,000	\$154,000,000
3	LA PRADERA VILLAMARIA	\$230,000,000	68912030	72	140	\$1,200,000	\$168,000,000
4	Villamaria La Floresta	\$250,000,000	8851929	72	160	\$1,200,000	\$192,000,000
5	Villamaria altos del portón	\$220,000,000	3108419591	72	140	\$1,200,000	\$168,000,000
Del inmueble				72	108.65		

.MERCADO

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR OFERTA	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$67,000,000	\$930,556	0.90	1	0.90	0.81	\$753,750
2	\$61,000,000	\$847,222	0.90	1	0.90	0.81	\$686,250
3	\$62,000,000	\$861,111	0.90	1	1	0.90	\$775,000
4	\$58,000,000	\$805,556	0.90	1	1	0.90	\$725,000
5	\$52,000,000	\$722,222	0.90	1	1	0.90	\$650,000
						PROMEDIO	\$718,000.00
						DESV. STANDAR	\$50,517.63
						COEF. VARIACION	7.04%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$700,000.00	AREA	72	TOTAL	\$50,400,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$950,000.00	AREA	108.65	TOTAL	\$103,217,500.00
VALOR TOTAL	\$153,617,500.00					

Observaciones:

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma. NOTA; Las ofertas 1 Y 2 cuentan con una mejor ubicación que el predio a valorar, dado que se encuentra en zona con influencia comercial.

Finca raiz:

1. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/villamaria/pradera-det-4952244.aspx>
2. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/villamaria/pradera-det-5582669.aspx>
3. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/villamaria/pradera-det-5316277.aspx>
4. <https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/villamaria/floresta-det-4384087.aspx>
5. https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/villamaria/altos_del_porton-det-5530218.aspx

REPOSICION

Reposición casa

Costo reposición construcción nueva Presupuesto actualizado

Capitulo	%	Valor
Preliminares	0.5	\$6,402
Cimentación	7.5	\$96,033
Desagues	2	\$25,609
Instalaciones Subt.	2	\$25,609
Estructura	12	\$153,653
Mamposteria	10	\$128,044
Cubierta	7	\$89,631
Pisos	7	\$89,631
Enchapes	6	\$76,826
Inst. electricas	4	\$51,218
Inst. hidraulicas	3	\$38,413
Carp. madera	6	\$76,826
Carp. metalica	7	\$89,631
Pintura	5.20	\$66,583
Aparatos sanitarios	3	\$38,413
Cerrajeria	0.20	\$2,561
Vidrios	0.60	\$7,683
Equipos especiales	1	\$12,804
SubTotal		\$1,075,570
Costo financiero	5	\$64,022
A.I.U	11	\$140,848
Total presupuesto	100%	\$1,280,440

Depreciación Fitto y Corvini

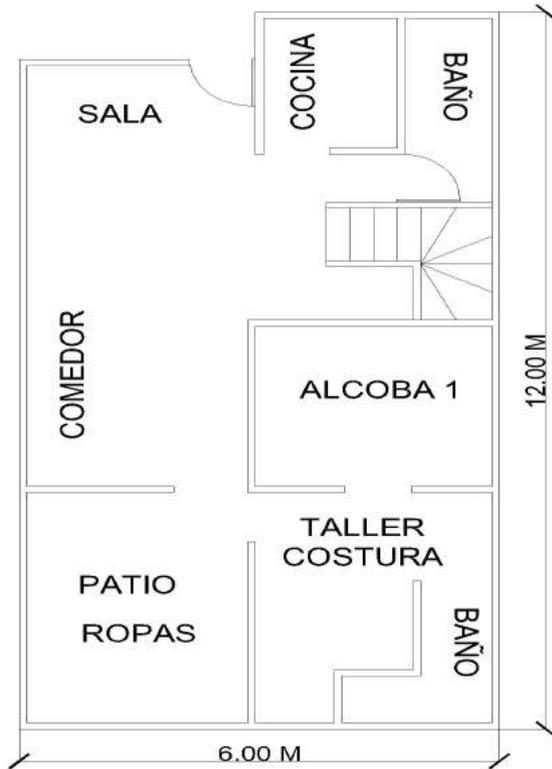
Area construida total	117.10
Area construida vendible	108.65
Valor M2 construido	\$1,280,440
Valor reposición M2	\$139,119,806
Valor reposición presupuesto M2	1280440
Fuente	Construdata 195
Factor ajuste %	0 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,280,440
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
VetusTez	35
Edad en % de vida útil	35 %
Fito y corvin %	25.55 %
Valor reposición depreciado	\$953,288
Valor adoptado depreciado	950000
Valor total	\$103,217,500

Observaciones: Los valores de referencia de construdata:

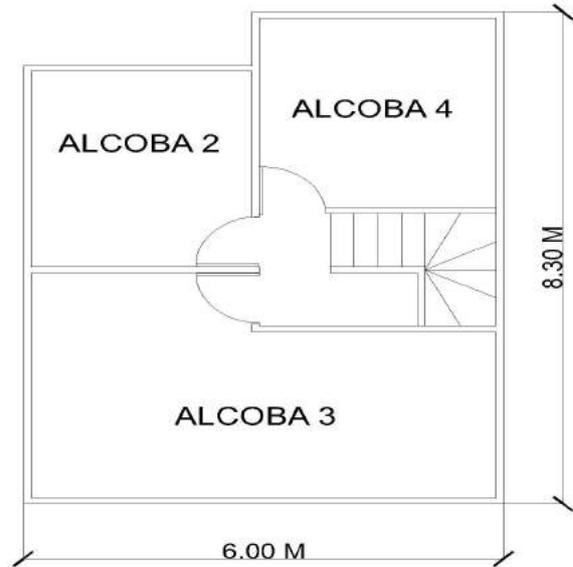
<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2020082416085320Construdata%20195%20-%20valores%20referencia.pdf>

.OTROS ANEXOS.

CROQUIS



ÁREA 69.65 M2



ÁREA 47.45 M2

FOTOS

Foto Selfie-Covid-19



Bitácora-Temperatura

BITACORA DE TEMPERATURA			
Página 1			
FECHA	HORA	TEMPERATURA	LUGAR
1/09/2020	6:30 a.m.	36.6°	MANIZALES-CALDAS
1/09/2020	5:00 p.m.	36.8°	MANIZALES-CALDAS

Entorno



Entorno



Nomenclatura del Inmueble



Fachada del Inmueble



Sala Comedor



Sala Comedor



FOTOS

Cocina



Escalera



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



habitación 4



Habitación 5



Baño Social 1



FOTOS

Baño Social 2



Zona de Ropas



Deposito



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

AVALÚO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa o 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 y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

METODOLOGIA VALUATORIA:

Método Físico o reposición: Directo o enfoque de COSTOS, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia observados.

Método de Capitalización de Rentas o enfoque de INGRESOS: es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo, de modo constante, descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

Método Comparativo o de MERCADO: es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado ó de venta de cuando menos tres bienes similares (**comparables**), ajustados por sus principales factores diferenciales (**Factores de homologación**).

Metodo 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 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.

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 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. El

Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando. El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del 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

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la **Resolución 620, del 23/09/2008, del IGAC**; por la cual se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la **Ley 388 de 1.997**.

Conforme a lo determinado en el **Art. 14 del Dcto. 1420 de 1998**; la compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y 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 valorar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física 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. **NOTA 2:** 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, 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.** **NOTA 3:** 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.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los **decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, según 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 el Valor al inmueble ya sea valor comercial, valor asegurable, valor fiscal, valor de reposición, entre otros, 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 favorable o desfavorable de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual ya sea favorable o no favorable, el valor del avalúo no se afecta por dicho concepto.

FINAL DEL INFORME AVALÚO RE-PRG_2020_1929966



PIN de Validación: a3e60a16



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 494445, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Agosto de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-494445.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		23 Ago 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">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.		23 Ago 2019	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar		23 Ago 2019	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.		23 Ago 2019	Régimen Académico



PIN de Validación: a3e60a16

<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, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha
23 Ago 2019

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
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 65B # 8 - 08 CONJUNTO ALTOS DEL VERGEL, CASA # 5, BARRIO LA SULTANA

Teléfono: 3103490316

Correo Electrónico: galvarado8@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 494445.

El(la) señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: a3e60a16



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



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

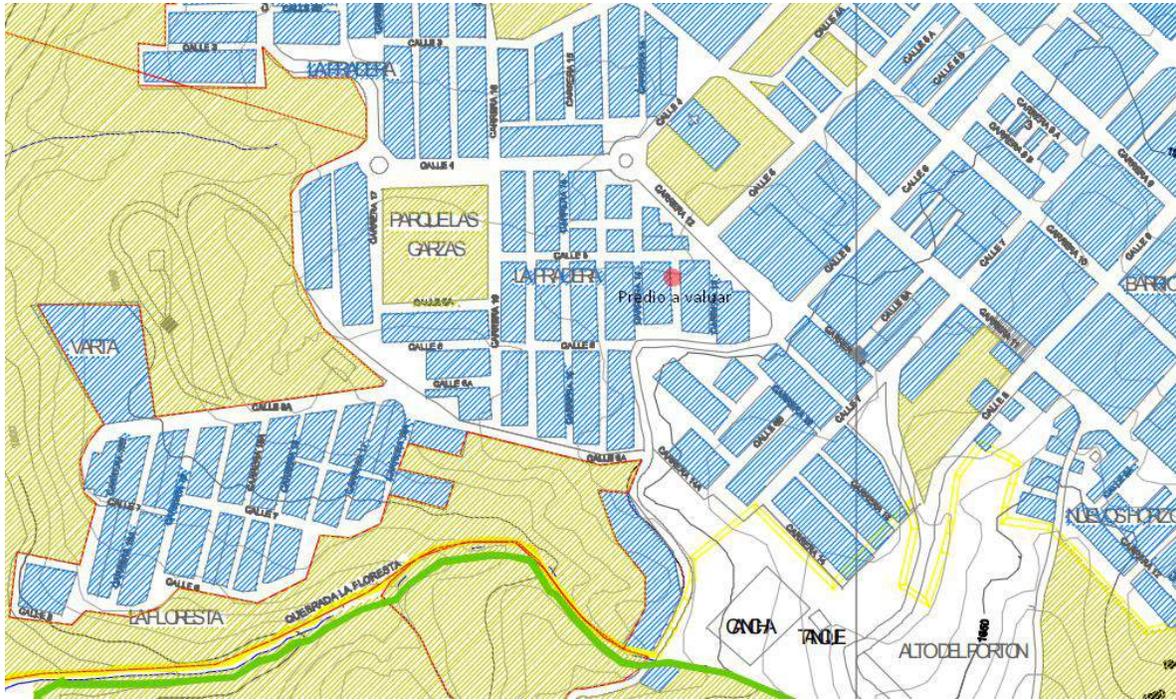


PIN DE VALIDACIÓN

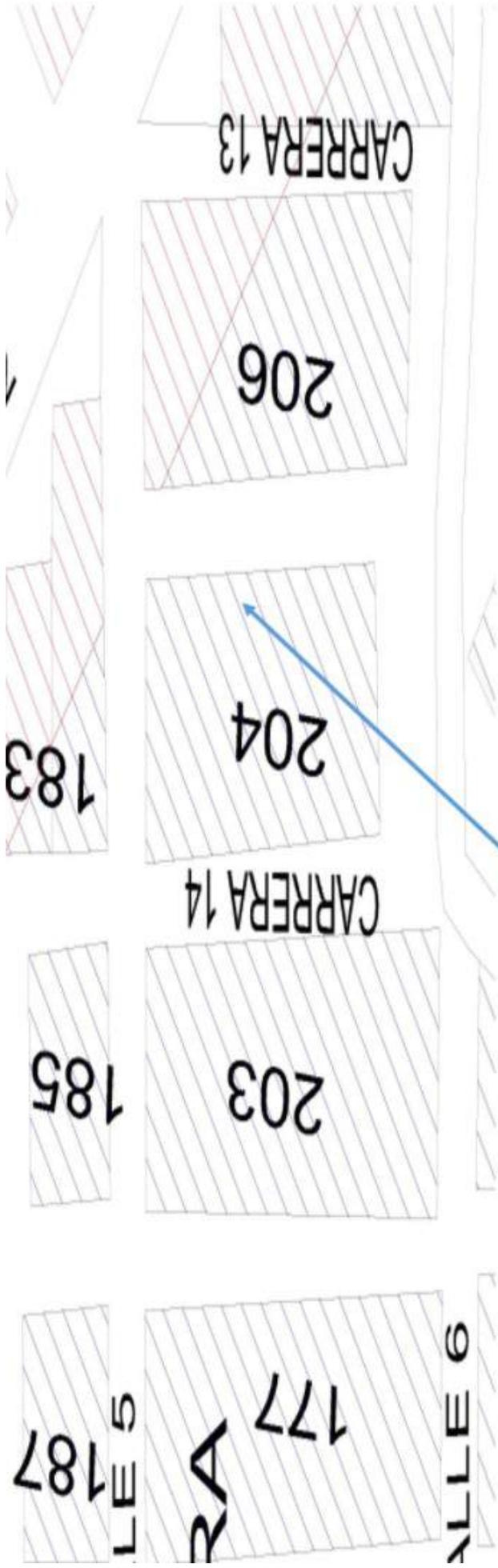
a3e60a16

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 cuatro (04) días del mes de Agosto del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



CONVENCIONES			
	RIOS Y QUEBRADAS		RIESGO ALTO NO MITIGABLE POR INUNDACION
	VAS		RIESGO ALTO INCENDIO
	CURVAS DE NIVEL		RIESGO MODERADO ALTO DESLIZAMIENTO
	COORDENADAS		RIESGO MODERADO INCENDIO
	MANZANEO		RIESGO BAJO INCENDIO, INUNDACION Y DESLIZAMIENTO
	BOX COULBERT		
	RIESGO ALTO MITIGABLE POR DESLIZAMIENTO		
	RIESGO ALTO NO MITIGABLE POR DESLIZAMIENTO		



CONVENCIONES

- RIOS Y QUEBRADAS
- == VIAS
- CURVAS DE NIVEL
- COORDENADAS
- ZONA MIXTA COMERCIAL URBANA
- ZONA RESIDENCIAL URBANA
- ZONA URBANA INTERES SOCIAL
- ZONA HISTORICA
- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD
- ZONA RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD
- ZONA INDUSTRIAL URBANA
- ZONA INSTITUCIONAL URBANA
- ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL URBANA
- ZONA DE RONDAS DE RIOS Y Q.DAS
- ZONA DE EXPANSION LA FLORIDA
- ZONA DE EXPANSION SUR OCCIDENTAL
- ZONA DE EXPANSION SUR ORIENTAL
- ZONA DE RESERVA ESCOMBREERA



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

Certificado generado con el Pin No: 17081478427286781

Nro Matrícula: 100-65729

Pagina 1

Impreso el 14 de Agosto de 2017 a las 10:36:43 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: VILLAMARIA VEREDA: VILLAMARIA
FECHA APERTURA: 06-06-1984 RADICACIÓN: 84-5221 CON: CERTIFICADO DE: 14-05-1984
CODIGO CATASTRAL: 010000000020400040000000 COD CATASTRAL ANT: 01-00-0204-0004-000

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE # 897 MANZANA 52 CON UN AREA DE 72M2 Y QUE LINDA: NORTE CON EL LOTE 896 EN 12.00 METROS ESTE CON VIA PEATONAL EN 6.00 METROS OESTE CON EL LOTE 890 EN 6.00 METROS

COMPLEMENTACION:

URBANIZACION LA PRADERA - VILLAMARIA. COMPLEMENTACION DE LA TRADICION DE LA MATRICULA NUMERO 100-0 REGISTRO : 06-07-83
ESCRITURA NUMERO 406. DEL 18-03-83 NOTARIA 12 BOGOTA COMPRAVENTA DE: INVERSIONES ESCOBAR S.A. "INVESCO" A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL (FOLIO 100-0053088). REGISTRO: 06-12-82 ESCRITURA 1358. 23-11-82 NOTARIA 24 DE BOGOTA LOTE A: INVERSIONES ESCOBAR S.A. INVESCO 100-0053088 A 100-0053093. REGISTRO: 06-12-82 ESCRITURA 1358 23-11-82 NOTARIA 24 DE BOGOTA ENGLOBAMIENTO A: INVERSIONES ESCOBAR S.A. INVESCO 100-0053087(100-005373-100-0005374-100-0005375-100-0005376-100-0005377-100-0005378-100-005379-100-0005382-100-0005383-100-0024703 Y 100-0039613). REGISTRO : 19-12-75 ESCRITURA 522 17-12-75 NOTARIA DE VILLAMARIA COMPRAVENTA CON OTROS LOTES DE: PROORIENTE LTDA. A: INVERSIONES ESCOBAR S.A INVESCO 100-0005373-100-0005374-100-005375-100-0005376-100-0005377-100-0005378-100-0005379-100-0005382-100-0005383-100-0005383. REGISTRO : 18-03-75 ESCRITURA 77 14-03-75 NOTARIA DE VILLAMARIA COMPRAVENTA CON OTROS LOTES DE: FUNDACION JAIME DUQUE A: SOCIEDAD PRO-ORIENTE LTDA. 100-0005373-5374/5375/5376/5377/5378/5379/5382/5383. REGISTRO 27-11-74 ESCRITURA 399 25-11-74 NOTARIA DE VILLAMARIA COMPRAVENTA CON OTROS LOTES DE: FUNDACION JAIME Y YOLANDA DUQUE GRISALES A: FUNDACION JAIME DUQUE. 100-00573/5374/5375/5376/5377/ 5378/5379/5382/5383. REGISTRO 26-01-78 ESCRITURA 37 23-01-78 NOTARIA VILLAMARIA COMPRAVENTA UN LOTE DE: LATORRE DE LOPEZ ELVIA A: INVERSIONES ESCOBAR S.A. INVESCO 100-0024703. REGISTRO : 19-11-70 SENTENCIA 07-10-70 JUZGADO PRIMERO C.CIRCUITO DE MANIZALES REMATE EN JUICIO DE SUCESION DE: ARIAS R., MARCO TULIO A: LATORRE DE LOPEZ ELVIA 100-0024703. REGISTRO :20-08-82 ESCRITURA 845 02-08-82 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.E. COMPRAVENTA DE: JUANBE S.A. A: INVERSIONES ESCOBAR S.A INVESCO 100-0039613. REGISTRO: 14-11-80 ESCRITURA 148 30-10-80 NOTARIA 24 DE BOGOTA D.E. COMPRAVENTA DE: FUNDACION JAIME DUQUE A: JUANBE S.A. 100-0039613 REGISTRO: 20-02-74 ESCRITURA 48 14-02-74 NOTARIA DE VILLAMARIA COMPRAVENTA DE: VALENCIA ANGEL LUCILA A: FUNDACION JAIME DUQUE 100-0039613.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) SIN DIRECCION . LA PRADERA
2) CARRERA 13A # 5-22 BARRIO: LA PRADERA

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

100 - 53088

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-07-1983 Radicación: .

Doc: ESCRITURA 406 DEL 18-03-1983 NOTARIA 12 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$38,550,834.72

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICION RESOLUTORIA EN MAYOR EXTENSION.

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

A: INVERSIONES ESCOBAR S.A. INVESCO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-05-1984 Radicación: 5221

Doc: ESCRITURA 614 DEL 10-05-1984 NOTARIA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 17081478427286781

Nro Matrícula: 100-65729

Pagina 2

Impreso el 14 de Agosto de 2017 a las 10:36:43 AM

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

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

ESPECIFICACION: OTRO: 999 LOTE0

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

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 16-07-1985 Radicación: 9436

Doc: ESCRITURA 1097 DEL 30-04-1985 NOTARIA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$650,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: CASTRO DE OSPINA LIGIA

CC# 14573707 X

A: OSPINA NARANJO MANUEL ADAN

CC# 3357800 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-07-1985 Radicación: .

Doc: ESCRITURA 1097 DEL 30-04-1985 NOTARIA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$650,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: CASTRO DE OSPINA LIGIA

X

DE: OSPINA NARANJO MANUEL ADAN

X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-07-1985 Radicación: .

Doc: ESCRITURA 1097 DEL 30-04-1985 NOTARIA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO INEMBARGABLE DE FAMILIA

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

DE: CASTRO DE OSPINA LIGIA

DE: OSPINA NARANJO MANUEL ADAN

A: OSPINA CASTRO , ALBERTO,CLAUDIA PATRICIA, JAVIER, HUMBERTO, ALBEIRO DE JESUS (HIJOS) Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-03-1991 Radicación: 8635

Doc: ESCRITURA 506 DEL 15-03-1991 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA

VALOR ACTO: \$38,550,834.72

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: INVERSESCO S.A (ANTES INVERSIONES ESCOBAR S.A " INVESCO")

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL



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

Certificado generado con el Pin No: 17081478427286781

Nro Matrícula: 100-65729

Pagina 3

Impreso el 14 de Agosto de 2017 a las 10:36:43 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-06-2015 Radicación: 2015-100-6-11370

Doc: ESCRITURA 1325 DEL 10-06-2015 NOTARIA TERCERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$27,004,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: CASTRO LOPEZ O DE OSPINA LIGIA C.C. 41573707

DE: OSPINA NARANJO MANUEL O MANUEL ADAN C.C. 3357800

A: OSPINA CASTRO ANA PATRICIA CC# 24347002 X EL 50%

A: OSPINA CASTRO LUZ ELENA CC# 30321335 X EL 50%

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-08-2015 Radicación: 2015-100-6-17178

Doc: RESOLUCION 0150 DEL 10-06-2015 MINISTERIO DE VIVIENDA , CIUDAD Y TERRITORIO DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$650,000

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL HOY UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL LIQUIDADORA DE ASUNTOS DEL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL (UAE-ICT) Y/O EL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTE RES SOCIAL Y REFORMA URBANA INURBE LIQ

A: CASTRO DE OSPINA LIGIA

A: OSPINA NARANJO MANUEL ADAN

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-09-2015 Radicación: 2015-100-6-17786

Doc: ESCRITURA 1923 DEL 31-08-2015 NOTARIA TERCERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: OSPINA CASTRO ANA PATRICIA CC# 24347002 X

A: OSPINA CASTRO LUZ ELENA CC# 30321335 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-09-2015 Radicación: 2015-100-6-18445

Doc: ESCRITURA 1989 DEL 08-09-2015 NOTARIA TERCERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE E.P. N° 1097 DEL 30/4/1985 DE LA NOTARIA DE VILLAMARIA, EN EL SENTIDO DE QUE EL NOMBRE CORRECTO DE UNA DE LA BENEFICIARIAS DEL PATRIMONIO ES ANA PATRICIA OSPINA

CASTRO Y NO CLAUDIA PATRICIA OSPINA CASTRO

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

A: OSPINA CASTRO ANA PATRICIA CC# 24347002 X

A: OSPINA CASTRO LUZ ELENA CC# 30321335 X



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

Certificado generado con el Pin No: 17081478427286781

Nro Matrícula: 100-65729

Pagina 4

Impreso el 14 de Agosto de 2017 a las 10:36:43 AM

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

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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 09-09-2015 Radicación: 2015-100-6-18445

Doc: ESCRITURA 1989 DEL 08-09-2015 NOTARIA TERCERA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: CASTRO DE OSPINA LIGIA CC 14573707 (FALLECIDA)

DE: OSPINA CASTRO ANA PATRICIA

CC# 24347002

DE: OSPINA CASTRO LUZ ELENA

CC# 30321335

DE: OSPINA NARANJO MANUEL ADAN CC 3357800 (FALLECIDO)

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 14-10-2015 Radicación: 2015-100-6-21090

Doc: ESCRITURA 5529 DEL 06-10-2015 NOTARIA DIECISEIS DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$84,000,000

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: OSPINA CASTRO ANA PATRICIA

CC# 24347002

DE: OSPINA CASTRO LUZ ELENA

CC# 30321335

A: PEREZ MUNERA OLGA OLIVA DE LAS MISERICORDIAS

CC# 32562058 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 14-10-2015 Radicación: 2015-100-6-21090

Doc: ESCRITURA 5529 DEL 06-10-2015 NOTARIA DIECISEIS DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

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

DE: PEREZ MUNERA OLGA OLIVA DE LAS MISERICORDIAS

CC# 32562058 X

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT.8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 2010-100-3-139

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



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

Certificado generado con el Pin No: 17081478427286781

Nro Matrícula: 100-65729

Página 5

Impreso el 14 de Agosto de 2017 a las 10:36:43 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2017-100-1-62420

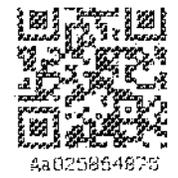
FECHA: 14-08-2017

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERNA



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



ESCRITURA PÚBLICA NRO. CINCO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE.====

===== 5.529 =====

COMPRAVENTA, RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA DERIVADA DE LA
FORMA DE PAGO o HIPOTECA ABIERTA CON CUANTIA INDETERMINADA

DE: LUZ ELENA OSPINA CASTRO y ANA PATRICIA OSPINA CASTRO.---

A: OLGA OLIVA DE LAS MISERICORDIAS PEREZ MUNERA.-----

A FAVOR DE: BANCOLOMBIA S.A.-----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACION

ART. 8 PAR. 4 LEY 1579 / 2012

FOLIO(S) DE MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) NRO(S): 100-65729.-----

CODIGO CATASTRAL: 010000000002040004000000.-----

UBICACION DEL PREDIO

MUNICIPIO: VILLAMARIA - DEPARTAMENTO: CALDAS -

PREDIO: URBANO.-----

NOMBRE o DIRECCION: CASA NRO. 5-22 DE LA CARRERA 13-A -

LOTE 897 - MANZANA 52 - BARRIO LA PRADERA.-----

DATOS DE LA-ESCRITURA

ESCRITURA NRO.: 5.529 DIA: 6 MES: OCTUBRE AÑO: 2015

NOTARIA DIECISEIS DE MEDELLIN.-----

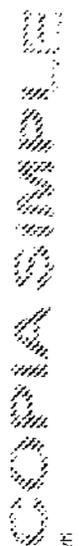
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CODIGO	ESPECIFICACION:	VALOR DEL ACTO:
125	COMPRAVENTA	\$ 84.000.000.00
205	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE	\$ 84.000.000.00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

NOMBRE	IDENTIFICACION

Notarial para una exclusion en la escritura publica - No tiene costo para el usuario



30/08/2015 10:50:05 AM

Escrituras Subscripcion



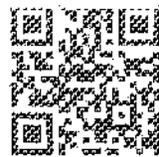
LUZ ELENA OSPINA CASTRO	C.C. 30.321.335	Respectiv
ANA PATRICIA OSPINA CASTRO	C.C. 24.347.002	gentes
OLGA OLIVA DE LAS MISERICORDIAS		algún pc
PEREZ MUNERA	C.C. 32.562.058	o protoc
BANCOLOMBIA S.A.	NIT. 890.903.938	SI



ALBERTO ZULUAGA TOBON
Notario Dieciséis de Medellín

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los **seis - - - - (6)** días del mes de **octubre - - - -** del año **DOS MIL QUINCE (2015)**, al despacho de la **NOTARÍA DIECISEIS DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MEDELLIN**, cuyo Notario - **Titular** es el doctor - **ALBERTO ZULUAGA TOBON** - compareció el señor **JAVIER OSPINA CASTRO**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **75.075.898** expedida en **Manizales**, y manifestó (aron):-----

PRIMERO: Que obra en nombre y representación de las señoras **LUZ ELENA OSPINA CASTRO** y **ANA PATRICIA OSPINA CASTRO** mayores de edad, domiciliadas en Manizales, identificadas con las cédulas de ciudadanía números **30.321.335** y **24.347.002** expedidas en Manizales



respectivamente, de estado civil casadas con sociedades conyugales vigentes; representación que ejerce en su carácter de Apoderado Especial, según poder especial debidamente suscrito y autenticado, el cual se adjunta para su protocolización con el presente instrumento.

SEGUNDO: Que obrando en la calidad indicada, transfiere (n) a título de Compraventa en favor de el (la, los) señor (a, es) **OLGA OLIVA DE LAS MISERICORDIAS PEREZ MUNERA**, el (los) siguiente (s) inmueble (s).

Un inmueble identificado como el Lote número 897 de la Manzana 52 de la Urbanización La Pradera del Municipio de Villamaría, Departamento de Caldas y debidamente determinado en el plano protocolizado mediante la escritura pública número 614 del 10 de Mayo de 1984 de la Notaría Única del Circulo Notarial de Villamaría y la casa en él edificada, distinguida en su puerta de entrada con la placa Nro. 5-22 de la Carrera 13-A de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Villamaría Departamento de Caldas, inmueble cuyos linderos son: NORTE, con el Lote 896 en 12.00 metros; SUR, con el Lote 898 en 12.00 metros; ESTE, con vía peatonal en 6.00 metros; OESTE, con el Lote 890 en 6.00 metros. Lote que tiene un área aproximada de 72.00 metros cuadrados.

DIRECCIÓN: CARRERA 13-A, NRO. 5-22.

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 100-65729.

CODIGO CATASTRAL: 01000000002040004000000.

PARÁGRAFO: - No obstante la mención de la cabida, área y linderos, el (los) inmueble (s) se transfiere (n) como cuerpo (s) cierto (s).

TERCERO: - **TITULO DE ADQUISICION:** Que el (la, los) vendedor (as) adquirió (eron) el (los) inmueble (s) que transfiere (n) mediante el presente instrumento, por Adjudicación que se les hizo en la Sucesión de los señores **LIGIA CASTRO LOPEZ o DE OSPINA y MANUEL o MANUEL**



OFERTA 1

Casa en Venta
Villamaría la Pradera

\$ 200.000.000

♥ Favoritos

Usado



90,00 m ²	Habitaciones: 7	Baños: 2	
Sin especificar			
Comparar	Ver teléfono	WhatsApp	Ubicación
Área Const: 90,00 m ²	Precio m ² : 2.222.222/m ²	Estrato: 3	
Estado: Bueno	Antigüedad: Más de 30 años	Piso No: 1 ^o	
Sector: Ver Mapa			

[Ver otros inmuebles de Infibank Inmobiliaria](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 4952244

OFERTA 2

Casa en Venta
Villamaría pradera

\$ 215.000.000

♥ Favoritos

Usado



72,00 m ²	Habitaciones: 3	Baños: 2
Sin especificar		

Comparar	Ver teléfono	WhatsApp	Ubicación
----------	--------------	----------	-----------

Área Const: 72,00 m ²	Precio m ² : 2.986.111/m ²	Estrato: 2
Estado: Bueno	Piso No: 1°	Sector: Ver Mapa

[Ver otros inmuebles de Inmobiliaria Gomez Chaljub](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5582669

OFERTA 3

Casa en Venta
Villamaria La Pradera

\$ 230.000.000

♥ Favoritos

Usado



11/17

140,00 m²

Habitaciones: 6

Baños: 2

Sin especificar

[Ver Video](#)

Comparar

Ver teléfono

Ubicación

Área Const.:
140,00 m²

Precio m²:
1.642.857/m²

Estrato:
3

Piso No:
2º

Sector:
[Ver Mapa](#)

[Ver otros inmuebles de Vista Inmobiliaria](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5316277

OFERTA 4

Casa en Venta
Villamaria La Floresta

\$ 250.000.000

♥ Favoritos

Usado



1/30

160,00 m²

Habitaciones: 7

Baños: 3

Parqueaderos: 1

Comparar

Ver teléfono

WhatsApp

Ubicación

Área privada:
160,00 m²

Área Const.:
160,00 m²

Precio m²:
1.562.500/m²

Estrato:
2

Estado:
Excelente

Antigüedad:
9 a 15 años

Sector:
[Ver Mapa](#)

[Ver otros inmuebles de nuestra Casa Servicios Inmobiliarios](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 4384087

OFERTA 5

Casa en Venta
Villamaria altos del portón

\$ 220.000.000

♥ Favoritos

Usado



111.111,00 m ²	Habitaciones: 4	Baños: 2	
Sin especificar			
Comparar	Ver teléfono	Ubicación	
Área Const.: 111.111,00 m ²	Precio m ² : 1.980/m ²	Estrato: 2	
Antigüedad: 1 a 8 años	Sector: Ver Mapa		

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 5530218

LISTA DE CHEQUEO AVALÚOS

1. NORMA: DESCRIPCIÓN AMPLIADA DE LA NORMA

ASPECTOS	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	NO EXISTE	COMENTARIOS
a. Uso principal	x				
b. Uso compatible		x			
c. Uso condicionado/ prohibido		x			
d. Indicadores, densidad	x				
e. Plano Usos	x				
f. Plano afectaciones		x			
g. Plano de riesgos	x				
h. Link fuente POT consultada, validación de la norma en planeación	x				
i. Norma específica del inmueble		x			
j. Clasificación agrologica para predios jurisdicción IGAC.			x		
k. Plan de manejo ambiental			x		
l. POMCAS (planeamiento del uso y manejo sostenible de sus recursos naturales renovable)			x		

1.1 Usos de Suelo y/o concepto de norma urbanística: Será requerido bajo las siguientes condiciones particulares:

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	NO EXISTE	COMENTARIOS
Donde no es claro el POT o no tiene la suficiente información para realizar un ejercicio residual o establecer el área de protección o de afectación de los lotes .			x		

2. MEMORIAS DE CÁLCULO

Comparativo del mercado	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Datos del mercado con los links donde se puedan consultar, foto y/o pantallazo del dato consultado y las fotos de los datos recolectados en campo	x			
b. Explicación factores utilizados y fuentes de información consultadas	x			
Metodología residual	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Datos del mercado con links y fotos y/o pantallazos de los datos			x	
b. Explicación del cálculos realizados y fuentes de información consultadas			x	
Metodología renta	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Datos del mercado con links, fotos y/o pantallazos de los datos			x	
b. Explicación del cálculos realizados, tasas aplicadas y fuentes de información consultadas			x	
Metodología costo de reposición	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
a. Explicación del cálculos realizados y fuentes de información consultadas	x			

3. FACTORES DE HOMOGENIZACIÓN

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Explicación de factores utilizados y fuentes de información consultadas	x			

4. AREAS DE LOTES Y CONSTRUCCIÓN

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Areas sin legalizar mayores al 30% de la construcción legalizada		x		
Construcción sobre antejardín		x		
Valor de las áreas a legalizar con un valor mayor al área del terreno	x			
Area levantada en sitio mayor a 500 metros en planta		x		
Levantamiento de puntos GPS en lotes rurales (se puede usar herramientas como Mobile Topographer)			x	
Diferencias ente área jurídica y catastral mayor al 20%		x		

5. FOTOGRAFÍAS, SE DEBE INCLUIR DESCRIPCIÓN

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Entorno, vías de acceso	x			
Fachada, nomenclatura	x			
Dependencias	x			
Linderos	x			
Se sugiere fotografía con Dron, para lotes en los que se identifique, áreas que no puedan ser visualizadas, permita ayudar a determinar la viabilidad y los riesgos del lote, igual que sus linderos		x		

6. OTROS

	INCLUYE	NO INCLUYE	NO APLICA	COMENTARIOS
Servidumbres		X		
Cesiones			x	
Afectaciones Viales			x	
Temas de Seguridad		x		
Unidades Fisiográficas			x	
Problemáticas socio económicas			x	
Croquis general y ubicación construcciones	x			
Firma y RAA del perito que realiza la visita al inmueble	x			
Firma y RAA del perito que revisa el informe	x			