



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1057782895

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	MARIO FERNANDO PARRA LOPEZ
NIT / C.C CLIENTE	1057782895
DIRECCIÓN	CL 8A 5-16
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	URB. SAN ANTONIO
CIUDAD	Manzanares
DEPARTAMENTO	Caldas
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO
IDENTIFICACIÓN	42101644

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/04/2025
FECHA INFORME	10/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	35 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CLAUDIA PATRICIA HENAO MONTES				
NUM.	117 EscrituraDe	#NOTARIA	UNICA	FECHA	20/04/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Manzanares	DEPTO	Caldas		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	010000000049009100000000				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APLICA				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
108-8486	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: La calle 8A 5-16 en el municipio de Manzanares, Caldas.

Al inmueble se llega así: Tomando la carrera 5 se gira por la calle 8A hasta el inmueble.

Distribución del inmueble: El inmueble se encuentra distribuido en dos viviendas, en el primer piso una vivienda de dos alcobas, un baño, sala comedor, cocina y zona de ropas. La segunda vivienda ocupa el piso dos y tres, cuenta con dos alcobas, sala comedor, un baño, cocina y zona de ropas en la terraza.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son compartidos por ambas viviendas, medidores funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	2	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	1

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Biciclero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	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 116,349,125

VALOR ASEGURABLE \$ COP 116,349,125

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

Grisel B. Sanchez Jurado

GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO
Perito Actuante
C.C: 42101644 RAA: AVAL-42101644
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-04-10 15:54:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	VIVIENDA	Área Lote	52,5 m2	Frente	7
Uso Compatible Según Norma	COMERCIAL	Forma	REGULAR	Fondo	7,5
Uso Condicionado Según Norma	SERVICIOS	Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	0.93
Uso Prohibido Según Norma	INDUSTRIAL				
NORMAS DE USO DE SUELO					
Amenaza Riesgo Inundacion	NO	Decreto / Acuerdo	ACUERDO 14 DEL 2000		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO	Antejardín	NO APLICA		
Suelos De Proteccion	NO	Uso principal	VIVIENDA		
Patrimonio	NO	Altura permitida pisos	3 PISOS		
		Aislamiento posterior	3M POR EL ANCHO DEL LOTE		
		Indice de ocupación	RESULTANTE AL APLICAR RETIROS Y AISLAMIENTOS		
		Indice de construcción:	RESULTANTE AL APLICAR RETIROS		
		No. De Unidades:	2		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	52.5	AREA DE TERRENO	M2	52
AREA CONSTRUIDA	M2	0	AREA CONSTRUIDA	M2	105
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	23.491.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ÁREA TERRENO	M2	52.5	ÁREA LOTE	M2	52.5
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1	M2	52.5	ÁREA CONSTRUIDA PISO 1	M2	31.5
ÁREA CONSTRUIDA PISO 2	M2	52.5	ÁREA CONSTRUIDA PISO 2	M2	31.5
ÁREA CONSTRUIDA PISO 3	M2	52.5	ÁREA CONSTRUIDA PISO 3	M2	31.5

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media	Andenes	SI Bueno
		Sardineles	NO Bueno
		Vías Pavimentadas	NO Bueno
		Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	0-100	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	100-200	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	
	Sector	Predio	
Acueducto	SI	SI	
Alcantarillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

Amoblamiento Urbano					
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:			
NO	Si	NO			
Impacto Ambiental					
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:	
NO	NO	NO	NO	NO	

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100	Fachada	pañete y pintura
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	6-9 metros
N° de Pisos	3	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	65	Año de Construcción	1990
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación		La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.	
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	CL 8A 5-16		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	MEDIANERO	52.5	M2	\$636,000.00	28.70%	\$33,390,000.00
Area Construida	PISO 1-2 _NORMATIVO	63	M2	\$1,133,000.00	61.35%	\$71,379,000.00
Area Construida	PISO 3 - TERRAZA	31.5	M2	\$367,623.00	9.95%	\$11,580,124.50
TOTALES					100%	\$116,349,125
Valor en letras			Ciento dieciséis millones trescientos cuarenta y nueve mil ciento veinticinco Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$116,349,125	
OFERTA Y DEMANDA						

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

SALVEDADES

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

Entorno: El inmueble se encuentra a tres cuadras del parque principal de Manzanares y media cuadra del hospital municipal. Cuenta con una abundante oferta comercial, educativa y de servicios dada su cercanía a la plaza central.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: 2, Sencillas, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Pisos en cerámica, paredes revocadas y pintadas. Baños recubiertos en pisos y paredes con cerámica. Cocinas sencillas. Acabados normales en buen estado de conservación.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN:**Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 157.5 m² aproximados, válidos por norma: 94.5 m², existe una diferencia de 63m².

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

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

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.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	PENSILVANIA	\$225,000,000	0.95	\$213,750,000	312 8057747	60	90	\$1,955,000	\$175,950,000
2	NORCASIA	\$280,000,000	0.90	\$252,000,000	8808383	45	90	\$2,480,000	\$223,200,000
3	MARIQUITA	\$398,000,000	0.90	\$358,200,000	310 8120612	64	128	\$2,480,000	\$317,440,000
Del inmueble						52.5	94.5		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$37,800,000	\$630,000	1.0	1.0	1.00	\$630,000
2	\$28,800,000	\$640,000	1.0	1.0	1.00	\$640,000
3	\$40,760,000	\$636,875	1.0	1.0	1.00	\$636,875
					PROMEDIO	\$635,625.00
					DESV. STANDAR	\$5,115.85
					COEF. VARIACION	0.80%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$636,000.00	AREA	52.5	TOTAL	\$33,390,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$911,000.00	AREA	94.5	TOTAL	\$86,089,500.00
VALOR TOTAL	\$119,479,500.00					

Observaciones:
Basando el calculo del valor de la construcción en el Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas Versión 2 1011133_Residencial.Tipo_3_mas del IGAC y posteriormente aplicando Fitto y Corvini se llega a un valor por m2 de \$911.000 por m2 en la region del Magdalena medio, con una vetustez de 35 años y una calificación de estado de conservación : 1. (Adjunto imagen de la tipologia y el calculo de valor).

Enlaces:
3.-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191620652>

REPOSICION

PISO 1 Y 2

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	105
Area construida vendible	63
Valor M2 construido	\$1,483,211
Valor reposición M2	\$93,442,293
Valor reposición presupuesto M2	\$1,483,211
Fuente	Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,483,211
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	35
Edad en % de vida útil	35 %
Fito y corvin %	23.62 %
Valor reposición depreciado	\$1,132,877
Valor adoptado depreciado	\$1,133,000
Valor total	\$71,379,000


Observaciones:

Observaciones:											
DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA	TIPOLOGÍA		IMAGEN REPRESENTATIVA	VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (\$) REGIÓN AMAZONA	VALOR (\$) REGIÓN CENTRAL	VALOR (\$) REGIÓN INSULAR	VALOR (\$) REGIÓN LLANOS	VALOR (\$) REGIÓN MAGDALEÑA
		ESPECIFICACIONES TÉCNICAS									
1111133_Residencial-Tipo 3_Especial	vivienda de hasta 3 pisos, desarrollada con materiales convencionales predomina (bloques y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional (sobre cimientos, en concreto o cimientos, viga corrida, zapatas, incluye cimentación especial por condiciones desfavorables del terreno, como nivelaciones con edificación profunda, previamente realizada en el terreno, para adaptación de nivel apto para iniciar desarrollo de construcción), - muros portantes con acabado de venilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos, (normalmente con áreas húmedas de ropas, baños, enchapados, cocina "semi-integral" enchapada, con mesón en concreto enchapado en ordinario), ornamentación de puertas y ventanas en hierro y aluminio, se incluye acometida y redes de luz y agua.	Condición especial aplica Fachada: Acabado sencillo (pintura, revestimientos vitílicos, enchapes cerámicos) Armazón: Mampostería confinada (columnas y vigas), concreto. Incluye soporte parafísico o artesanal con listones, estacas, vigas y/o columnas de madera asentada realizado previamente sobre terreno, cimientos, muros o flos. Muros: Mampuesto (ladrillo, bloques), muros en concreto. Cubierta: Placa en concreto, (ladrillo tipo de barro, fibrocemento, teja de gris). Cubrimiento de Muros: Pintura, recubrimientos papel y PVC. Pisos: En cemento liso o afinado con mineral, baldosa común, cerámica, madera tratada. (hasta 3 pisos)			100	m²	\$ 1.457.250	\$ 1.402.053	\$ 2.197.836	\$ 1.417.235	\$ 1.483.211

TERRAZA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	52.5
Area construida vendible	31.5
Valor M2 construido	\$486,169
Valor reposición M2	\$15,314,324
Valor reposición presupuesto M2	\$486,169
Fuente	Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas
Factor ajuste %	01 %
Valor reposición M2 ajustado	\$481,307
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	35
Edad en % de vida útil	35 %
Fito y corvin %	23.62 %
Valor reposición depreciado	\$367,623
Valor adoptado depreciado	\$367,623
Valor total	\$11,580,125

Observaciones:												
DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA	TIPOLOGÍA		ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA	VISTA FOTO (adjuntar)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (\$) REGIÓN AMAZONIA	VALOR (\$) REGIÓN CENTRAL	VALOR (\$) REGIÓN PERUANA	VALOR (\$) REGIÓN LLAÑO	VALOR (\$) REGIÓN MARGINAL
Anexo:Manuales_Paso_6_Cubiertas_Media_Tipo_6	Construcción tipo cobertizo de especificaciones medias con mano de obra tecnificada, en espacio abierto destinada a resguardar del clima alguna zona específica en la cual existe tránsito de personas y/o almacenamiento de objetos. Se caracteriza por estar elaborada con materiales convencionales sencillos y tradicionales. - (con vida útil máxima hasta 30 años)			Armazón: Pilares en perfiles metálicos anclados o fijados sobre pedestales y/o dados en concreto, con estructura de soporte de cubierta en perfiles metálicos o madera roble tratada e inmunizada Muro: En madera y/o mampostería en bloques y/o ladrillo. Algunos lados cerrados con muros perimetrales (no la totalidad) Cubierta: Tejas de zinc, asbesto, translúcidas de políester y/o arquitectónicas		50	m²	\$ 493.370	\$ 477.404	\$ 725.881	\$ 482.573	\$ 486.169

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 8A 5-16 | URB. SAN ANTONIO | Manzanares | Caldas

COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.252227

Longitud:-75.157269

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 15´ 8.0172´´

Longitud:75° 9´ 26.1678´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS PISO 1

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



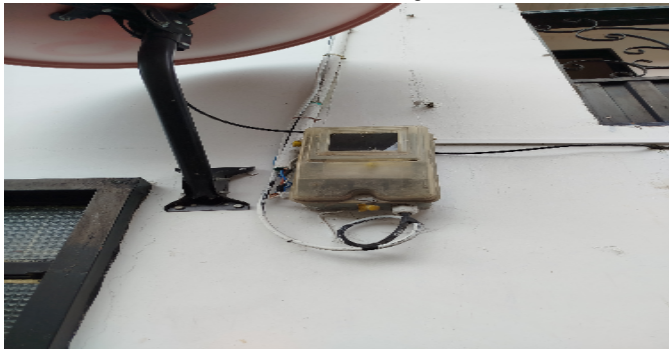
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS PISO 1

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



FOTOS PISO 1

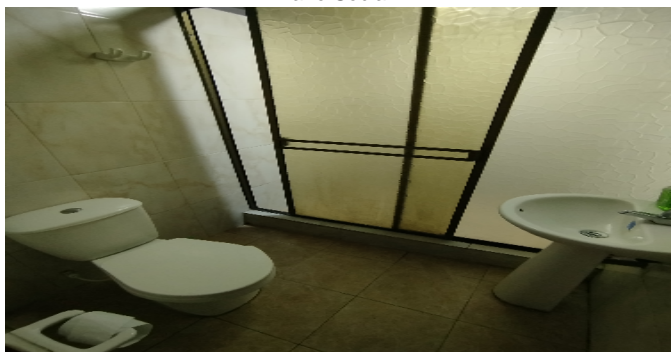
Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



FOTOS PISO 2

Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Habitación 1

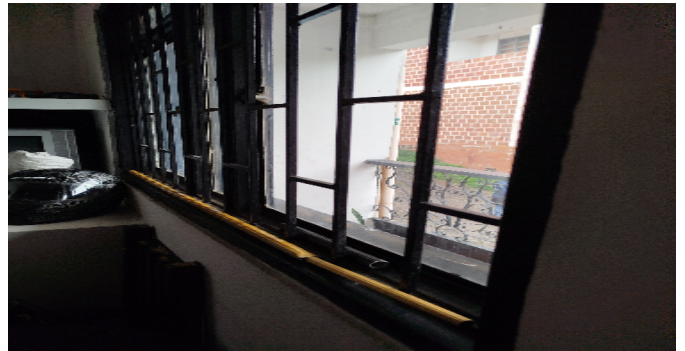


Habitación 2



FOTOS PISO 2

Baño Social 1



FOTOS PISO 3

Terraza Inmueble



CRUCE CARTOGRÁFICO

Indices Norma

atendidas
Riesgos.

CAPITULO 4. SOBRE ALTURAS EN EDIFICACIONES.

Artículo 65. La altura mínima permitida en el perímetro de servicios, será de 1 piso. Alturas mayores de dos (2) pisos, y hasta cuatro (4), únicamente serán permitidas en las cras. 4ª (entre calles 1 y 7), cra. 5ª (entre calles 4 y 9) y cra. 6ª (entre calles 5 y 10), con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

Para cualquier edificación de más de 3 pisos, el frente mínimo de lote será de 12 metros.

ALTURA EN PISOS	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR
3	3.00 MTS.	—	3.00 MTS.
4	3.00 MTS.	3.00 MTS.	3.00 MTS.

El retiro frontal se toma desde el extremo interior del andén. Otros retiros desde el lindero del lote.

En el retiro lateral, se permiten parqueaderos o zonas verdes.

Los voladizos quedan sujetos al tratamiento establecido en las Normas Sismoresistentes (NSR 98).

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: PRECIO: Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1057782895



PIN de Validación: ae7a0a53

<https://www.raa.org.co>**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
28 Abr 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae7a0a53



<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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1057782895 M.I.: 108-8486

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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae7a0a53



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



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1057782895 M.I.: 108-8486

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Abr 2022

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: 30 13276261



PIN de Validación: ae7a0a53

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

Correo Electrónico: griselbianasanchez@hotmail.com

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

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	02 Feb 2022

Que revisados los archivos de antecedentes disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 9.319.1644.

El(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO se encuentra al día con el pago 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

ae7a0a53

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 catorce (14) días del mes de Marzo 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: ae7a0a53



RAA AVALUO: LRCAJA-1057782895 M.I.: 108-8486



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

Certificado generado con el Pin No: 2503253068110985748

Nro Matrícula: 108-8486

Pagina 1 TURNO: 2025-108-1-883

Impreso el 25 de Marzo de 2025 a las 11:20:10 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: 108 - MANZANARES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANZANARES VEREDA: MANZANARES

FECHA APERTURA: 22-02-1990 RADICACIÓN: 90-0118 CON: ESCRITURA DE: 19-02-1990

CODIGO CATASTRAL: 01000000004900910000000000 COD CATASTRAL ANT: 174330100000000490091000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION, CUYOS LINDEROS Y DIMENSIONES SE ENCUENTRAN EN LA ESCRITURA N. 71 DEL 19 DE FEBRERO DE 1990, NOTARIA UNICA MANZANARES, REGISTRADA EL 22 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO.- ART. 11 DTO. 1711/84.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ESCOBAR GALLEG0 ALIRIO ANTONIO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A RAMIREZ ARISTIZABAL RUBIEL JESUS; RAMIREZ ARISTIZABAL ARGEMIRO, MEDIANTE ESCRITURA 369 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 1984, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE MANZANARES, REGISTRADA EL 14 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 108-0001785.- RAMIREZ ARISTIZABAL RUBIEL JESUS; RAMIREZ ARISTIZABAL ARGEMIRO ADQUIRIERON POR COMPRA A FLOREZ DE CASTAÑO MARIA NOHEMY, MEDIANTE ESCRITURA 62 DEL 8 DE MARZO DE 1982, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE MANZANARES, REGISTRADA EL 15 DE MARZO DEL MISMO AÑO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 108-0001785.- FLOREZ DE CASTAÑO MARIA NOHEMY, ADQUIRIO POR COMPRA A TRUJILLO MURILLO, GUILLERMO; QUINTERO GIRALDO MANUEL ANTONIO MEDIANTE ESCRITURA 215 DEL 3 DE JULIO DE 1977, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE MANZANARES, REGISTRADA EL 25 DE JULIO DEL MISMO AÑO EN EL L.1 T.2 FOLIO 92 PARTIDA 291.- TRUJILLO MURILLO GUILLERMO, QUINTERO GIRALDO MANUEL ANTONIO ADQUIRIERON EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION (LIQUIDACION COMUNIDAD) QUE TENIAN CON TRUJILLO MURILLO GUILLERMO; QUINTERO GIRALDO MANUEL ANTONIO, MEDIANTE ESCRITURA 276 DEL 29 DE OCTUBRE DE 1975, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE MANZANARES, REGISTRADA EL 29 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO EN EL L.1 T.2 FOLIO 161 PARTIDA 347.- QUINTERO MANUEL A. ADQUIRIO LA MITAD (1/2) EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE MONTOYA DE QUINTERO TRINIDAD, MEDIANTE SENTENCIA DEL 9 DE ABRIL DE 1975, DEL JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE MANZANARES, REGISTRADA EL 19 DE ABRIL DEL MISMO AÑO EN EL L.1 T.1 FOLIO 364 PARTIDA 101.- TRUJILLO GUILLERMO, QUINTERO MANUEL A, ADQUIRIERON UNA QUINTA (1/5) PARTE POR COMPRA A GALLEG0 DE GONZALES MELVA, MEDIANTE ESCRITURA 254 DEL 18 DE JULIO DE 1973, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE MANZANARES, REGISTRADA EL 20 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO EN EL L.1 T.2 FOLIO 61 PARTIDA 377.- TRUJILLO GUILLERMO; QUINTERO MANUEL ADQUIRIERON DOS QUINTAS (2/5) PARTES POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL PROCESO DE REMATE SOBRE LICENCIA, PARA VENTA DE BIENES DE MENORES INCOADO POR LA SEÑORA RUIZ LIBIA, DE LOS HEREDEROS GALLEG0 MARIA LIBIA; LUCELLY, MEDIANTE SENTENCIA DEL 13 DE JULIO DE 1973, DEL JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE MANZANARES, REGISTRADA EL 20 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO EN EL L.1 T.2 FOLIO 57 PARTIDA 375.- TRUJILLO GUILLERMO; QUINTERO MANUEL ADQUIRIERON DOS QUINTAS (2/5 PARTES POR COMPRA A GALLEG0 R. MARIA MERY, JOSE TOMAS, MEDIANTE ESCRITURA 140 DEL 3 DE MAYO DE 1973, OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE MANZANARES, REGISTRADA EL 22 DE MAYO DEL MISMO AÑO EN EL L.1 T.1 FOLIO 393 PARTIDA 221.- GALLEG0 RUIZ MARIA MERY; JOSE TOMAS; MARIA MELVA; MARIA LIBIA; LUCELLY ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL PROCESO DE SUCESION DE GALLEG0 JOSE SECUNDINO, MEDIANTE SENTENCIA DEL 22 DE ENERO DE 1971, DEL JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE MANZANARES, REGISTRADA EL 15 DE MARZO DEL MISMO AÑO EN EL L.1 T.1 FOLIO 184 PARTIDA 117.- GALLEG0 A. JOSE SECUNDINO ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ANGEL JULIO, MEDIANTE ESCRITURA 52 DEL 6 DE FEBRERO DE 1951 OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DE MANZANARES, REGISTRADA EL 15 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO EN EL L.1 T.2 FOLIO 26 PARTIDA 119.

DIRECCION DEL INMUEBLE



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

Certificado generado con el Pin No: 2503253068110985748

Nro Matrícula: 108-8486

Pagina 2 TURNO: 2025-108-1-883

Impreso el 25 de Marzo de 2025 a las 11:20:10 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

Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA 5 Y 6 ENTRE CALLE 8 Y 9
- 2) CALLE 8A 5-17
- 3) CL 8 A # 5 - 16

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

108 - 1785

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-02-1990 Radicación: 0118

Doc: ESCRITURA 71 DEL 19-02-1990 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$600,000

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: ESCOBAR GALLEGU ALIRIO ANTONIO

A: PINEDA BUSTAMANTE LUIS EVELIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-04-1990 Radicación: 0237

Doc: ESCRITURA 130 DEL 30-03-1990 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$600,000

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: PINEDA BUSTAMANTE LUIS EVELIO

A: RAMIREZ ARISTIZABAL ABELARDO DE JESUS

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-08-1990 Radicación: 0645

Doc: ESCRITURA 390 DEL 13-08-1990 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$600,000

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: RAMIREZ ARISTIZABAL ABELARDO DE JESUS

A: RIOS RINCON RODRIGO ANTONIO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-04-1991 Radicación: 0228

Doc: ESCRITURA 128 DEL 01-04-1991 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$1,129,000

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: RIOS RINCON RODRIGO ANTONIO

A: ZULUAGA ZULUAGA DOMINGO MARIO

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2503253068110985748

Nro Matrícula: 108-8486

Pagina 3 TURNO: 2025-108-1-883

Impreso el 25 de Marzo de 2025 a las 11:20:10 AM

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

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-06-1991 Radicación: 0411

Doc: ESCRITURA 218 DEL 07-06-1991 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$1,129,000

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: ZULUAGA ZULUAGA DOMINGO MARIO

A: TANGARIFE CASTAÑO NESTOR

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-09-1991 Radicación: 0653

Doc: ESCRITURA 321 DEL 05-09-1991 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$1,129,000

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: TANGARIFE CASTAÑO NESTOR

A: ESCOBAR GALLEGU FLOR MARINA

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-03-1992 Radicación: 0169

Doc: ESCRITURA 75 DEL 06-03-1992 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$1,481,000

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: ESCOBAR GALLEGU FLOR MARINA

A: JIMENEZ DE RAMIREZ ROSA MARIA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-11-1992 Radicación: 0732

Doc: ESCRITURA 352 DEL 14-10-1992 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$1,481,000

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: JIMENEZ DE RAMIREZ ROSA MARIA

A: GIRALDO MARIA LUCERO

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-09-1995 Radicación: 0632

Doc: ESCRITURA 405 DEL 12-09-1995 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GIRALDO MARIA LUCERO

A: BANCO CAFETERO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-07-1998 Radicación: 0593



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

Certificado generado con el Pin No: 2503253068110985748

Nro Matricula: 108-8486

Pagina 4 TURNO: 2025-108-1-883

Impreso el 25 de Marzo de 2025 a las 11:20:10 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

Doc: ESCRITURA 199 DEL 08-06-1998 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BANCO CAFETERO

A: GIRALDO MARIA LUCERO

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-08-1999 Radicación: 0654

Doc: ESCRITURA 326 DEL 04-08-1999 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$3,987,000

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: GIRALDO MARIA LUCERO

A: PINEDA BUSTAMANTE LUIS EVELIO

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 23-11-1999 Radicación: 0938

Doc: ESCRITURA 505 DEL 19-11-1999 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$3,987,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 102 PERMUTA

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

DE: PINEDA BUSTAMANTE LUIS EVELIO

A: GIRALDO MARIA LUCERO

X

A: MONTOYA YEPES GERARDO

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 23-02-2002 Radicación: 0080

Doc: ESCRITURA 65 DEL 22-02-2002 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: GIRALDO MARIA LUCERO

X

DE: MONTOYA YEPES GERARDO

X

A: BANCAFE

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 08-06-2004 Radicación: 308

Doc: ESCRITURA 168 DEL 03-06-2004 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0776 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BANCAFE



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

Certificado generado con el Pin No: 2503253068110985748

Nro Matrícula: 108-8486

Pagina 5 TURNO: 2025-108-1-883

Impreso el 25 de Marzo de 2025 a las 11:20:10 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

A: GIRALDO MARIA LUCERO

X

A: MONTOYA YEPES GERARDO

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 26-06-2004 Radicación: 344

Doc: ESCRITURA 195 DEL 18-06-2004 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$

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: GIRALDO MARIA LUCERO

X

A: MONTOYA YEPES GERARDO

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 26-06-2004 Radicación: 344

Doc: ESCRITURA 195 DEL 18-06-2004 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$5,465,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GIRALDO MARIA LUCERO

DE: MONTOYA YEPES GERARDO

A: CASTAÑO DE ZEA SORANGEL

X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 16-07-2004 Radicación: 390

Doc: ESCRITURA 228 DEL 14-07-2004 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$5,465,000

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: CASTAÑO DE ZEA SORANGEL

A: HERRERA DE AGUIRRE MARIA ELVIA

CC# 24726061 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 11-08-2011 Radicación: 0734

Doc: ESCRITURA 0365 DEL 09-08-2011 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: HERRERA DE AGUIRRE MARIA ELVIA

CC# 24726061 X

A: CARMONA RAMIREZ JAIRO

CC# 4442959

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 20-01-2012 Radicación: 0029

Doc: ESCRITURA 0002 DEL 18-01-2012 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2503253068110985748

Nro Matrícula: 108-8486

Página 6 TURNO: 2025-108-1-883

Impreso el 25 de Marzo de 2025 a las 11:20:10 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

DE: CARMONA RAMIREZ JAIRO

CC# 4442959

A: HERRERA DE AGUIRRE MARIA ELVIA

CC# 24726061 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 06-06-2017 Radicación: 2017-108-6-400

Doc: ESCRITURA 233 DEL 19-05-2017 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$80,802,636.92

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

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

DE: HERRERA DE AGUIRRE MARIA ELVIA

CC# 24726061

A: ARENAS ARENAS MARTIN ALONSO

CC# 15990715 X

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 06-06-2017 Radicación: 2017-108-6-400

Doc: ESCRITURA 233 DEL 19-05-2017 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ARENAS ARENAS MARTIN ALONSO

CC# 15990715 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 8600343137

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 12-12-2024 Radicación: 2024-108-6-906

Doc: ESCRITURA 117 DEL 20-04-2022 NOTARIA UNICA DE MANZANARES

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: ARENAS ARENAS MARTIN ALONSO

CC# 15990715

A: HENAO MONTES CALUDIA PATRICIA

CC# 1032479953 X 100%

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 21-03-2025 Radicación: 2025-108-6-196

Doc: ESCRITURA 3604 DEL 14-03-2025 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 21

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACIÓN 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: ARENAS ARENAS MARTIN ALONSO

CC# 15990715

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *23*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 2503253068110985748

Nro Matrícula: 108-8486

Pagina 7 TURNO: 2025-108-1-883

Impreso el 25 de Marzo de 2025 a las 11:20:10 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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-108-1-883

FECHA: 25-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

PEDRO ALFREDO FONSECA RAMIREZ
REGISTRADOR SECCIONAL

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



Redeban

9 90 230901 EMVCO

ABR 01 2025 10:43:36 RBMDES 9.90

**CORRESPONSAL
BANCOLOMBIA
DISTRICOL MANZANARES S
CRA 4 3 24**

C. UNICO: 3007029738 TER: BBBIZ238

RECIBO: 279819

RRN: 302486
APRO: 386669

RECAUDO

CONVENIO: 84409

LOS ROSALES CONSTRUC

REF: 00000000000001057782895

VALOR \$ 680.000

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 comuniquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.


de de de **CLIENTE** de de de



ARCHIVO: LRCAJA-1057782895
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1057782895
	Hash documento:	de0a815d34
	Fecha creación:	2025-04-10 13:59:54

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO Documento: 42101644 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 995326	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: griselbibianasanchezjurado@outlook.com Celular: 3013276261 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.248.220.94 2025-04-10 15:54:00	



Gestionado por avalsign.com

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

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

