



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	08/04/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CL 8A 5-16		
<b>Barrio</b>	URB. SAN ANTONIO		
<b>Ciudad</b>	Manzanares		
<b>Departamento</b>	Caldas		
<b>Propietario</b>	CLAUDIA PATRICIA HENAO MONTES		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: MARIO FERNANDO PARRA LOPEZ

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 **CLAUDIA PATRICIA HENAO MONTES** ubicado en la CL 8A 5-16 URB. SAN ANTONIO, de la ciudad de Manzanares.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$116,349,125 pesos m/cte (Ciento dieciséis millones trescientos cuarenta y nueve mil ciento veinticinco).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

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
Area de Terreno			M2	\$	0.00%	\$0.00
TOTALES					100%	\$116,349,125

Valor en letras  
Ciento dieciséis millones trescientos cuarenta y nueve mil ciento veinticinco Pesos Colombianos

Perito actuante

GRISSEL BIBIANA SANCHEZ JURADO  
RAANro: AVAL-42101644 C.C: 42101644  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-04-10 15:54:00

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
C.C.:88229287  
RAA : AVAL-88229287

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	2,275,800	1,264,333	Valor del avalúo en UVR	323,427.94
Proporcional	0	116,349,125	Valor asegurable	116,349,125
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

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

Observación

**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.



Código	LRCAJA-1057782895	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	MARIO FERNANDO PARRA LOPEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1057782895	Teléfono	3148206887
Email	0fernandoparra0@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	CLAUDIA PATRICIA HENAO MONTES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1032479953	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 8A 5-16				
Conjunto	N/A				
Ciudad	Manzanares	Departamento	Caldas	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	URB. SAN ANTONIO	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	VIP Vivienda Interes Prioritario	Sometido a PH	No
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> La calle 8A 5-16 en el municipio de Manzanares, Caldas.</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Tomando la carrera 5 se gira por la calle 8A hasta el inmueble.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> 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.</p> <p><b>Características adicionales:</b> 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.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Bifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:</b> 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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	52.5	
AREA CONSTRUIDA			M2	0	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	52	
AREA CONSTRUIDA			M2	105	
AVALUO CATASTRAL 2025			PESOS	23.491.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
ÁREA TERRENO			M2	52.5	
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1			M2	52.5	
ÁREA CONSTRUIDA PISO 2			M2	52.5	
ÁREA CONSTRUIDA PISO 3			M2	52.5	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
ÁREA LOTE			M2	52.5	
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1			M2	31.5	
ÁREA CONSTRUIDA PISO 2			M2	31.5	
ÁREA CONSTRUIDA PISO 3			M2	31.5	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			RESULTANTE AL APLICAR RETIROS	0	
Indice construcción			RESULTANTE AL APLICAR RETIROS EN LOS TRES NIVELES	0	
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	7		

<b>Fondo</b>	7,5	<b>Relación frente fondo</b>	0.93
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias		
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.		
<b>Comportamien to Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.		

Acuerdo Decreto	ACUERDO 14 DEL 2000
Area Del Lote	52,5 m2
Forma Del Lote	REGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	2
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	VIVIENDA
Uso Compatible Norma	COMERCIAL
Uso Condicionado Norma	SERVICIOS
Uso Prohibido Norma	INDUSTRIAL
Tratamiento	CONSOLIDACION
Indice DeOcupacion	RESULTANTE AL APLICAR RETIROS Y AISLAMIENTOS
Indice DeContruccion	RESULTANTE AL APLICAR RETIROS
Antejardin	NO APLICA
AislamientoPosterior	3M POR EL ANCHO DEL LOTE
Aislamiento Lateral	NO APLICA
Altura Permitida	3 PISOS
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	El plan basico de ordenamiento territorial del municipio menciona la posibilidad de construir tres pisos en lotes con frentes hasta 12 metros y retiros posteriores de 3m por el ancho del lote.

## 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).

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
117	EscrituraDePropiedad	20/04/2022	UNICA	Manzanares
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
108-8486	25/03/2025	01000000004900910000000	CASA	
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

Observación	
-------------	--

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTo URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	NO	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	NO	Bueno
Asistencial	Bueno	0-100	Tipo de vía	Vehicular, secundaria.	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	0-100			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	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.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	paÑ±ete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1990	Edad Inmueble	35 aÑ±os	Vida útil	100 aÑ±os
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	NO APLICA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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.				

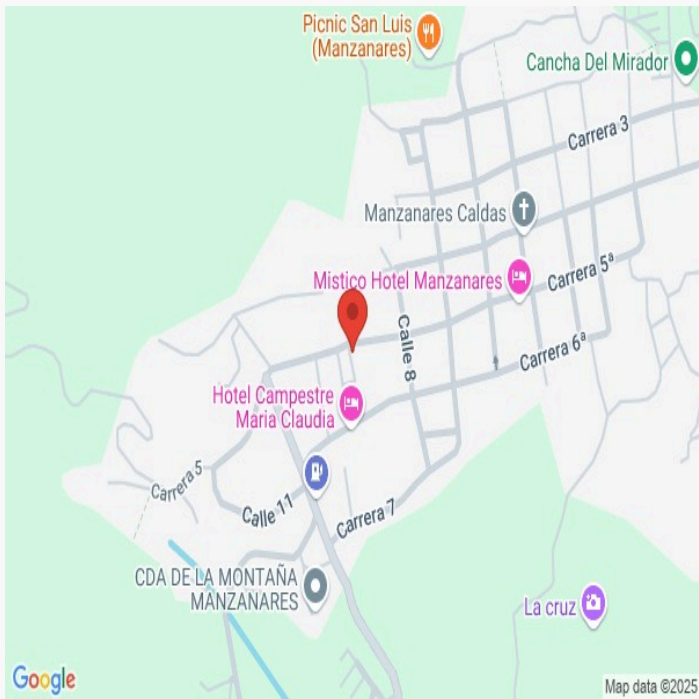
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	2	Comedor	2	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	2	Patio interior	0	Habitaciones	4
Closet	0	Baños privados	0	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0



Baños servicio	0	Zona ropas	2	Local	0
Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: 2, Sencillas, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Zona ropas: 2, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

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

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



**LATITUD**  
MAGNA SIRGAS: 5.252227  
GEOGRAFICAS : 5° 15' 8.0172''

**LONGITUD**  
MAGNA SIRGAS: -75.157269  
GEOGRAFICAS : 75° 9' 26.1678''

#	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>

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 (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)
		ESPECIFICACIONES TÉCNICAS					REGIÓN AMAZONIA	REGIÓN CENTRAL	REGIÓN NOROCCIDENTAL	REGIÓN LLANOS	REGIÓN MARGINAL
1111111_Residencial Tipo 1_Especial	Vivienda de hasta 3 pisos, desarrollada con materiales convencionales (predominan bloques y ladrillo de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional (sobre cimientos, en concreto ciclópeo, viga corrida, zapatas, incluye cimentación especial por condiciones desfavorables del terreno, como nivelaciones con adecuación profunda, previamente realizada en el terreno, para adaptación de nivel apto para iniciar desarrollo de construcción), muros portantes con acabados de vinilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos, (normalmente con áreas húmedas de ropa, baños, enchufados, cocina "terra integral" enchufada, con mesón en concreto enchufado en cerámica), ornamentación de puertas y ventanas en hierro y aluminio, se incluye aceras y calles de luz y agua.	Condición especial: aplica Fachado: Acabado sencillo (pintura, revestimiento vinílico, enchapes cerámicos). Armazón: Mampostería confinada (columnas y vigas), concreto. Incluye soporte perimetral o armazón con listones, estacas, vigas y/o columnas de madera aserrada realizado previamente sobre terreno, cimientos, muros o ríos. Muros: Mampuesto (ladrillo, bloque), muros en concreto. Cubierta: Placa en concreto, (aplica teja de barro, fibrocemento, teja de grés). Cubrimiento de Muros: Pintura, recubrimiento papel y PVC. Pisos: En concreto liso o alivado con mineral, baldosa común, cerámica, madera tratada. (hasta 3 pisos)			100	m²	\$ 1.457.250	\$ 1.402.053	\$ 2.197.896	\$ 1.417.235	\$ 1.483.211

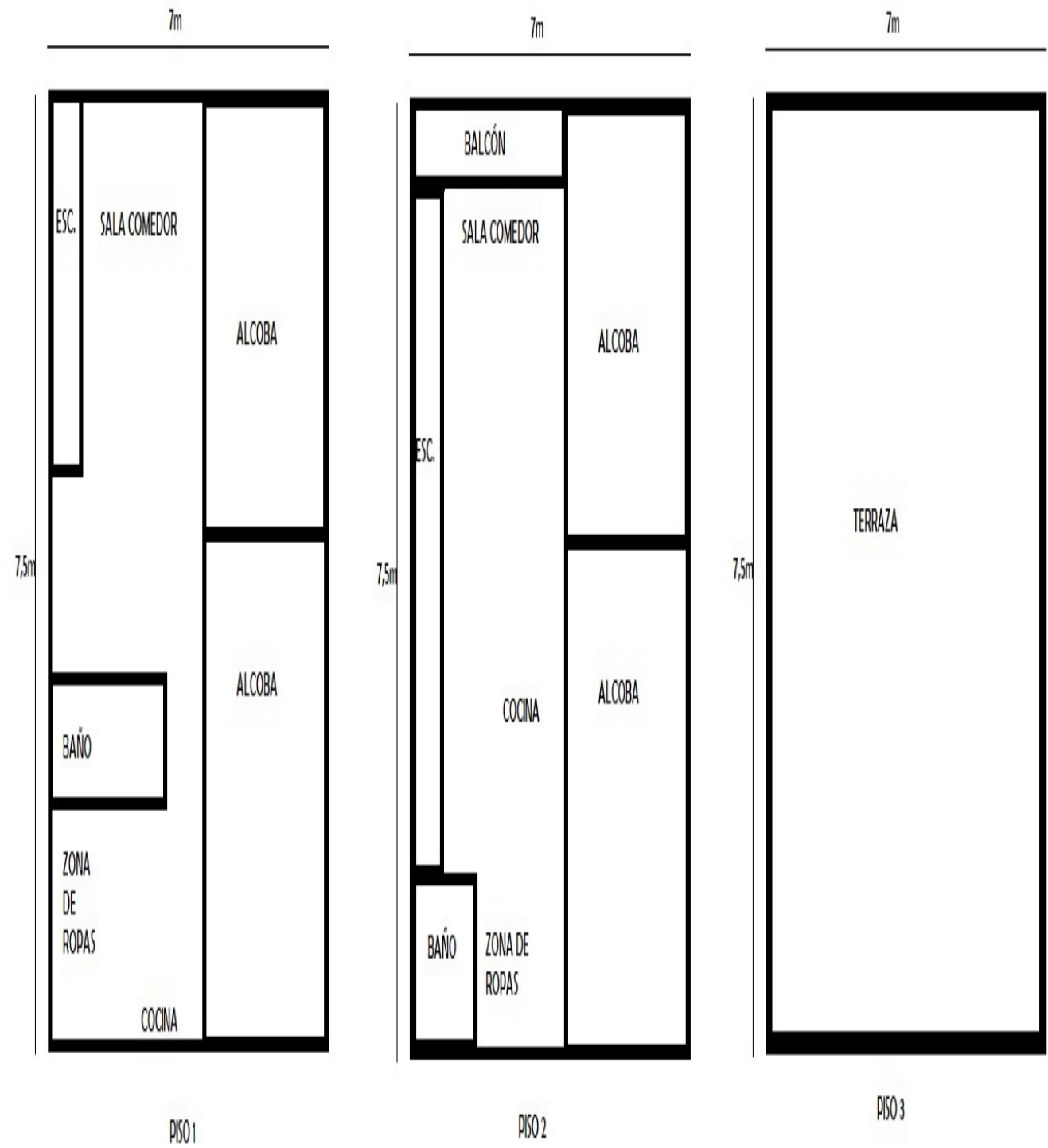
TERRAZA

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:	Terminado					VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (\$) REGIÓN AMAZONIA	VALOR (\$) REGIÓN CENTRAL	VALOR (\$) REGIÓN NOROCCIDENTAL	VALOR (\$) REGIÓN LA HABANA	VALOR (\$) REGIÓN NOROCCIDENTAL
	DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIONES	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA								
	Amesio, Marquesinas, Pisos o Cubiertas, Medios, etc.	Construcción tipo cubierta de especificaciones medias con mano de obra calificada, 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)	Armeado: Píndulo en perfiles metálicos anclados a fijados sobre pedestales y/o dadas en concreto, con estructura de soporte de cubierta en perfiles metálicos o madera roble tratada e inmunizada. Muros: De madera y/o mampostería en bloque y/o ladrillo. Algunos lados cerrados con muros perimetrales (no la totalidad). Cubierta: Teja de zinc, asbesto, translúcidas de políster y/o arquitectónicas.			50	m²	\$ 493.370	\$ 477.484	\$ 725.881	\$ 482.573	\$ 486.169

Plano





Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



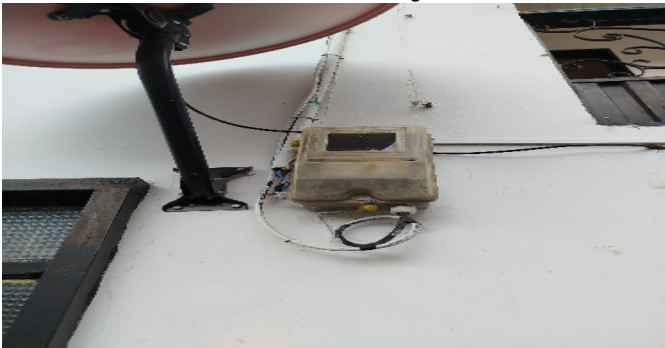
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas





Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1







Terraza Inmueble



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

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la

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

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

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

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

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

**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.

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 evaluador 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 valorar 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



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**  
NIT: 900870027-5

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

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

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



### 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

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como autos, motos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
28 Abr 2022Régimen  
Régimen Académico**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Abr 2022Régimen  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Abr 2022Régimen  
Régimen Académico**Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio****Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
28 Abr 2022Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: ae7a0a53



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
28 Abr 2022

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles - Daños

##### 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 1327626 1



PIN de Validación: ae7a0a53



Correo Electrónico: griselbibianasanchez@hotmail.com

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

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	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 alguna contra el(la) señor(a) GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 99.101.644.

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 GALLEGU 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 PROMISCO 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 GALLEGU 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 GALLEGU MARIA LIBIA; LUCELLY, MEDIANTE SENTENCIA DEL 13 DE JULIO DE 1973, DEL JUZGADO PROMISCO 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 GALLEGU 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.- GALLEGU RUIZ MARIA MERY; JOSE TOMAS; MARIA MELVA; MARIA LIBIA; LUCELLY ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL PROCESO DE SUCESION DE GALLEGU JOSE SECUNDINO, MEDIANTE SENTENCIA DEL 22 DE ENERO DE 1971, DEL JUZGADO PROMISCO DEL CIRCUITO DE MANZANARES, REGISTRADA EL 15 DE MARZO DEL MISMO AÑO EN EL L.1 T.1 FOLIO 184 PARTIDA 117.- GALLEGU 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 GALLEGO 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**

Página 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