



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1216714429

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	SEBASTIAN NOREÑA PEREZ
NIT / C.C CLIENTE	1216714429
DIRECCIÓN	KR 18 A # 4 A - 80
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	LA FRANCIA
CIUDAD	Manizales
DEPARTAMENTO	Caldas
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO
IDENTIFICACIÓN	42101644

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	09/04/2025
FECHA INFORME	16/04/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	38 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CESAR AUGUSTO ORSCO ZAMBRANO
NUM.	1019 EscrituraDe#NOTARIA
ESCRITURA	Propiedad
CIUDAD	Manizales
DEPTO	Caldas
ESCRITURA	
CEDULA CATASTRAL	170010104000003310801800000142
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
100-73493	CASA LOTE # 2

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: El conjunto se encuentra ubicado en el conjunto Villa real 1, casa dos, en el municipio de Manizales. **El inmueble, a pesar de estar dentro de un conjunto o agrupación, con dos puertas de ingreso exclusivo para los ocupantes de la agrupación, no se encuentra bajo RPH.** Al inmueble se llega así: Ingresando al barrio La Francia se toma la carrera 18 A hasta el final de la calle donde se encuentra la portería 1.  
**Distribución del inmueble:** Casa distribuida en dos pisos con tres alcobas, dos baños, sala comedor, dos baños, cocina, patio interior, zona de ropas y terraza.  
**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 241,720,892

VALOR ASEGURABLE \$ COP 241,720,892

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Actualizado el 14/05/2025, certificado de tradición adjunto 100-73493 de fecha 23/04/2025. Documentos aportados por solicitante para actualización.

NOMBRES Y FIRMAS

*Grisel B. Sanchez Jurado*  
GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO  
Perito Actuante  
C.C: 42101644 RAA: AVAL-42101644  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-04-15 14:39:00

*[Firma]*  
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](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Area Lote	84.50	Frente	ESCRITURA
Forma	REGULAR	Fondo	ES
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	

NORMAS DE USO DE SUELO	
<b>Decreto / Acuerdo</b>	Acuerdo 0958 del 29 de agosto de 2017
<b>Antejardín</b>	1m APROXIMADAMENTE (MEDICIÓN DURANTE LA VISITA DE CAMPO)
<b>Uso principal</b>	RESIDENCIAL
<b>Altura permitida pisos</b>	3
<b>Aislamiento posterior</b>	9M2
<b>Índice de ocupación</b>	RESULTANTE AL APLICAR AISLAMIENTOS Y EL Ic
<b>Índice de construcción:</b>	2,5
<b>No. De Unidades:</b>	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	84.50
AREA CONSTRUIDA	M2	73.50
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$ 194.095.000

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
ÁREA LOTE	M2	84.50
AREACONSTRUIDA pis0 1	M2	69
ÁREACONSTRUIDA pis0 2	m2	22.5

OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1987

2 / 20

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	ESQUINERO	84.50	M2	\$1,249,167.00	43.67%	\$105,554,611.50
Area Construida	PISO 1	69	M2	\$1,900,000.00	54.24%	\$131,100,000.00
Area Construida	TERRAZA	22.5	M2	\$225,168.00	2.10%	\$5,066,280.00
TOTALES					100%	\$241,720,892
Valor en letras			Doscientos cuarenta y un millones setecientos veinte mil ochocientos noventa y dos Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$241,720,892

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:	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.

SALVEDADES

**Jurídica:** DESCRIPCIÓN DE CABIDAS Y LINDEROS: LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN.  
**Entorno:** Villa real es un sector residencial contiguo al barrio La Francia en el cual se ubican varios colegios y supermercados de cadena.  
**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno  
**Acabados:** Pisos en cerámica. Paredes revocadas y pintadas. Baños con recubrimiento en cerámica en pisos y paredes.

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	Villa Real	\$470,000,000	0.99	\$465,300,000	320 6712630	180	140	\$1,800,000	\$252,000,000
2	Alcazares	\$510,000,000	0.99	\$504,900,000	312 8057747	120	210	\$1,700,000	\$357,000,000
3	La Francia	\$440,000,000	0.95	\$418,000,000	311 6457633	100	150	\$1,900,000	\$285,000,000
Del inmueble						84.50	69		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$213,300,000	\$1,185,000	1.0	1.0	1.00	\$1,185,000
2	\$147,900,000	\$1,232,500	1.0	1.0	1.00	\$1,232,500
3	\$133,000,000	\$1,330,000	1.0	1.0	1.00	\$1,330,000
					PROMEDIO	\$1,249,166.67
					DESV. STANDAR	\$73,922.82
					COEF. VARIACION	5.92%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,249,167.00	AREA	84.50	TOTAL	\$105,554,611.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,900,000.00	AREA	69	TOTAL	\$131,100,000.00
VALOR TOTAL	\$236,654,611.50					

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-chipre-manizales-3123935?d=2> 2.-<https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-los-alcazares-manizales-3147608?d=2> 3.-<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-a572-c82834ea0c6c-1951728-b626-72b0>



REPOSICION

TERRAZA

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	22.5
Area construida vendible	22.5
Valor M2 construido	\$686,721
Valor reposición M2	\$15,451,223
Valor reposición presupuesto M2	\$686,721
Fuente	Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas
Factor ajuste %	1 %
Valor reposición M2 ajustado	\$679,854
Calificación estado conservación	1
Vida útil	50
VetusTez	38
Edad en % de vida útil	76 %
Fito y corvin %	66.88 %
Valor reposición depreciado	\$225,168
Valor adoptado depreciado	\$225,168
Valor total	\$5,066,280

Observaciones:

TIPOLÓGIA		ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA	VIDA ÚTL. (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)
DESCRIMINACIÓN	DESCRIPCIÓN TIPOLÓGICA					REGIÓN AMAZONIA	REGIÓN CENTRAL	REGIÓN INSULAR	REGIÓN LLANOS	REGIÓN MARGINALIA
Anexos.Marquesinas_Patio s_Cubiertos_Plus_Tipo_80	Construcción tipo caserío de especificaciones medias altas con mano de obra especializada, en espacio abierto destinadas a resguardar del clima alguna zona específica en la cual existe tránsito de personas y/o almacenamiento de objetos. Generalmente utilizados en áreas libres de patio y/o <del>patios</del> existentes en viviendas unifamiliares y de tipo campesino. Se construyen por estar elaborada con materiales convencionales especializados. - (con vida útil máxima hasta 50 años)	Armadura: Pilares en perfiles metálicos anclados o fijados a la estructura general de la edificación, con estructura de soporte de cubierta en perfiles metálicos plana o curva tipo domo fijo o corredizo. Muros: Algunos labo cerrados con muros perimetrales (no la totalidad), generalmente la marquesina es anclada o fijada a los muros de la estructura de la edificación o espacio en donde se está implementado, por ende, los muros de cerramiento resultan siendo los muros de la edificación general. Cubierta: En acrílico trussulada, de políester, vidrio templado, sistemas inteligentes de paneles solares.		70	m²	\$ 698.080	\$ 678.222	\$ 1.025.170	\$ 625.566	\$ 686.721

Anexos.Marquesinas\_Patio  
s\_Cubiertos\_Plus\_Tipo\_80

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 18 A # 4 A - 80 | LA FRANCIA | Manizales | Caldas

COORDENADAS (DD)

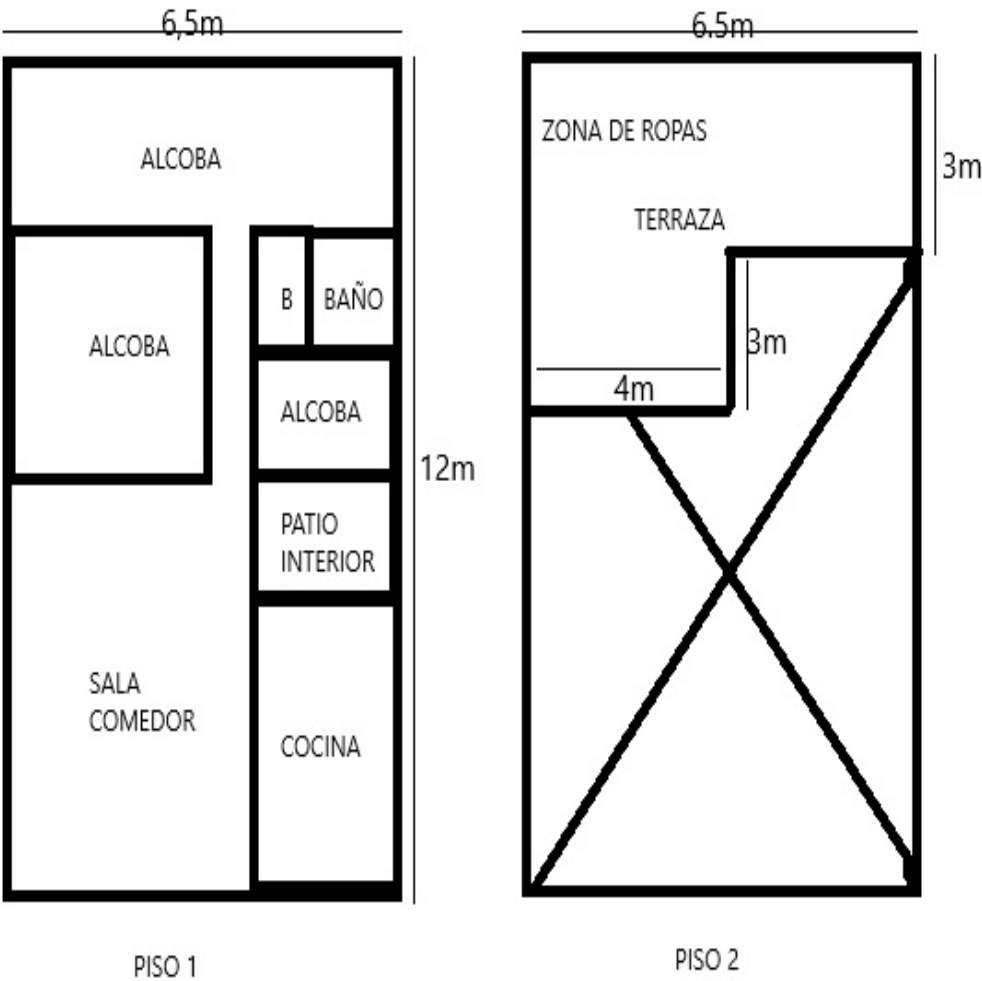
Latitud: 5.070108

Longitud:-75.529535

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 4´ 12.3888´´

Longitud:75° 31´ 46.3254´´



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada





## FOTOS: PISO 1

Sala



Comedor



Cocina



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## FOTOS: PISO 1

Patio Interior



## FOTOS: PISO 2

Zona de Ropas



Terraza Inmueble



Terraza Inmueble





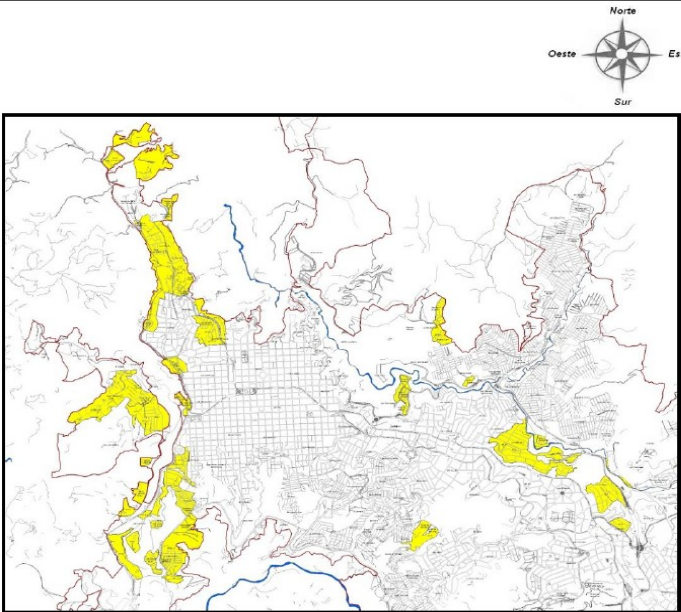
CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AMBITO NORMATIVO  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
ALCALDÍA DE MANIZALES



AMBITO NORMATIVO AN 6.1



AREA DE ACTIVIDAD:  
Residencial.  
TRATAMIENTO:  
Consolidación Urbana.

BARRIOS:  
Bella Montaña, Hospital Geriátrico, Escuela de Trabajo, Mirador de Villa Pilar, Villa Pilar, Parte Campo Hermoso, Parte Chipre, Balcones de Chipre, Castellana, Nogales, Nuevo Horizonte, Granjas de Estambul, Estambul, Villa Jardín, La Montaña, Panorama, Centenario, Asturias, Quinta Hispania, Los Alcázares, Villareal, Altos de Capri, Villa Luz, Yarumales, La Toscana, La Rambla, Rosales, La Leonora.

CONVENCIONES:  
Ámbito normativo  
Limite subsectores  
Limite predios

Indices Norma

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



## 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-1216714429



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-1216714429 M.I.: 100-73493**

### 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: 9e79d953



<https://www.rsg.com.co>



Categoría.7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Abr 2022

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Abr 2022

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Abr 2022

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

## Alcance

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

Fecha de inscripción  
28 Abr 2022

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-1216714429 M.I.: 100-73493**

#### 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



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 de procesos 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. 62191644.

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

Página 5 de 6



PIN de Validación: ae7a0a53



**RAA AVALUO: LRCAJA-1216714429 M.I.: 100-73493**



**Nro Matrícula: 100-73493**

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 12:43:27 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 100 MANIZALES    DEPTO: CALDAS    MUNICIPIO: MANIZALES    VEREDA: MANIZALES  
FECHA APERTURA: 30/12/1985    RADICACION: 85-15802 CON: ESCRITURA DE 19/12/1985  
NUPRE: ARM0010QBCD  
COD CATASTRAL: 170010104000003310801800000142  
COD CATASTRAL ANT: 0104000003310801800000142

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION - LOTE # 2 AREA DE 84.50M2 LOS LINDEROS SE HALLAN EN LA ESCRITURA  
#2297 DEL 05-12-85 NOTARIA 2A DE MANIZALES (DECRETO 1711 ART.11/840)

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

**COMPLEMENTACIÓN:**

REGISTRO 14-06-85 ESCRITURA 977 DEL 03-06-85 NOTARIA 2A DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: INVERSIONES MEJIA  
JARAMILLO Y CIA. S.C. A: BORREROS Y HENAO LIMITADA B. Y H. LIMITADA. REGISTRO 24-02-81 ESCRITURA 1796 DEL  
22-12-80 NOTARIA 2A DE MANIZALES PARTICION DE BIENES COMUNES DE: ARANGO MEJIA Y CIA. C.X.A. A: INVERSIONES  
MEJIA JARAMILLO Y CIA. S.EN C. REGISTRO 02-09-80 ESCRITURA 937 DEL 30-06-80 NOTARIA 2A DE MANIZALES  
COMPRAVENTA DE: ARANGO MEJIA Y CIA. X A A: INVERSIONES MEJIA JARAMILLO Y CIA. S .C. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA  
POR ESCRITURA 1796 DEL 22-12-80, EN CUANTO A LO ADQUIRIDO EN ELLA. REGISTRO 25-01-85 ESCRITURA 57 DEL  
18-01-85 NOTARIA 2A DE MANIZALES DECLARACION EN CUANTO A LINDEROS Y CABIDA A: INVERSIONES MEJIA JARAMILLO Y  
CIA. S.C. REGISTRO 15-09-70 ESCRITURA 867 DEL 04-09-70 NOTARIA 2A DE MANIZALES APOORTE A SOCIEDAD DE: ARANGO  
MEJIA LUCRECIA A: ARANGO MEJIA COMPA/IA. REGISTRO 23-06-59 ESCRITURA 637 DEL 23-04-59 NOTARIA 2A DE  
MANIZALES LIQUIDACION DE SOCIEDAD DE: URBANIZADORA LA FRANCA LIMITADA A: ARANGO DE MEJIA LUCRECIA.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) KR 18 A # 4 A - 80

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s)** (En caso de Integración y otros)

100-71504

**ANOTACIÓN: Nro: 1    Fecha 30/07/1985    Radicación SN**

DOC: ESCRITURA 1272    DEL: 18/07/1985    NOTARIA 2A DE MANIZALES    VALOR ACTO: \$ 14.300.000

ESPECIFICACION:    GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: BORREROS Y HENAO LIMITADA B Y H

**A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA**

**ANOTACIÓN: Nro: 2    Fecha 29/12/1985    Radicación 15802**

DOC: ESCRITURA 2297    DEL: 05/12/1985    NOTARIA 2A DE MANIZALES    VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION:    OTRO : 999 LOTE0

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



**Nro Matrícula: 100-73493**

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 12:43:27 pm

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

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

**A: BORREROS Y HENAO LTDA. B Y H LIMITADA X**

**ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 14/03/1986 Radicación 3154**

DOC: RESOLUCION 1688 DEL: 12/03/1986 SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES PARA VIVIENDA

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

**A: BORREROS Y HENAO LTDA. B Y H LTDA.**

**ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 06/01/1987 Radicación 85**

DOC: ACTA DE CONCILIACION 0 DEL: 10/11/1986 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$ 1.629.440

ESPECIFICACION: OTRO : 999 ACUERDO CONCORDATARIO CON OTRO INMUEBLE

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

DE: BORREROS Y HENAO LIMITADA B. Y H LIMITADA

**A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR X**

\*\*\*\*\* ESTA ANOTACIÓN NO TIENE VALIDEZ \*\*\*\*\*

**ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 04/03/1987 Radicación 3008**

DOC: OFICIO 178 DEL: 16/02/1987 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 1

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

**A: BORREROS Y HENAO LIMITADA. B Y H LTDA.**

**ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 07/04/1987 Radicación 4797**

DOC: OFICIO 178 DEL: 16/02/1987 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 1

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

**A: BORREROS Y HENAO LIMITADA B Y H LTDA**

**ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 05/08/1987 Radicación 11773**

DOC: ESCRITURA 2839 DEL: 03/08/1987 NOTARIA 4 DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 2.089.439

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA CON OTRO PREDIO Y PARTE PROPORCIONAL DE ZONAS COMUNES A Y B-

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

**A: TORO TRUJILLO EDUARDO X**

**ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 05/08/1987 Radicación 11773**

DOC: ESCRITURA 2839 DEL: 03/08/1987 NOTARIA 4 DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 1.776.024

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA CON OTRO INMUEBLE Y PARTE PROPORCIONAL EN ZONAS COMUNES A- Y B-

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

DE: TORO TRUJILLO EDUARDO X

**A: COIRPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR**

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE MANIZALES  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Nro Matrícula: 100-73493**

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 12:43:27 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 100 MANIZALES    DEPTO: CALDAS    MUNICIPIO: MANIZALES    VEREDA: MANIZALES  
FECHA APERTURA: 30/12/1985    RADICACION: 85-15802 CON: ESCRITURA DE 19/12/1985  
NUPRE: ARM0010QBCD  
COD CATASTRAL: 170010104000003310801800000142  
COD CATASTRAL ANT: 0104000003310801800000142

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:**

LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION - LOTE # 2 AREA DE 84.50M2 LOS LINDEROS SE HALLAN EN LA ESCRITURA  
#2297 DEL 05-12-85 NOTARIA 2A DE MANIZALES (DECRETO 1711 ART.11/840

**LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:**

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

**COMPLEMENTACIÓN:**

REGISTRO 14-06-85 ESCRITURA 977 DEL 03-06-85 NOTARIA 2A DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: INVERSIONES MEJIA  
JARAMILLO Y CIA. S.C. A: BORREROS Y HENAO LIMITADA B. Y H. LIMITADA. REGISTRO 24-02-81 ESCRITURA 1796 DEL  
22-12-80 NOTARIA 2A DE MANIZALES PARTICION DE BIENES COMUNES DE: ARANGO MEJIA Y CIA. C.X A. A: INVERSIONES  
MEJIA JARAMILLO Y CIA. S.EN C. REGISTRO 02-09-80 ESCRITURA 937 DEL 30-06-80 NOTARIA 2A DE MANIZALES  
COMPRAVENTA DE: ARANGO MEJIA Y CIA. X A A: INVERSIONES MEJIA JARAMILLO Y CIA. S. C. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA  
POR ESCRITURA 1796 DEL 22-12-80, EN CUANTO A LO ADQUIRIDO EN ELLA. REGISTRO 25-01-85 ESCRITURA 57 DEL  
18-01-85 NOTARIA 2A DE MANIZALES DECLARACION EN CUANTO A LINDEROS Y CABIDA A: INVERSIONES MEJIA JARAMILLO Y  
CIA. S.C. REGISTRO 15-09-70 ESCRITURA 867 DEL 04-09-70 NOTARIA 2A DE MANIZALES APOORTE A SOCIEDAD DE: ARANGO  
MEJIA LUCRECIA A: ARANGO MEJIA COMPA/IA. REGISTRO 23-06-59 ESCRITURA 637 DEL 23-04-59 NOTARIA 2A DE  
MANIZALES LIQUIDACION DE SOCIEDAD DE: URBANIZADORA LA FRANCIA LIMITADA A: ARANGO DE MEJIA LUCRECIA.

**DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:**

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) KR 18 A # 4 A - 80

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s)**

(En caso de Integración y otros)

100-71504

**ANOTACIÓN: Nro: 1    Fecha 30/07/1985    Radicación SN**

DOC: ESCRITURA 1272    DEL: 18/07/1985    NOTARIA 2A DE MANIZALES    VALOR ACTO: \$ 14.300.000

ESPECIFICACION:    GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: BORREROS Y HENAO LIMITADA B Y H

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA

**ANOTACIÓN: Nro: 2    Fecha 29/12/1985    Radicación 15802**

DOC: ESCRITURA 2297    DEL: 05/12/1985    NOTARIA 2A DE MANIZALES    VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION:    OTRO : 999 LOTE0

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



**Nro Matrícula: 100-73493**

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 12:43:27 pm

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

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

**ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 05/06/2001 Radicación 2001-10278****DOC: ESCRITURA 2732 DEL: 04/06/2001 NOTARIA 4. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 1.776.024**

Se cancela la anotación No. 8

**ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA - EN ESTE Y OTROS PREDIOS (BOLETA #071130 DE 05-06-2001)****PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: BANCO GRANAHORRAR, ANTES CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"**

860.034.133-8

**A: TORO TRUJILLO EDUARDO****ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 20/06/2001 Radicación 2001-11254****DOC: ESCRITURA 3027 DEL: 19/06/2001 NOTARIA 4A DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 42.500.000****ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - CON OTRO PREDIO Y PARTE PROPORCIONAL EN OTROS (MODO DE ADQUIRIR) BOLETA 072434 DE 20-06-2001****PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: TORO TRUJILLO EDUARDO CC# 10245475****A: BUITRAGO GIRALDO FRANCIA PAOLA CC# 30336397 X****A: GAVIRIA MARIN MIGUEL HERNANDO CC# 75083488 X****ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 20/06/2001 Radicación 2001-11254****DOC: ESCRITURA 3027 DEL: 19/06/2001 NOTARIA 4A DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0****ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA - ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA CON OTRO PREDIO Y PARTE PROPORCIONAL EN OTROS (GRAVAMEN)****PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: BUITRAGO GIRALDO FRANCIA PAOLA CC# 30336397 X****DE: GAVIRIA MARIN MIGUEL HERNANDO CC# 75083488 X****A: BANCAFE****ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 31/10/2008 Radicación 2008-100-6-23999****DOC: ESCRITURA 11011 DEL: 15/10/2008 NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 0**

Se cancela la anotación No. 11

**ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE HIPOTECA ABIERTA CON CUANTIA INDETERMINADA****PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: CORPORACION FONDO DE EMPLEADOS BANCARIOS Y DEL SECTOR FINANCIERO "CORBANCA" CESIONARIO BANCAFE S.A. NIT. # 8600270695****A: BUITRAGO GIRALDO FRANCIA PAOLA****A: GAVIRIA MARIN MIGUEL HERNANDO****ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 24/02/2009 Radicación 2009-100-6-4577****DOC: ESCRITURA 1053 DEL: 13/02/2009 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 75.000.000****ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - CON OTRO PREDIO****PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: BUITRAGO GIRALDO FRANCIA PAOLA CC# 30336397****DE: GAVIRIA MARIN MIGUEL HERNANDO CC# 75083488****A: CHALARCA CARMONA CAROLINA CC# 30235512 X****A: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO CC# 75065533 X**



**Nro Matrícula: 100-73493**

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 12:43:27 pm

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

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

**ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 24/02/2009 Radicación 2009-100-6-4577****DOC: ESCRITURA 1053 DEL: 13/02/2009 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0**  
**ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA - ABIERTA CON OTRO PREDIO**  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: CHALARCA CARMONA CAROLINA CC# 30235512 X**  
**DE: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO CC# 75065533 X**  
**A: BANCOLOMBIA S.A. NIT.890.903.938-8****ANOTACIÓN: Nro: 15 Fecha 24/02/2009 Radicación 2009-100-6-4577****DOC: ESCRITURA 1053 DEL: 13/02/2009 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0**  
**ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR**  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****A: CHALARCA CARMONA CAROLINA CC# 30235512 X**  
**A: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO CC# 75065533 X****ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 15/06/2018 Radicación 2018-100-6-13743****DOC: ESCRITURA 1018 DEL: 08/06/2018 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0**  
**Se cancela la anotación No. 15****ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR**  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: CHALARCA CARMONA CAROLINA CC# 30235512**  
**DE: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO CC# 75065533****ANOTACIÓN: Nro: 17 Fecha 20/06/2018 Radicación 2018-100-6-13997****DOC: ESCRITURA 1019 DEL: 08/06/2018 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 62.848.000**  
**ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0167 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE HECHO****PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: CHALARCA CARMONA CAROLINA CC# 30235512**  
**DE: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO CC# 75065533**  
**A: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO CC# 75065533 X****ANOTACIÓN: Nro: 18 Fecha 29/08/2018 Radicación 2018-100-6-18562****DOC: ESCRITURA 1551 DEL: 27/08/2018 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0**  
**Se cancela la anotación No. 14****ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE LA HIPOTECA**  
**ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA EN ESTE Y OTRO PREDIO****PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)****DE: BANCOLOMBIA S.A. - NIT. 8909039388 -**  
**A: CHALARCA CARMONA CAROLINA CC# 30235512**  
**A: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO CC# 75065533****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*18\*****SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)****Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-100-3-139 Fecha: 14/11/2010 Usuario: 34****SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)****Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: ICARE-2023 Fecha: 12/02/2023 Usuario: 71476**



**Nro Matrícula: 100-73493**

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 12:43:27 pm

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

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

**ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 05/06/2001 Radicación 2001-10278**

DOC: ESCRITURA 2732 DEL: 04/06/2001 NOTARIA 4. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 1.776.024

Se cancela la anotación No. 8

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA - EN ESTE Y OTROS PREDIOS (BOLETA  
#071130 DE 05-06-2001)**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BANCO GRANAHORRAR, ANTES CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR" 860.034.133-8

A: TORO TRUJILLO EDUARDO

**ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 20/06/2001 Radicación 2001-11254**

DOC: ESCRITURA 3027 DEL: 19/06/2001 NOTARIA 4A DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 42.500.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - CON OTRO PREDIO Y PARTE PROPORCIONAL EN  
OTROS (MODO DE ADQUIRIR) BOLETA 072434 DE 20-06-2001**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: TORO TRUJILLO EDUARDO CC# 10245475

A: BUITRAGO GIRALDO FRANCIA PAOLA CC# 30336397 X

A: GAVIRIA MARIN MIGUEL HERNANDO CC# 75083488 X

**ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 20/06/2001 Radicación 2001-11254**

DOC: ESCRITURA 3027 DEL: 19/06/2001 NOTARIA 4A DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA - ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA CON OTRO PREDIO Y  
PARTE PROPORCIONAL EN OTROS (GRAVAMEN)**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BUITRAGO GIRALDO FRANCIA PAOLA CC# 30336397 X

DE: GAVIRIA MARIN MIGUEL HERNANDO CC# 75083488 X

A: BANCAFE

**ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 31/10/2008 Radicación 2008-100-6-23999**

DOC: ESCRITURA 11011 DEL: 15/10/2008 NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 11

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE HIPOTECA ABIERTA  
CON CUANTIA INDETERMINADA**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**DE: CORPORACION FONDO DE EMPLEADOS BANCARIOS Y DEL SECTOR FINANCIERO "CORBANCA" CESIONARIO BANCAFE S.A.  
NIT. # 8600270695

A: BUITRAGO GIRALDO FRANCIA PAOLA

A: GAVIRIA MARIN MIGUEL HERNANDO

**ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 24/02/2009 Radicación 2009-100-6-4577**

DOC: ESCRITURA 1053 DEL: 13/02/2009 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 75.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - CON OTRO PREDIO

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

DE: BUITRAGO GIRALDO FRANCIA PAOLA CC# 30336397

DE: GAVIRIA MARIN MIGUEL HERNANDO CC# 75083488

A: CHALARCA CARMONA CAROLINA CC# 30235512 X

A: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO CC# 75065533 X



Nro Matrícula: 100-73493

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 12:43:27 pm

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 24/02/2009 Radicación 2009-100-6-4577

DOC: ESCRITURA 1053 DEL: 13/02/2009 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA - ABIERTA CON OTRO PREDIO

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

DE: CHALARCA CARMONA CAROLINA CC# 30235512 X

DE: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO CC# 75065533 X

A: BANCOLOMBIA S.A. NIT.890.903.938-8

ANOTACIÓN: Nro: 15 Fecha 24/02/2009 Radicación 2009-100-6-4577

DOC: ESCRITURA 1053 DEL: 13/02/2009 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CHALARCA CARMONA CAROLINA CC# 30235512 X

A: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO CC# 75065533 X

ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 15/06/2018 Radicación 2018-100-6-13743

DOC: ESCRITURA 1018 DEL: 08/06/2018 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 15

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: CHALARCA CARMONA CAROLINA CC# 30235512

DE: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO CC# 75065533

ANOTACIÓN: Nro: 17 Fecha 20/06/2018 Radicación 2018-100-6-13997

DOC: ESCRITURA 1019 DEL: 08/06/2018 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 62.848.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0167 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE HECHO

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

DE: CHALARCA CARMONA CAROLINA CC# 30235512

DE: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO CC# 75065533

A: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO CC# 75065533 X

ANOTACIÓN: Nro: 18 Fecha 29/08/2018 Radicación 2018-100-6-18562

DOC: ESCRITURA 1551 DEL: 27/08/2018 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 14

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE LA HIPOTECA

ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA EN ESTE Y OTRO PREDIO

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. - NIT. 8909039388 -

A: CHALARCA CARMONA CAROLINA CC# 30235512

A: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO CC# 75065533

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*18\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-100-3-139 Fecha: 14/11/2010 Usuario: 34

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

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: ICARE-2023 Fecha: 12/02/2023 Usuario: 71476

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE MANIZALES  
CERTIFICADO DE TRADICIÓN  
MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Nro Matrícula: 100-73493**

Impreso el 23 de Abril de 2025 a las 12:43:27 pm

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

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

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE MASORA, RES. RES.  
0000000038 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0 No. corrección: 3 Radicación: 2025-100-3-320 Fecha: 21/04/2025 Usuario: 51614

EN DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS INCLUIDO: "LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN" SI VALE. ARTICULO 59 LEY  
1579 DE 2012

Anotación Nro: 5 No. corrección: 1 Radicación: Fecha: 04/03/1996 Usuario: 2603

ENTRE PARENTESIS Y SUBRAYADO" 005040387 OFICIO 178 OFICIO 178 160287 JUZGADO 1 CIVIL DEL (CIRCUITO MANIZALES  
650 001 CANCELACION HIPOTECA. DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA) GRANAHORRAR. A: BORREROS HENAO LIMITADA B  
Y H. LTDA.) NO VALE

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: 2651 impreso por: 51614

TURNO: 2025-100-3-320 FECHA: 16/04/2025

NIS: dGZYnkoHtEpz3rnOn0Nbz4FBq7gQHxTQImM8z7GS/gQ=

Verificar en: <http://10.34.0.39:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: MANIZALES



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL HERMAN ZULUAGA SERNA



3:50

Vo 4G+ 31



davivienda.com/wps/p



33



Bienvenido(a), **SEBASTIAN NORENA PEREZ**  
Jueves 3 de Abril de 2025, 03:49 PM  
Código único CUS: 1385519463

**Motivo**  
Avaluo

**Número de Aprobación**  
00519463

**Fecha**  
03/04/2025

**Dirección IP**  
179.19.13.108

**Valor transacción**  
\$302.000,00

**Costo de la transacción**  
\$ 0,00 IVA incluido

**Referencia 1**  
02

**Referencia 2**  
900441334

**Referencia 3**  
4290

**Esta transacción estará sujeta a verificación**

**Terminar**

**Guardar PDF**


Banco Davivienda S.A. Todos los derechos reservados 2025.



ARCHIVO: LRCAJA-1216714429  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1216714429
	Hash documento:	4592c6e234
	Fecha creación:	2025-04-16 07:00:38

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>GRISEL BIBIANA SANCHEZ JURADO</b> Documento: 42101644 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 236614	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: griselbibianasanchezjurado@outlook.com Celular: 3013276261 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.248.220.94   2025-04-15 14:39:00	



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>

