



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>	09/04/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	KR 18 A # 4 A - 80		
<b>Barrio</b>	LA FRANCIA		
<b>Ciudad</b>	Manizales		
<b>Departamento</b>	Caldas		
<b>Propietario</b>	CESAR AUGUSTO ORSCO ZAMBRANO		

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

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

Avalúo solicitado por: SEBASTIAN NOREÑA PEREZ

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 **CESAR AUGUSTO ORSCO ZAMBRANO** ubicado en la KR 18 A # 4 A - 80 LA FRANCIA, de la ciudad de Manizales .

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 \$266,720,892 pesos m/cte (Doscientos sesenta y seis millones setecientos veinte mil ochocientos noventa y dos).

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

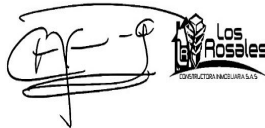
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	ESQUINERO	84.50	M2	\$1,249,167.00	39.57%	\$105,554,611.50
Area Construida	PISO 1	69	M2	\$1,900,000.00	49.15%	\$131,100,000.00
Area Construida	GR 02	12.5	M2	\$2,000,000.00	9.37%	\$25,000,000.00
Area Construida	TERRAZA	22.5	M2	\$225,168.00	1.90%	\$5,066,280.00
TOTALES					100%	\$266,720,892

Valor en letras  
Doscientos sesenta y seis millones setecientos veinte mil ochocientos noventa y dos Pesos Colombianos

Perito actuante



GRISSEL BIBIANA SANCHEZ JURADO  
RAANro: AVAL-42101644 C.C: 42101644  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-04-15 14:39:00



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

	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	3,197,688	3,676,253	Valor del avalúo en UVR	266,720,891.50
Proporcional	0	266,720,892	Valor asegurable	266,720,892
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

Observación

Código	LRCAJA-1216714429	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	SEBASTIAN NOREÑA PEREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1216714429	Teléfono	3206838157
Email	sebastian.norena3905@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	CESAR AUGUSTO ORSCO ZAMBRANO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	75065533	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 18 A # 4 A - 80				
Conjunto					
Ciudad	Manizales	Departamento	Caldas	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	LA FRANCIA	Ubicación	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	No
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> El conjunto se encuentra ubicado en el conjunto Villa real 1, casa dos, en el municipio de Manizales. <b>El inmueble, a pesar de estar dentro de un conjunto con dos puertas de ingreso exclusivo para los ocupantes del conjunto, no se encuentra bajo RPH.</b></p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> Ingresando al barrio La Francia se toma la carrera 18 A hasta el final de la calle donde se encuentra la portería 1.</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> Casa distribuida en dos pisos con tres alcobas, dos baños, sala comedor, dos baños, cocina, patio interior, zona de ropas y terraza.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				



Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	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_CLT			M2	84.50	
AREA CONSTRUIDA			M2	73.50	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	84.50	
AREA CONSTRUIDA			M2	73.50	
AVALUO CATASTRAL 2025			PESOS	\$ 194.095.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
ÁREA TERRENO			M2	84.50	
ÁREA CONSTRUIDA PISO 1			M2	78	
ÁREA CONSTRUIDA PISO 2			M2	31.5	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
ÁREA LOTE			M2	84.50	
AREA CONSTRUIDA piso 1			M2	69	
ÁREA CONSTRUIDA piso 2			m2	22.5	
PARQUEADERO # 2			M2	12.50	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			RESULTANTE AL APLICAR RETIROS E INDICE DE CONSTRUCCION	0	
Indice construcción			2.5	0	
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	ESCRITURA		
Fondo	ES	Relación frente fondo			

<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>	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.
<b>Comportamiento 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.

<b>Acuerdo Decreto</b>	Acuerdo 0958 del 29 de agosto de 2017
<b>Area Del Lote</b>	84.50
<b>Forma Del Lote</b>	REGULAR
<b>Topografia</b>	PLANA
<b># Unidades Predios(Predios subdivididos físicamente)</b>	1
<b>Clasificacion Del Suelo</b>	URBANO
<b>Uso Principal Norma</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso Compatible Norma</b>	COMERCIAL
<b>Uso Condicionado Norma</b>	SERVICIOS
<b>Uso Prohibido Norma</b>	INDUSTRIAL
<b>Tratamiento</b>	CONSOLIDACION URBANA
<b>Indice DeOcupacion</b>	RESULTANTE AL APLICAR AISLAMIENTOS Y EL Ic
<b>Indice DeContruccion</b>	2,5
<b>Antejardin</b>	1m APROXIMADAMENTE (MEDICIÓN DURANTE LA VISITA DE CAMPO)
<b>AislamientoPosterior</b>	9M2
<b>Aislamiento Lateral</b>	NO
<b>Altura Permitida</b>	3
<b>Amenaza Riesgo Inundacion</b>	NO
<b>Amenaza Riesgo Movimiento en masa</b>	NO
<b>Suelos De Proteccion</b>	NO
<b>Patrimonio</b>	NO
<b>Observaciones Reglamentación urbanística:</b>	Inmueble ubicado en el barrio Villa real , ambito normativo 6.1 en la ciudad de Manizales. Indice de construcción 2,5, aislamientos posteriores de acuerdo a la normativa general para estratos 3 en adelante de 9 m2. Se valora el área resultante al restarle al área construida de cada nivel el área de retiro pssterior de la norma: Piso 1: 78 m2-9m2=69 m2. Piso 2: 31,5 m2-9 m2= 22,5m2 para un total de 91.5

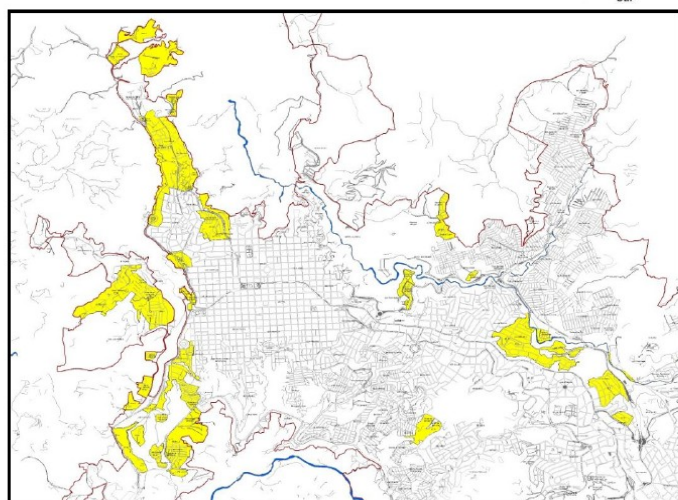
	m2
--	----

# 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  
Límite subsectores  
Límite predios

## Indices Norma

SISTEMA NORMATIVO				ACTUACION URBANISTICA DE EDIFICACION								
TRATAMIENTO URBANISTICO	MODALIDAD	AREA DE ACTIVIDAD	AMBITO NORMATIVO	Fronte lato m	Área Mínima	INDICE DE CONSTRUCCION	INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL (Aplicar regla para transferencia de derechos de construcción de las BIC y AIA) Según cuadro de equivalencias.	INDICE DE CONSTRUCCION TOTAL	INDICE DE OCUPACION	Altura Máxima en metros	Carga Urbanística de Espacio Público (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 aislamiento de carrospandientes.	La altura máxima, será la resultante luego de aplicar el índice de construcción y dejar las retiras y aislamiento de carrospandientes sobre el área predial disponible para el proyecto. "Ver Anexo Norma General".	NA	Ver cuadro de aislamiento en el anexo Norma General
				Unicamente para proyectos que disparen un mínimo 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 aprovechamiento por debajo del espacio libre.		3,5		3,5			NA	

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1019	EscrituraDePropiedad	08/06/2018	1	Manizales

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
100-73493	01/04/2025	17001010400000331080 1800000142	LOTE # 2

Observación

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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
2	Privado	100-73507	12.50	Mt2	Sencillo		Si	no	1

Observación

Garaje cubierto con pergola.

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble
Energía	SI	SI
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Gas	SI	SI

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector
Alumbrado	SI
Arborizacion	SI
Alamedas	NO
Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
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	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Secundaria.	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Villa real es un sector residencial contiguo al barrio La Francia en el cual se ubican varios colegios y supermercados de cadena.				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO DISPONIBLE
Material construcción	adobe	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	No disponibles	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	pañete y pintura	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda		Otro tipologia vivienda	
Año construcción	1987	Edad Inmueble	38 años	Vida útil	100 años
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	Sin información				
Observación	<p>Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.</p> <p>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.</p>				

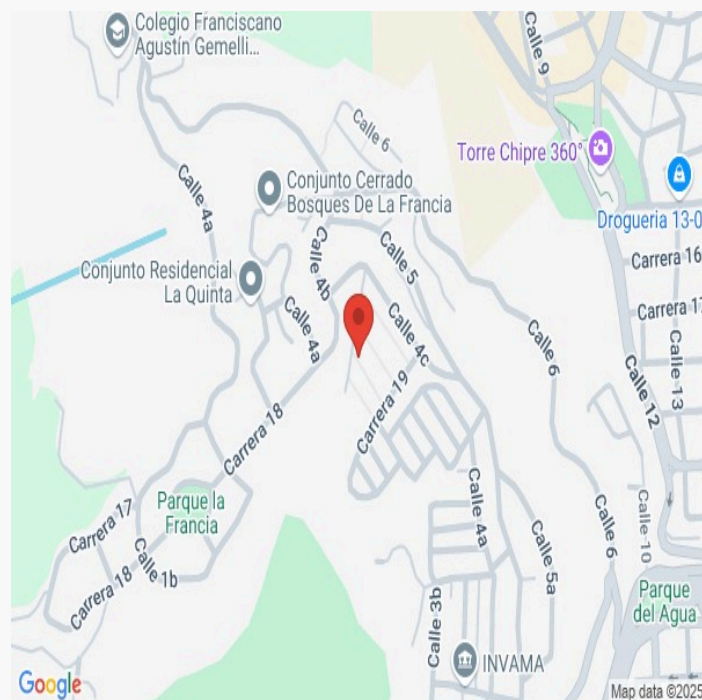
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	1	Baños privados	1	Estar	0
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0



Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	0	Jardin	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

	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 con recubrimiento en cerámica en pisos y paredes.							

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



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.070108

GEOGRAFICAS : 5° 4' 12.3888''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.529535

GEOGRAFICAS : 75° 31' 46.3254''

#	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					

<b>Observaciones:</b> Se toma el valor promedio de terreno de acuerdo al estudio de mercado realizado. El estudio de mercado relaciona un valor por metro cuadrado construido de \$1.900.000 como limite superior el cual se aplica al avalúo presente dadas las condiciones de conservación de los acabados.					
<b>Enlaces:</b> <div>1-<a href="https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-chipre-manizales-31239353d=2">https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-chipre-manizales-31239353d=2</a>2-<a href="https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-ls-alcazares-manizales-31476087d=2">https://www.cienquadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-ls-alcazares-manizales-31476087d=2</a>3-<a href="https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-a572-c82834ea0c6c-1951728-b626-72b0">https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-a572-c82834ea0c6c-1951728-b626-72b0</a></div>					

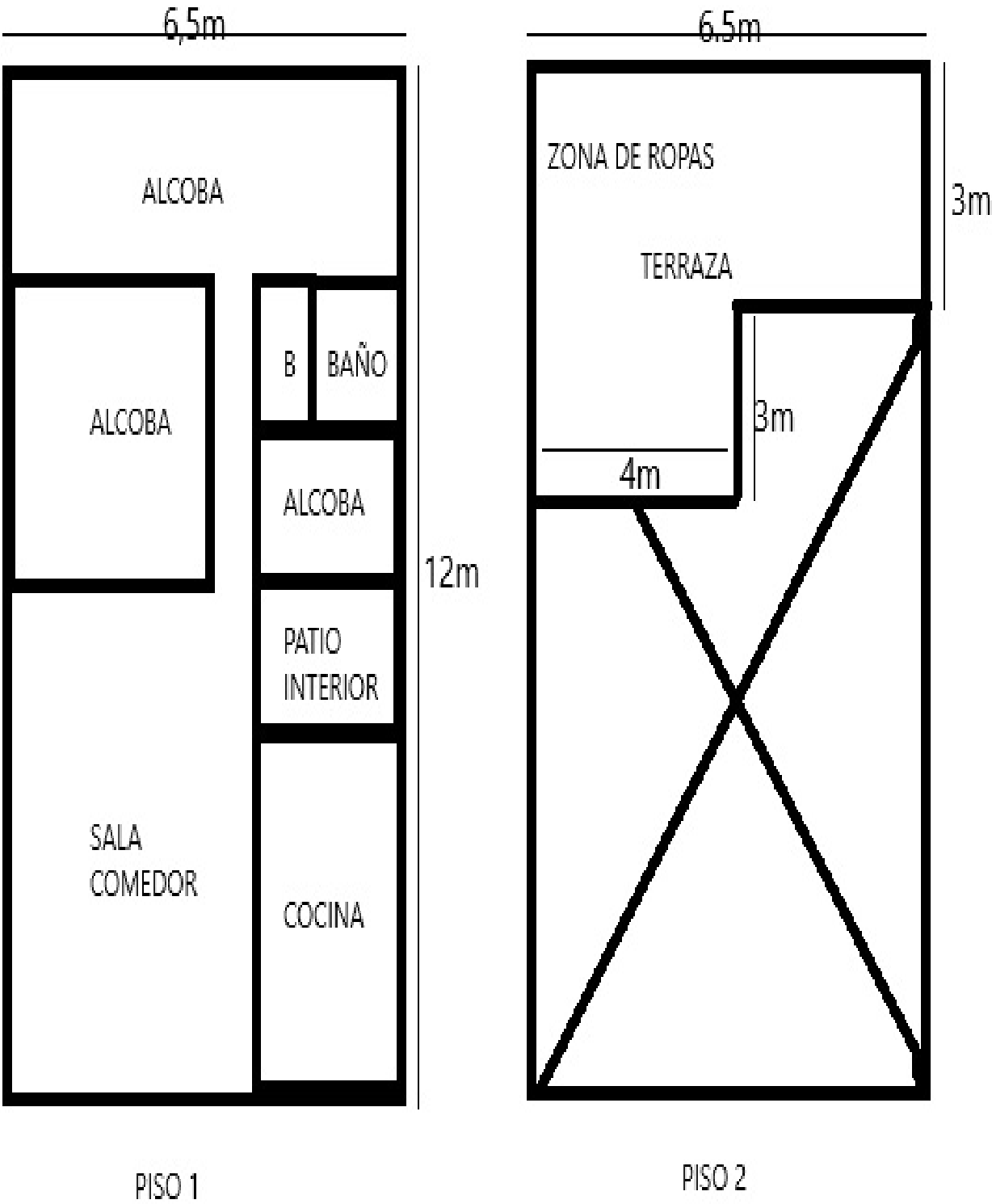
TERRAZA

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	\$
Valor total	\$0

Observaciones:		TPOLOGÍA		VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (\$) REGIÓN AMAZONIA	VALOR (\$) REGIÓN CENTRAL	VALOR (\$) REGIÓN REGULAR	VALOR (\$) REGIÓN LLANOS	VALOR (\$) REGIÓN MARCHA LITORAL
DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN TPOLOGÍA	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA							
Anexo Marquesinas_Patio s_Cubiertos_Plus_Tipo_80	Construcción tipo cubierta de especificaciones medias altas con mano de obra especializada, en espacio abierto destinada a resguardar del clima según zona específica en la cual existe tránsito de personas y/o almacenamiento de objetos, generalmente utilizados en áreas litorales de patios y/o (BARRIO) existentes en viviendas urbanas y de tipo campestre, de carácter por estar elaborados con materiales convencionales especializados. (con vida útil máxima hasta 50 años)	Armadura: Placas en perfiles metálicos soldados o fijados a la estructura general de la edificación, con estructura de soporte de cubierta en perfiles metálicos plana o curva tipo domo tipo o curvada. Muros: Algunos muros combinados 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 mismos de la edificación general. Cubierta: En acrílico translúcido, de políester, vidrio templado, sistemas inteligentes de paneles solares.		70	m²	\$ 696.089	\$ 678.222	\$ 1.025.170	\$ 605.566	\$ 686.721
Anexos.Marquesinas_Patio s_Cubiertos_Plus_Tipo_80										

Plano





Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Garaje



Garaje







Sala



Comedor



Cocina



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Zona de Ropas



Terraza Inmueble



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-1216714429**



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-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: ae7a0a53



<http://www.rsg.org.co>



Categoría.7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

## Alcance

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



#### 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 - 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 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. 62101644.

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-1216714429 M.I.: 100-73493



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504012374111430655**

**Nro Matrícula: 100-73493**

Pagina 1 TURNO: 2025-100-1-29694

Impreso el 1 de Abril de 2025 a las 08:52:56 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES

FECHA APERTURA: 30-12-1985 RADICACIÓN: 85-15802 CON: ESCRITURA DE: 19-12-1985

CODIGO CATASTRAL: **170010104000003310801800000142** COD CATASTRAL ANT: 0104000003310801800000142

NUPRE: ARM0010QBDC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

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

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

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.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 18 A # 4 A - 80

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

100 - 71504

**ANOTACION: Nro 001** 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 de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BORREROS Y HENAO LIMITADA B Y H

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504012374111430655**

**Nro Matrícula: 100-73493**

Pagina 2 TURNO: 2025-100-1-29694

Impreso el 1 de Abril de 2025 a las 08:52:56 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 002** Fecha: 29-12-1985 Radicación: 15802

Doc: ESCRITURA 2297 DEL 05-12-1985 NOTARIA 2A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 LOTE0

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

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

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 14-03-1986 Radicación: 3154

Doc: RESOLUCION 1688 DEL 12-03-1986 SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$

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 de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

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

**ANOTACION: Nro 004** 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 de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BORREROS Y HENAO LIMITADA B. Y H LIMITADA

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

**X**

**ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 005** Fecha: 04-03-1987 Radicación: 3008

Doc: OFICIO 178 DEL 16-02-1987 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1,1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

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

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-04-1987 Radicación: 4797

Doc: OFICIO 178 DEL 16-02-1987 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1,1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504012374111430655**

**Nro Matrícula: 100-73493**

Pagina 3 TURNO: 2025-100-1-29694

Impreso el 1 de Abril de 2025 a las 08:52:56 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 006** 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 de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

**A: TORO TRUJILLO EDUARDO**

X

**ANOTACION: Nro 008** 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 de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: TORO TRUJILLO EDUARDO

X

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

**ANOTACION: Nro 009** 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 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 de 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**

**ANOTACION: Nro 010** 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 de 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

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 20-06-2001 Radicación: 2001-11254

Doc: ESCRITURA 3027 DEL 19-06-2001 NOTARIA 4A DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA CON OTRO PREDIO Y PARTE PROPORCIONAL EN OTROS (GRAVAMEN)



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504012374111430655**

**Nro Matrícula: 100-73493**

Pagina 4 TURNO: 2025-100-1-29694

Impreso el 1 de Abril de 2025 a las 08:52:56 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

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

DE: BUITRAGO GIRALDO FRANCIA PAOLA CC# 30336397 X

DE: GAVIRIA MARIN MIGUEL HERNANDO CC# 75083488 X

**A: BANCAFE**

**ANOTACION: Nro 012** 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 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 de 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**

**ANOTACION: Nro 013** 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 de 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**

**ANOTACION: Nro 014** 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 de 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**

**ANOTACION: Nro 015** 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 de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2504012374111430655**

**Nro Matrícula: 100-73493**

Pagina 5 TURNO: 2025-100-1-29694

Impreso el 1 de Abril de 2025 a las 08:52:56 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: CHALARCA CARMONA CAROLINA**

**CC# 30235512 X**

**A: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO**

**CC# 75065533 X**

**ANOTACION: Nro 016** 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 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 de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CHALARCA CARMONA CAROLINA

CC# 30235512

DE: OROZCO ZAMBRANO CESAR AUGUSTO

CC# 75065533

**ANOTACION: Nro 017** 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 de 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**

**ANOTACION: Nro 018** 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 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 de 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: 5

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 04-03-1996

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-100-3-139

Fecha: 14-11-2010

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





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

**Certificado generado con el Pin No: 2504012374111430655**

**Nro Matrícula: 100-73493**

Pagina 6 TURNO: 2025-100-1-29694

Impreso el 1 de Abril de 2025 a las 08:52:56 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: 2

Radicación: ICARE-2023

Fecha: 12-02-2023

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.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-100-1-29694**

**FECHA: 01-04-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**HERMAN ZULUAGA SERNA**  
**REGISTRADOR PRINCIPAL**

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

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.