



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1053802085_2

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUISA FERNANDA MONTES GUERRERO	FECHA VISITA	16/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1053802085	FECHA INFORME	21/02/2024
DIRECCIÓN	KR 11 - 69-42 SECTOR BOSQUES DE NIZA / CONJUNTO CERRADO VERDE NIZA P.H. / APARTAMENTO N° 1202 TORRE B - UBICACIÓN: PISO 12	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 4	EDAD (AÑOS)	2 años
BARRIO	Bosques de Niza	REMODELADO	
CIUDAD	Manizales	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Caldas	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO		
IDENTIFICACIÓN	1092351025		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LIDA TAMAYO DUQUE				
NUM. ESCRITURA	6958 Escritura De	NOTARIA	2	FECHA	17/11/2023
CIUDAD	Manizales		DEPTO	Caldas	
CEDULA CATASTRAL	170010101000002910137902120090				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No Aportada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO CERRADO VERDE NIZA P.H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	109300	VRxM2	2344.99
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.475%				

M. INMOB.	N°
100-249430	APARTAMENTO N° 1202 TORRE B

OBSERVACIONES GENERALES

CARRERA 11#69-42 SECTOR BOSQUES DE NIZA, CONJUNTO CERRADO VERDE NIZA P.H., APARTAMENTO N° 1202, TORRE B, PISO 12. El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Cuenta con los servicios públicos de agua y electricidad con sus respectivos contadores, servicio provisional de gas por instalar contador.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	2	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 179,207,479

VALOR ASEGURABLE \$ COP 179,207,479


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 5 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS


ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO
Perito Actuante
C.C: 1092351025
RAA: AVAL-1092351025


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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	214
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:
Escritura 8401 DEL 11-11-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO MUNICIPAL No 0958 DEL 2 DE AGOSTO DE 2017.

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.39	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	55.105.000
AREA PRIVADA	M2	46.61			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.61	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.61

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 11 - 69-42 SECTOR BOSQUES DE NIZA / CONJUNTO CERRADO VERDE NIZA P.H. / APARTAMENTO N° 1202 TORRE B - UBICACIÓN: PISO 12 | Bosques de Niza | Manizales | Caldas está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 8401, fecha: 11/11/2022, Notaría: 2 y ciudad: Manizales.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	100-200
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	14
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	98
Estructura	Industrializado
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	SI
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	Mayor 9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Año de Construcción	2022

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

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



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 1202	46.61	M2	\$3,844,829.00	100.00%	\$179,207,479.69
TOTALES					100%	\$179,207,479
Valor en letras			Ciento setenta y nueve millones doscientos siete mil cuatrocientos setenta y nueve Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$179,207,479

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:	Se evidencia actualidad edificadora media caracterizada por la construcción de proyectos en altura.

SALVEDADES

Jurídica: Limitaciones al dominio: anotación 5 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El conjunto donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con parqueaderos comunales, de acuerdo a lo informado en visita, ya que no registra garaje en los documentos suministrados.

Entorno: El sector cuenta con todas las redes de servicios públicos domiciliarios, además de vías de acceso pavimentadas en buen estado, fácil acceso a rutas de transporte y zonas comerciales.

Propiedad horizontal: Escritura: 8401, Fecha escritura: 11/11/2022, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Manizales, Administración: 109300, Total unidades: 214, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 14, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Planta eléctrica: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Inmueble sin acabados, cocina sencilla, baño social con cerámica en piso y áreas húmedas, baño privado sin acabados.

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.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	1	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000		\$		\$	\$3,850,032.18	3206358000
2	MISMO CONJUNTO	11	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000		\$		\$	\$3,954,087.11	(606)8933260
3	MISMO CONJUNTO	1	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000		\$		\$	\$4,578,416.65	3206358000
4	MISMO CONJUNTO	12	\$235,000,000	0.97	\$227,950,000		\$		\$	\$4,890,581.42	3108343656
Del inmueble		12		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	52	46.61	1.0	1.0	1	1.0	1.0	1	\$3,850,032.18
2	1	53	46.61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,954,087.11
3	1	52	46.61	0.80	1.0	1	1.0	1.0	0.8	\$3,662,733.32
4	1	52	46.61	0.80	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$3,912,465.14
2 años										
									PROMEDIO	\$3,844,829.44
									DESV. STANDAR	\$128,708.83
									COEF. VARIACION	3.35%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,973,538.27	TOTAL	\$185,206,618.83
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,716,120.60	TOTAL	\$173,208,381.33
VALOR TOTAL	\$179,207,479.69			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colseguros/manizales/10567874>

2.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2145080488-venta-apartamento-niza-manizales-co-d-7198518_-JM?position=6&search_layout=grid&type=item&tracking_id=b6a40430-e20c-4f10-9ef3-12456407827a

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/colseguros/manizales/10568021>

4.-https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2205645078-venta-apartamento-verde-niza_-JM

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
KR 11 - 69-42 SECTOR BOSQUES DE NIZA / CONJUNTO
CERRADO VERDE NIZA P.H. / APARTAMENTO N° 1202
TORRE B - UBICACIÓN: PISO 12 | Bosques de Niza | Manizales |
Caldas



COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.057554

Longitud: -75.474096

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 3' 27.1938''

Longitud: 75° 28' 26.7456''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



fachada de la torre



FOTOS General

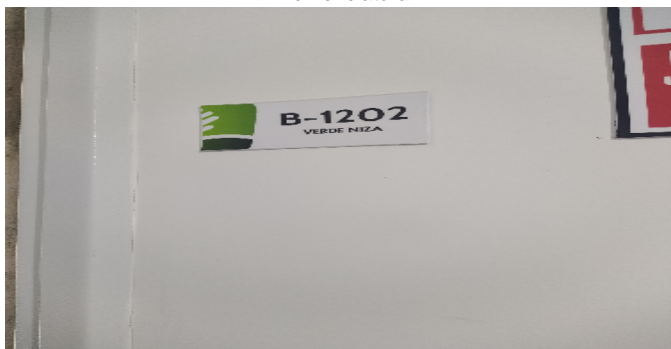
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



FOTOS General

Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS General

Canchas-CJ



Gimnasio-CJ



Terrazas CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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-1053802085_2



PIN de Validación: b2c40ad8



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1092351025, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1092351025.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO se encuentra **Activo** y 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
26 Abr 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
17 Nov 2020

Regimen
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
26 Abr 2018

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
17 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

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
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2c40ad8



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
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
26 Abr 2019

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
17 Nov 2020

Regimen
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
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

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
20 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2c40ad8



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-0307, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, 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-0208, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0046, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS
 Dirección: CALLE 65B # 8-08
 Teléfono: 3123825147
 Correo Electrónico: alejapemo@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
 Ingeniera Civil - Instituto Universitario Politécnico Santiago Mariño - Venezuela
 Especialista en Avalúo de Bienes Muebles e Inmuebles - Universidad Nacional Experimental Politécnica Antonio José de Sucre

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1002351025. El(la) señor(a) **ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN de Validación: b2c40ad6



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2c40ad6

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 un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

CERTIFICADO AVALUO LRCAJA-1053802085_2 M.I.: 100-249430

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240212677889248061

Nro Matrícula: 100-249430

Pagina 1 TURNO: 2024-100-1-11301

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 02:49:49 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 ultima página

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

FECHA APERTURA: 22-11-2022 RADICACIÓN: 2022-100-6-22686 CON: ESCRITURA DE: 11-11-2022

CODIGO CATASTRAL: 170010101000002910137902120090 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: ARM0016NMOF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO N° 1202 TORRE B - UBICACIÓN: PISO 12 CON coeficiente de propiedad 0.475% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 8401, 2022/11/11, NOTARIA SEGUNDA MANIZALES. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 46 CENTIMETROS CUADRADOS: 61 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 52 CENTIMETROS: CUADRADOS39

COEFICIENTE : 0.475%

COMPLEMENTACION:

16. - ESCRITURA 5835 DEL 25/8/2021 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 20/9/2021 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. NIT 8001616334, A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT. # 8001423837 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VERDE NIZA - FIDUBOGOTA NIT # 8300558977, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-131095.-- 11. - ESCRITURA 1794 DEL 28/9/2016 NOTARIA PRIMERA 1 DE MANIZALES REGISTRADA EL 3/10/2016 POR COMPRAVENTA DE: OLGA LUCIA JARAMILLO ROBLEDO, DE: MARIA ISABEL JARAMILLO ROBLEDO, A: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-131095.-- 9. - ESCRITURA 5019 DEL 30/8/2006 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 8/9/2006 POR COMPRAVENTA DE: URBANIZADORA BELLAVISTA S.A., A: MARIA ISABEL JARAMILLO ROBLEDO, A: OLGA LUCIA JARAMILLO ROBLEDO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-131095.-- 9. - ESCRITURA 5835 DEL 25/8/2021 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 20/9/2021 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. - NIT 8001616334, A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT # 8001423837 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VERDE NIZA - FIDUBOGOTA NIT # 8300558977, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-129144.-- 7. - ESCRITURA 1794 DEL 28/9/2016 NOTARIA PRIMERA 1 DE MANIZALES REGISTRADA EL 3/10/2016 POR COMPRAVENTA DE: OLGA LUCIA JARAMILLO ROBLEDO, DE: MARIA ISABEL JARAMILLO ROBLEDO, A: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-129144.-- 5. - ESCRITURA 5019 DEL 30/8/2006 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 8/9/2006 POR COMPRAVENTA DE: URBANIZADORA BELLAVISTA S.A., A: OLGA LUCIA JARAMILLO ROBLEDO, A: MARIA ISABEL JARAMILLO ROBLEDO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-129144.--

FOLIOS 100-131095 Y FOLIO 100-129144

REGISTRO 17 05 95 ESCRITURA 1036 DEL 15 05 95 NOTARIA 1A. MANIZALES PARTICIPACION DE BIENES DE: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S.C. URBANIZACION BELLAVISTA LTDA.A: URBANIZADORA BELLAVISTA LTDA REGISTRO 13 01 95 ESCRITURA 3469 DEL 28 12 94 NOTARIA 1A. MANIZALES COMPRAVENTA 40% EN EL RESTO DEL PREDIO DE: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S.C. A: URBANIZADORA BELLAVISTA LIMITADA REGISTRO 27 12. REGISTRO 26 12 74 ESCRITURA 2197 DEL 23 12 74 NOTARIA 2A. MANIZALES APOORTE A SOCIEDAD DE: JARAMILLO URIBE ROBERTO A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y COMPA/IA S.C

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 11 - 69-42 SECTOR BOSQUES DE NIZA / CONJUNTO CERRADO VERDE NIZA P.H. / APARTAMENTO N° 1202 TORRE B - UBICACIÓN: PISO 12



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

Certificado generado con el Pin No: 240212677889248061

Nro Matrícula: 100-249430

Pagina 2 TURNO: 2024-100-1-11301

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 02:49:49 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 ultima página

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

100 - 246364

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-04-1992 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 771 DEL 14-04-1992 NOTARIA 1. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES RECIPROCAS DE LUZ Y ACUEDUCTO, EN MAYOR EXTENSION

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

DE: JARAMILLO ROBLEDO JARAMILLO JARAMILLO JARAMILLO JARAMILLO ROBLEDO, EDUARDO

DE: JARAMILLO ROBLEDO, CLARA INES

DE: JARAMILLO ROBLEDO, LORENZA LILIANA

DE: JARAMILLO ROBLEDO, MARIA ISABEL

DE: JARAMILLO ROBLEDO, OLGA LUCIA

DE: ROBLEDO DE JARAMILLO, LUZ ALIETTE

A: INVERSIONES JARAMILLO ROBLEDO Y CIA. S.C.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-11-2022 Radicación: 2022-100-6-22686

Doc: ESCRITURA 8401 DEL 11-11-2022 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO CERRADO "VERDE NIZA" (ETAPAS 1 Y 2)

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT # 8001423837 COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO VERDE NIZA -

FIDUBOGOTA NIT # 8300558977

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-11-2023 Radicación: 2023-100-6-19831

Doc: ESCRITURA 6958 DEL 17-11-2023 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT # 8001423837 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

VERDE NIZA - FIDUBOGOTA NIT # 8300558977

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-11-2023 Radicación: 2023-100-6-19831

Doc: ESCRITURA 6958 DEL 17-11-2023 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$137,182,637

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) VIVIENDA NUEVA DE INTERÉS SOCIAL

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: 240212677889248061

Nro Matrícula: 100-249430

Pagina 3 TURNO: 2024-100-1-11301

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 02:49:49 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 ultima página

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT # 8001423837 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO

VERDE NIZA - FIDUBOGOTA NIT # 8300558977

A: TAMAYO DUQUE LIDA

CC# 30399161 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-11-2023 Radicación: 2023-100-6-19831

Doc: ESCRITURA 6958 DEL 17-11-2023 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: TAMAYO DUQUE LIDA

CC# 30399161 X

A: BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT. 8600073354

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-11-2023 Radicación: 2023-100-6-19831

Doc: ESCRITURA 6958 DEL 17-11-2023 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: TAMAYO DUQUE LIDA

CC# 30399161 X

A: FAVOR SUYO , DE SU CONYUGE O COMPAÑERO (A) PERMANENTE (SI FUERE EL CASO) ,Y DE LOS HIJOS MENORES DE EDAD ACTUALES O
DE LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-02-2024 Radicación: 2024-100-6-1853

Doc: ESCRITURA 370 DEL 31-01-2024 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO POR
ESCRITURA 6958 DEL 17/11/2023 DE LA NOTARIA 2 DE MANIZALES, DEBIDAMENTE AUTORIZADA LA CANCELACION POR EL ACREEDOR
HIPOTECARIO

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

DE: TAMAYO DUQUE LIDA

CC# 30399161

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: ICARE-2023

Fecha: 12-02-2023

SE ACTUALIZA/INCLUYE FICHA CATASTRAL Y/O NUPRE, CON EL SUMINISTRADO POR EL GC DE MASORA, RES. RES. 0000000040 DE 2022
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 240212677889248061

Nro Matrícula: 100-249430

Pagina 4 TURNO: 2024-100-1-11301

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 02:49:49 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 ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-100-1-11301

FECHA: 12-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

HERMAN ZULUAGA SERNA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública