



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1060652792

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DANIEL GOMEZ SILDARRIAGA	FECHA VISITA	19/04/2024
NIT / C.C CLIENTE	1060652792	FECHA INFORME	25/04/2024
DIRECCIÓN	KR 9 NORTE # 9 - 75 BR SAN ISIDRO CIUDADELA LA LINDA MORICHAL CO CERRADO P H APTO 305 TO FVIP Urbano Estrato 3	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR		EDAD (AÑOS)	7 años
BARRIO	SAN ISIDRO	REMODELADO	
CIUDAD	Manizales	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Caldas	TIPO DE INMUEBLE	Apartaestudio
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO		
IDENTIFICACIÓN	1092351025		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUZ AMERICA SILDARRIAGA RAMOS				
NUM.	7785 EscrituraDe	NOTARIA	2	FECHA	08/11/2017
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Manizales	DEPTO		Caldas	
ESCRITURA					
CEDULA	170010104000006100001906030005				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO CERRADO MORICHAL III ETAPA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$93.000	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.310%				

M. INMOB.	N°
100-221273	Apartamento

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: MORICHAL CONJUNTO CERRADO PH con nomenclatura CRA 9 NORTE#9-75, TORRE F, APTO 305, BARRIO SAN ISIDRO.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	1
Comedor	1	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	0	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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfant	Si
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	il	
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	Golfito	No
				BombaEyc	No
Portería	Si	Tanque	No	tora	
ZonaVerde	Si	Shut	No	Cancha	No
Aire	No	Teatrino	No	Citofono	Si
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 118,940,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 118,940,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

ALEJANDRA LUCIA PEÑA MORENO Perito Actuante C.C: 1092351025 RAA: AVAL-1092351025	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. Nombre de la firma

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartaestudio
Total unidades de vivienda	208
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 6505 DEL 19-09-2017 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	31.30	AREA	M2	39
AREA PRIVADA	M2	31.30	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$53.897.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	31.30	AREA PRIVADA VALORADA	M2	31.30

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 9 NORTE # 9 - 75 BR SAN ISIDRO CIUADELA LA LINDA MORICHAL CO CERRADO P H APTO 305 TO FVIP | SAN ISIDRO | Manizales | Caldas está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6505, fecha: 19/09/2017, Notaría: 2 y ciudad: Manizales.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
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	

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	ladrillo a la vista
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	Mayor 9 metros
N° de Pisos	8	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en Manzana
Vida Remanente	93	Año de Construcción	2017
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	No disponibles		
Ubicación	Apartamento Interior		



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 305	31.30	M2	\$3,800,000.00	100.00%	\$118,940,000.00
TOTALES					100%	\$118,940,000

Valor en letras

Ciento dieciocho millones novecientos cuarenta mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$118,940,000**

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 una actividad edificadora media dirigida a la construcción de proyectos en altura y la reforma de vivienda existente

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación Nro. 007 (5 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA), del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El conjunto donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con parqueaderos comunales

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: 6505, Fecha escritura: 19/09/2017, Notaría escritura: 2, Ciudad escritura: Manizales, Administración: \$93.000, Total unidades: 208, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Citófono: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

Dependencia: Apartaestudio. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Habitaciones: 1, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica, paredes estucadas y pintadas, baños enchapados, cocina Semi-integral.

NOTA: La torre no cuenta con ascensor, cuenta con dos accesos en diferentes niveles. El primer acceso desde el piso 1 al piso 8 y el segundo acceso desde el piso 4 al piso 8.

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	8	\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$	0	\$	\$3,873,801.92	68961551
2	MISMO CONJUNTO	8	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000	0	\$	0	\$	\$3,323,148.15	68961551
3	MISMO CONJUNTO	5	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	0	\$	0	\$	\$3,664,444.44	3206358000
4	MISMO CONJUNTO	7	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$3,587,777.78	3206358000
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	31	31.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,873,801.92
2	7	54	54	1.0	1.0	1	1	1.0	1	\$3,323,148.15
3	7	47	45	1.0	1.0	1.0	1	1.0	1	\$3,664,444.44
4	7	45	45	1.0	1.0	1.0	1	1.0	1	\$3,587,777.78
	7 años									
									PROMEDIO	\$3,612,293.07
									DESV. STANDAR	\$227,532.00
									COEF. VARIACION	6.30%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,839,825.07	TOTAL	\$120,186,524.66
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,384,761.08	TOTAL	\$105,943,021.68
VALOR TOTAL	\$111,115,000.00			

Observaciones:
Ofertas tomadas del mismo conjunto residencial. La oferta 1 corresponde a un apartamento con áreas y acabados similares. Se adopta el límite superior, ya que corresponde al área más similar con el predio valorado.

Enlaces:
[1-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-linda-parte/manizales/10545667](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-linda-parte/manizales/10545667) [2-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-linda-parte/manizales/10498619](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-linda-parte/manizales/10498619) [3-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-linda-parte/manizales/10578133](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-linda-parte/manizales/10578133) [4-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-linda-parte/manizales/10578142](https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-linda-parte/manizales/10578142)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:
KR 9 NORTE # 9 - 75 BR SAN ISIDRO CIUDADELA LA LINDA
MORICHAL CO CERRADO P H APTO 305 TO FVIP | SAN
ISIDRO | Manizales | Caldas



COORDENADAS (DD)

Latitud: 5.094909

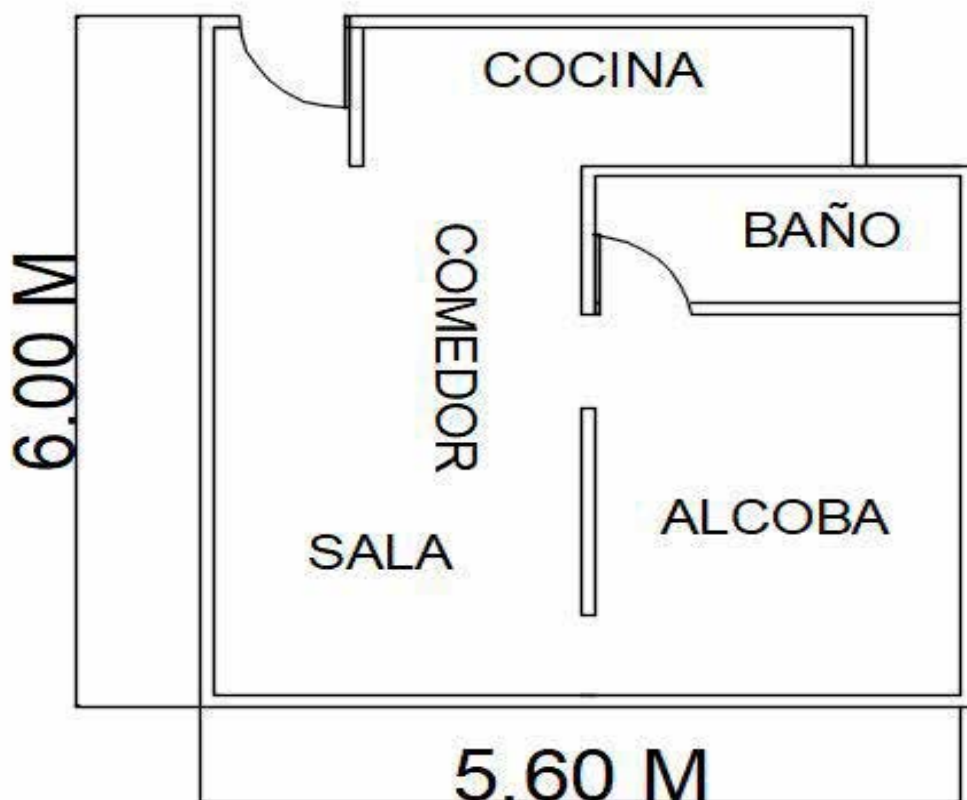
Longitud:-75.531545

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5° 5' 41.6724''

Longitud:75° 31' 53.5614''

PLANO DE DISTRIBUCIÓN



área 31.30 M2

FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



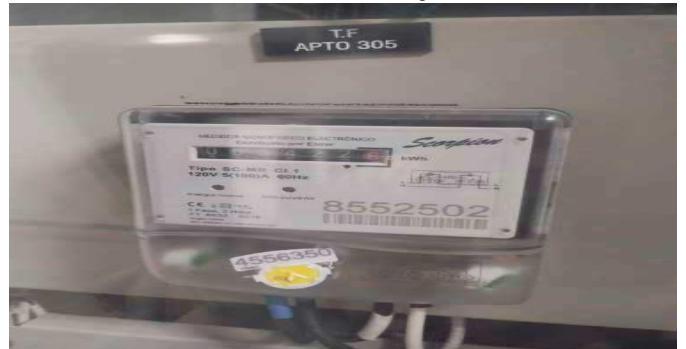
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada de la Torre



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Juegos Infantiles-CJ



Gimnasio-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-1060652792



PIN de Validación: a82e0a34



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



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: a82e0a34



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



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 2018

Regimen
Régimen 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: a82e0a34



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



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 INSCRIPCIÓN 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. 1092351025

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: a82e0a34



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a82e0a34

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 dos (02) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1060632792 M.I.: 100-221273



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

Certificado generado con el Pin No: 240408859891932068

Nro Matrícula: 100-221273

Pagina 1 TURNO: 2024-100-1-28750

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 09:47:54 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: 12-10-2017 RADICACIÓN: 2017-100-6-20059 CON: ESCRITURA DE: 19-09-2017

CODIGO CATASTRAL: 170010104000006100001906030005 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: ARM0014BFNA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 305 TORRE F (V.I.P.) con area de 31.30 M2, UBICADO EN EL NIVEL -10.93, coeficiente de propiedad 0.310% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 6505, 2017/09/19, NOTARIA SEGUNDA MANIZALES. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

12. - ESCRITURA 634 DEL 21/5/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 23/5/2014 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: GLORIA MARIA CARDONA ZULUAGA, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MORICHAL CONJUNTO CERRADO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-62754

8. - ESCRITURA 725 DEL 24/2/2009 NOTARIA CUARTA 4 DE MANIZALES REGISTRADA EL 28/5/2009 POR COMPRAVENTA DE: CARLOS ARTURO LONDOÑO LONDOÑO, A: GLORIA MARIA CARDONA ZULUAGA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-62754.--

3. - ESCRITURA 1165 DEL 29/4/1993 NOTARIA 2. DE MANIZALES REGISTRADA EL 19/8/1993 POR LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DE: GLORIA MARIA CARDONA ZULUAGA, DE: CARLOS ARTURO LONDOÑO LONDOÑO, A: CARLOS ARTURO LONDOÑO LONDOÑO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-62754.--

8. - ESCRITURA 634 DEL 21/5/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 23/5/2014 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: GLORIA MARIA CARDONA ZULUAGA, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MORICHAL CONJUNTO CERRADO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-62755.--

4. - ESCRITURA 1165 DEL 29/4/1993 NOTARIA 2. DE MANIZALES REGISTRADA EL 19/8/1993 POR LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL DE: GLORIA MARIA CARDONA ZULUAGA, DE: CARLOS ARTURO LONDOÑO LONDOÑO, A: GLORIA MARIA CARDONA ZULUAGA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-62755.--

18. - ESCRITURA 634 DEL 21/5/2014 NOTARIA QUINTA 5 DE MANIZALES REGISTRADA EL 23/5/2014 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: CARLOS ARTURO LONDOÑO LONDOÑO, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MORICHAL CONJUNTO CERRADO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-62756.--

6. - ESCRITURA 1165 DEL 29/4/1993 NOTARIA 2. DE MANIZALES REGISTRADA EL 19/8/1995 POR LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL DE: GLORIA MARIA CARDONA ZULUAGA, DE: CARLOS ARTURO LONDOÑO LONDOÑO, A: CARLOS ARTURO LONDOÑO LONDOÑO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-62756.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 9 NORTE # 9 - 75 BR SAN ISIDRO CIUDADELA LA LINDA MORICHAL CO CERRADO P H APTO 305 TO FVIP

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



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

Certificado generado con el Pin No: 240408859891932068

Nro Matrícula: 100-221273

Pagina 2 TURNO: 2024-100-1-28750

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 09:47:54 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

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

100 - 212293

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-06-2015 Radicación: 2015-100-6-11412

Doc: ESCRITURA 4064 DEL 29-05-2015 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8605313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MORICHAL CONJUNTO CERRADO NIT. 8300538122 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA NIT. 8600030201

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-02-2016 Radicación: 2016-100-6-3495

Doc: ESCRITURA 1099 DEL 19-02-2016 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MORICHAL CONJUNTO CERRADO - I ETAPA (VER MATRICULAS ABIERTAS DE 100-215158 A 100-215266)

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8605313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MORICHAL CONJUNTO CERRADO NIT. 8300538122

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-11-2016 Radicación: 2016-100-6-22005

Doc: ESCRITURA 8133 DEL 31-10-2016 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL MORICHAL CONJUNTO CERRADO - II ETAPA (VER MATRICULAS ABIERTAS DEL N° 100-216893 AL N° 100-217058)

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8605313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MORICHAL CONJUNTO CERRADO NIT. 8300538122

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-10-2017 Radicación: 2017-100-6-20059

Doc: ESCRITURA 6505 DEL 19-09-2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL MORICHAL CONJUNTO CERRADO - III Y ÚLTIMA ETAPA DEFINITIVA

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8605313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MORICHAL CONJUNTO CERRADO NIT. 8300538122 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-11-2017 Radicación: 2017-100-6-23364

Doc: ESCRITURA 7785 DEL 08-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$1,113,435



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

Certificado generado con el Pin No: 240408859891932068

Nro Matrícula: 100-221273

Pagina 3 TURNO: 2024-100-1-28750

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 09:47:54 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

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA CON CUANTIA INDETERMINADA RESPECTO DE ESTE PREDIO EN SU VALOR DETERMINADO

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. -BBVA COLOMBIA NIT. 8600030201

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8605313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MORICAL CONJUNTO CERRADO NIT. 8300538122

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-11-2017 Radicación: 2017-100-6-23364

Doc: ESCRITURA 7785 DEL 08-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$51,640,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA NUEVA DE INTERES SOCIAL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT. 8605313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MORICHAL CONJUNTO CERRADO NIT. 8300538122

A: SALDARRIAGA RAMOS LUZ AMERICA

CC# 30317877 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-11-2017 Radicación: 2017-100-6-23364

Doc: ESCRITURA 7785 DEL 08-11-2017 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: SALDARRIAGA RAMOS LUZ AMERICA

CC# 30317877 X

A: SU FAVOR, A FAVOR DE LOS HIJOS QUE TENGA(N) O LLEGARE(N) A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

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. 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: 240408859891932068

Nro Matrícula: 100-221273

Pagina 4 TURNO: 2024-100-1-28750

Impreso el 8 de Abril de 2024 a las 09:47:54 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-100-1-28750

FECHA: 08-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

HERMAN ZULUAGA SERNA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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