


INFORME DE AVALUO LRCAJA-1053772128
RESUMEN EJECUTIVO

| | |
|--------------------------|--|
| CLIENTE | MARCO FIDEL BITRAGO LOPEZ |
| NIT / C.C CLIENTE | 1053772128 |
| DIRECCIÓN | VIA LOCAL O LA CALLE 48E APARTAMENTO 303 NIVEL: +2.37. |
| SECTOR | Urbano Estrato 1 |
| BARRIO | SAN SEBASTIAN |
| CIUDAD | Manizales |
| DEPARTAMENTO | Caldas |
| PROPOSITO | Modelo 8-14 |
| TIPO AVALUO | valor comercial |
| VALUADOR | GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS |
| IDENTIFICACIÓN | 494445 |

ANTECEDENTES

| | |
|-------------------------|---|
| FECHA VISITA | 12/10/2022 |
| FECHA INFORME | 18/10/2022 |
| DIRIGIDO A | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
| EDAD (AÑOS) | 10 años |
| REMODELADO | |
| OCUPANTE | Propietario |
| TIPO DE INMUEBLE | Apartamento |
| USO ACTUAL | Vivienda |

ASPECTOS JURIDICOS

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------------------------|-------------|--------|-------|------------|
| PROPIETARIO | GILMA PATRICIA BUITRAGO LOPEZ | | | | |
| NUM. | 1016 Escritura De | NOTARIA | 1 | FECHA | 29/06/2012 |
| ESCRITURA | Propiedad | | | | |
| CIUDAD | Manizales | DEPTO | Caldas | | |
| ESCRITURA | | | | | |
| CEDULA CATASTRAL | SIN INFORMACION | | | | |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN | | | | | |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | URBANIZACION SAN SEBASTIAN IV ETAPA | | | | |
| VALOR ADMINISTRACIÓN | No Tiene | MENSUALIDAD | 0 | VRxM2 | |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD | 4.1666% | | | | |

| | |
|------------------|------------|
| M. INMOB. | N° |
| Apartamento 303 | 100-196927 |

OBSERVACIONES GENERALES

El inmueble cuenta con todos los medidores de servicios públicos domiciliarios debidamente instalados y cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad. Para la determinación del valor comercial se tuvo en cuenta ofertas de la misma unidad y del entorno cercano, aplicando algunos factores de homogenización para definir el valor por metro cuadrado más apropiado a las condiciones del inmueble avaluado. El estrato fue tomado de la página oficial de la Alcaldía de Manizales. VIA LOCAL O LA CALLE 48E APARTAMENTO 303 NIVEL: +2.37, EDIFICIO BLOQUE NUMERO DIECISEIS (16). La Urbanización posee parqueaderos comunales.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 84,918,410.00
VALOR ASEGURABLE \$ COP 84,918,410.00
CALIFICACIÓN DE GARANTÍA
FAVORABLE: Si
Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. De acuerdo con el CTL suministrado, en la anotación Nro. 003, registra un gravamen, referente a una hipoteca con cuantía indeterminada abierta a favor de las OBRAS SOCIALES BETANIA, en la anotación Nro. 004, registra una Limitación al dominio: 0315 constitución patrimonio de familia, SE RECOMIENDA LEVANTAR ANTES DE CUALQUIER NEGOCIACIÓN, DICHAS ANOTACIONES.

NOMBRES Y FIRMAS

GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS
 Perito Actuante
 C.C: 494445
 RAA: AVAL-494445

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 | 24 |
| Garajes | No tiene No. |
| Tipo de Garaje | |

Inmueble que hace parte de un proyecto sometido a propiedad horizontal, por lo que se asume que cuenta con su respectiva licencia y cumple con los parámetros normativos establecidos.

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|-----------------------|-------|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 41.77 | AREA | M2 | 0 |
| AREA PRIVADA | M2 | 41.77 | AVALUO CATASTRAL 2022 | PESOS | 0 |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | 41.77 | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 41.77 |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | 41.77 | AREA LIBRE PRIVADA | M2 | 41.77 |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

VIA LOCAL O LA CALLE 48E APARTAMENTO 303 NIVEL: +2.37. | SAN SEBASTIAN | Manizales | Caldas está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 602, fecha: 19/04/2012, Notaría: 1 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 |
| Tipo | pórticos |
| Avance(En construcción) | 100 |
| Estado de conservación | Bueno |
| N° de Pisos | 6 |
| N° de Sótanos | 0 |
| Vida Útil | 100 |
| Vida Remanente | 90 |
| Estructura | Tradicional |
| Material de Construcción | Bloque |
| Fecha de Remodelación | |
| Daños previos | No disponibles |
| Ubicación | VIA LOCAL O LA CALLE 48E APARTAMENTO 303 NIVEL: +2.37. |

| | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Ajuste sismo resistente | NO |
| Cubierta | teja de fibrocemento |
| Fachada | ladrillo a la vista |
| Ancho Fachada | Mayor 9 metros |
| Irregularidad Planta | No |
| Irregularidad Altura | No |
| Tipología Vivienda | Edificio en Altura - Piso en Manzana |
| Año de Construcción | 2012 |
| Comentarios de estructura | |

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 303 | 41.77 | M2 | \$2,033,000.00 | 100.00% | \$84,918,410.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$84,918,410.00 |

Valor en letras

Ochenta y cuatro millones novecientos dieciocho mil cuatrocientos diez Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

\$84,918,410.00

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:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

El inmueble cuenta con todos los medidores de servicios públicos domiciliarios debidamente instalados y cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad. Para la determinación del valor comercial se tuvo en cuenta ofertas de la misma unidad y del entorno cercano, aplicando algunos factores de homogenización para definir el valor por metro cuadrado más apropiado a las condiciones del inmueble avaluado. El estrato fue tomado de la página oficial de la Alcaldía de Manizales. VIA LOCAL O LA CALLE 48E APARTAMENTO 303 NIVEL: +2.37, EDIFICIO BLOQUE NUMERO DIECISEIS (16). La Urbanización posee parqueaderos comunales.

Escritura: 602, Fecha escritura: 19/04/2012, Notaría escritura: 1, Ciudad escritura: Manizales, Administración: 0, Total unidades: 24, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: No, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: No, Citófono: Si, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Biciclétero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

El inmueble cuenta con acabados normales en buen estado de conservación y mantenimiento, acordes al estrato socioeconómico y el sector donde está ubicado. Tiene cocina sencilla y baño enchapado en línea sencilla, paredes en ladrillo a la vista y estuco con pintura, pisos en cerámica.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.

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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y alrededores, comparables al inmueble objeto de avalúo.

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|---------------|--------|--------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | SAN SEBASTIAN | 6 | \$95,000,000 | 0.95 | \$90,250,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$2,148,809.52 | 68808383 |
| 2 | SAN SEBASTIAN | 1 | \$90,000,000 | 0.98 | \$88,200,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$1,960,000.00 | 68808383 |
| 3 | SAN SEBASTIAN | 3 | \$94,000,000 | 0.98 | \$92,120,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$1,806,274.51 | 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 | 10 | 42 | 42 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,148,809.52 |
| 2 | 10 | 45 | 45 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$1,960,000.00 |
| 3 | 10 | 51 | 51 | 1.05 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.05 | \$1,896,588.24 |
| | 10 años | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,001,799.25 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$131,203.19 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 6.55% |

| | | | | |
|--------------|-----------------|----------------|-------|-----------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,133,002.44 | TOTAL | \$89,095,512.00 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$1,870,596.06 | TOTAL | \$78,134,797.62 |
| VALOR TOTAL | \$84,918,410.00 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-sebastian/manizales/7418271>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/san-sebastian/manizales/6476153>

3.-https://www.goplacelit.com/co/inmueble/venta/apartamento/manizales/10196528-venta-de-departamento-manizales?utm_source=Lifullconnect&utm_medium=referral

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

VIA LOCAL O LA CALLE 48E APARTAMENTO 303 NIVEL: +2.37.
| SAN SEBASTIAN | Manizales | Caldas

COORDENADAS (DD)

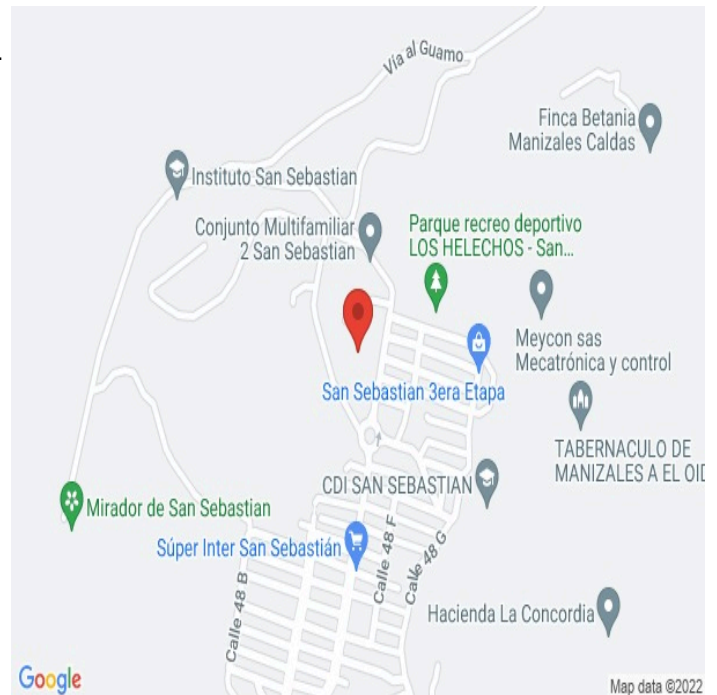
Latitud: 5.089096

Longitud: -75.489000

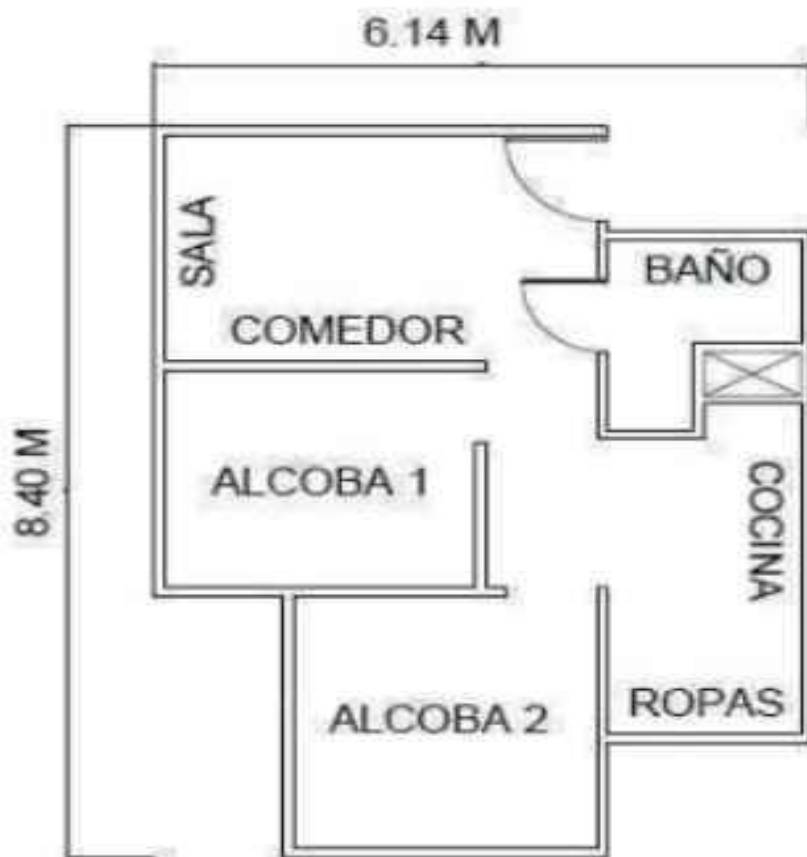
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 5°05'20.8"N

Longitud: 75°29'20.4"W



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Área 41.77 M2

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2

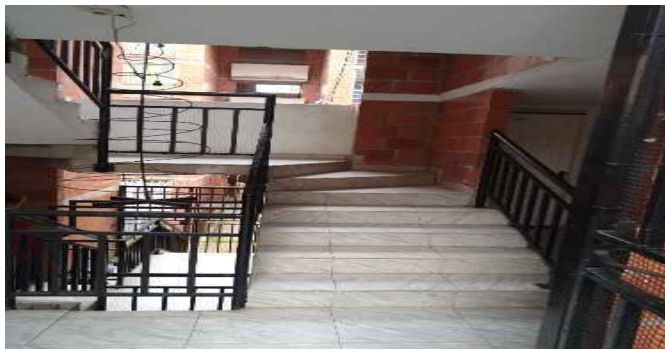


Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Escalera comn 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**

----- **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 valuador 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 recibido del 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-1053772128



PIN de Validación: add90a40



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 494445, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Agosto de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-494445.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS 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
23 Ago 2019

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
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

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
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: add90a40



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
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
23 Ago 2019

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
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: add90a40



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
23 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Ago 2019

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
30 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
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
30 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: add90a40



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MANIZALES, CALDAS

Dirección: CALLE 69 N° 10 -75, CONJUNTO RESERVA DEL CERRO, TORRE A, APTO 104, BARRIO BOSQUES DE NIZA, MANIZALES - CALDAS

Teléfono: 3103490316

Correo Electrónico: galvarado8@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos

Rurales y Especiales -Tecni-Incas

Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 494445.

El(la) señor(a) GEOVANNY JOSE ALVARADO VILLEGAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores 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 Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

add90a40

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 veintiuno (21) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: add90a40



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221005633666041523

Nro Matrícula: 100-196927

Pagina 1 TURNO: 2022-100-1-86944

Impreso el 5 de Octubre de 2022 a las 08:17:01 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: SIERRAMORENA

FECHA APERTURA: 23-04-2012 RADICACIÓN: 2012-100-6-7972 CON: ESCRITURA DE: 19-04-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 303 NIVEL: +2.37 con area de 41.77 M2 coeficiente de propiedad 4.1666% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 602, 2012/04/19, NOTARIA PRIMERA MANIZALES. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

###1. - ESCRITURA 820 DEL 7/4/2009 NOTARIA TERCERA 3 DE MANIZALES REGISTRADA EL 7/4/2009 POR DESENGLOBE A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-185453.--

###21. - ESCRITURA 414 DEL 3/4/1998 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA REGISTRADA EL 3/6/1998 POR OTROS ACLARACION A LA ESCRITURA # 50 DE 22-01-97 DE LA NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA EN SU CLAUSULA DECIMA PRIMERA A: ALVARO BOTERO RESTREPO, A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, A: JOSE GONZALO ORTIZ AGUIRRE, A: JESUS MARIA SERNA HURTADO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23825###20. - ESCRITURA 1376 DEL 7/11/1997 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA REGISTRADA EL 24/11/1997 POR SIN INFORMACION ACLARACION E.P. 1303 DEL 21-10-97 EN CUANTO A CITAR LOS FOLIOS DE MATRICULA CORRECTOS DE LOS LOTES OBJETO DE ACLARACION Y RATIFICACION A: ALVARO BOTERO RESTREPO, A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, A: JOSE GONZALO ORTIZ AGUIRRE, A: JESUS MARIA SERNA HURTADO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23825###19. - ESCRITURA 1303 DEL 21/10/1997 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA REGISTRADA EL 24/11/1997 POR OTROS RATIFICACION DEL PRECIO Y CONTRATOS CONTENIDOS EN LA E.P. 050 DEL 22-01-97 A: ALVARO BOTERO RESTREPO, A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, A: JOSE GONZALO ORTIZ AGUIRRE, A: JESUS MARIA SERNA HURTADO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23825###18. - ESCRITURA 096 DEL 3/2/1997 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA REGISTRADA EL 4/2/1997 POR OTROS ACLARACION ESCRITURA 050 DE 22-01-97 EN CUANTO A LA TRADICION DE ESTE PREDIO A: ALVARO BOTERO RESTREPO, A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DE MANIZALES, A: JESUS MARIA SERNA HURTADO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23825###17. - ESCRITURA 050 DEL 22/1/1997 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA REGISTRADA EL 4/2/1997 POR COMPRAVENTA DE: ALVARO BOTERO RESTREPO, DE: JESUS MARIA SERNA HURTADO, A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DE MANIZALES, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23825###16. - ESCRITURA 475 DEL 31/1/1997 NOTARIA 4A DE MANIZALES REGISTRADA EL 3/2/1997 POR RESTITUCION FIDEICOMISO DE: FIDUCIARIA CAFETERA S.A. "FIDUCAFE S.A.", A: ALVARO BOTERO RESTREPO, A: JESUS MARIA SERNA HURTADO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23825###15. - ESCRITURA 2789 DEL 3/6/1996 NOTARIA 4. DE MANIZALES REGISTRADA EL 6/6/1996 POR TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL DE: ALVARO BOTERO RESTREPO, DE: JESUS MARIA SERNA HURTADO, A: FIDUCIARIA CAFETERA S.A. FIDUCAFE S.A., REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23825###14. - ESCRITURA 2304 DEL 30/10/1995 NOTARIA 1. DE MANIZALES REGISTRADA EL 10/11/1995 POR PERMUTA 1/3 PARTE DE: GERMAN LOPEZ FRANCO, A: ALVARO BOTERO RESTREPO, A: JESUS MARIA SERNA HURTADO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23825###13. - ESCRITURA 3155 DEL 30/11/1994 NOTARIA 1. DE MANIZALES REGISTRADA EL 7/2/1995 POR COMPRAVENTA DE: MARIA CAROLINA VENEGAS CEBALLOS, A: ALVARO BOTERO RESTREPO, A: GERMAN LOPEZ FRANCO, A: JESUS MARIA SERNA HURTADO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23825###10. - ESCRITURA 1137 DEL 27/6/1990 NOTARIA 1. DE MANIZALES REGISTRADA EL 3/8/1990 POR DISOLUCION Y LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL DE: OSCAR GUTIERREZ GIRALDO, A: MARIA CAROLINA VENEGAS CEBALLOS, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23825###5. - ESCRITURA 2294 DEL 24/10/1988 NOTARIA 2. DE MANIZALES REGISTRADA EL 26/10/1988 POR COMPRAVENTA DE: EMERIO CASAS MENDIETA, DE: OCTAVIANO CASAS MENDIETA, A: OSCAR GUTIERREZ GIRALDO, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 100-23825.--

DIRECCION DEL INMUEBLE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221005633666041523

Nro Matrícula: 100-196927

Pagina 2 TURNO: 2022-100-1-86944

Impreso el 5 de Octubre de 2022 a las 08:17:01 AM

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

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

Tipo Predio: RURAL

1) VIA LOCAL O LA CALLE 48E APARTAMENTO 303 NIVEL: +2.37

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

100 - 185597

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-04-2012 Radicación: 2012-100-6-7972

Doc: ESCRITURA 602 DEL 19-04-2012 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BLOQUE NUMERO DIECISEIS (16) URBANIZACION SAN SEBASTIAN IV ETAPA

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

A: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

NIT# 8908010662 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-07-2012 Radicación: 2012-100-6-14711

Doc: ESCRITURA 1016 DEL 29-06-2012 NOTARIA PRIMERA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$35,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO, CON SUBSIDIO DE LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE CALDAS-CONFAMILIARES Y SUBSIDIO MUNICIPAL DE LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR

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

DE: CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

A: BUITRAGO LOPEZ GILMA PATRICIA

CC# 24337329 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-07-2012 Radicación: 2012-100-6-14711

Doc: ESCRITURA 1016 DEL 29-06-2012 NOTARIA PRIMERA 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: BUITRAGO LOPEZ GILMA PATRICIA

CC# 24337329 X

A: OBRAS SOCIALES BETANIA

NIT# 8908009758

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-07-2012 Radicación: 2012-100-6-14711

Doc: ESCRITURA 1016 DEL 29-06-2012 NOTARIA PRIMERA 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: BUITRAGO LOPEZ GILMA PATRICIA

CC# 24337329 X

A: FAVOR DEL (LOS) MENORES DE EDAD YENIFER DAHIANA CARDONA BUITRAGO, JUAN ALEJANDRO CARDONA BUITRAGO Y DE LOS HIJOS QUE HUBIERE(N) TENIDO O QUE LLEGARE(N) A TENER



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

Certificado generado con el Pin No: 221005633666041523

Nro Matrícula: 100-196927

Pagina 3 TURNO: 2022-100-1-86944

Impreso el 5 de Octubre de 2022 a las 08:17:01 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-100-1-86944

FECHA: 05-10-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: HERMAN ZULUAGA SERNA

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