LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
DE CALDAS

Manizales, octubre 20 de 2025
CG – 279 – 25

Avalúo No. 10186

Señores
INFICALDAS
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS
Ciudad

De acuerdo con su solicitud le remitimos el **AVALUO COMERCIAL CORPORADO** del inmueble "Sede Campestre Girasoles" que a continuación se relaciona, de propiedad de INFICALDAS, ubicado en el Municipio de Palestina, Vereda Los Lobos, Sector Santagueda, predio de Matricula Inmobiliaria No 100-25992 y ficha catastral No 17524000100000008006000000000.

Cordial saludo,

MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente
Lonja de Propiedad Raíz de Caldas

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 10186

SEDE CAMPESTRE LOS GIRASOLES
VEREDA LOS LOBOS – SECTOR SANTAGUEDA
PALESTINA – CALDAS - COLOMBIA

Propietario
INFICALDAS
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS

Solicitante
INFICALDAS
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS

Octubre 20 de 2.025

CONTENIDO **Pág.**

I.	**Memoria Descriptiva**	**3**
II.	**Observaciones**	**3**
1.	Información general	4
2.	Documentos	7
3.	Información Jurídica	7
4.	El Sector	8
5.	Normas Municipales de la Zona	9
6.	El Terreno	11
7.	La Construcción	12
8.	Inmueble Objeto del Avalúo	12
9.	Métodos Valuatorios	12
10.	Método de Comparación de Mercado	12
13.	Resultados del Avalúo	15
14.	Cláusula de Prohibición de Publicación del Informe	16
15.	Declaración de Cumplimiento	16
16.	Declaración de No Vinculación con el Solicitante del Avalúo	16

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El precio que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** les asigna a los inmuebles avaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

El avalúo practicado, corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo con su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta todos los criterios y metodologías nacional e internacionalmente aceptadas (IVSC), y las Normas Técnicas Sectoriales (NTS), así como también se consultaron las Bases de Datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y del Avaluador.

II. OBSERVACIONES

- No nos responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área que se especifica en el Concepto de Norma, en la Escritura Pública, y en el levantamiento topográfico.

- Este avalúo fue analizado por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

- El presente avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o la impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 del ministerio de Desarrollo Económico).

- Para la realización del presente avalúo el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, utilizó los métodos establecidos en la resolución 620 del igual del 23 de septiembre de 2008 los cuales corresponden al Método de comparación de mercado y la metodología establecida en el articulo 15 de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, se basó en los datos de los avalúos recientes de predios en este sector y adicionalmente se consultaron Avaluadores expertos que laboran en la región y en la Lonja y en las bases de datos de la Lonja y sus Avaluadores.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESASARROLLO DE CALDAS - INFICALDAS.

1.2 PROPIETARIO(S)
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESASARROLLO DE CALDAS - INFICALDAS.

1.3 DIRECCIÓN
Sede Campestre Los Girasoles. Municipio de Palestina. Vereda Los Lobos. Sector de Santagueda.

1.4 VEREDA.
Vereda Los Lobos. Sector de Santagueda.

1.5 MUNICIPIO
Municipio de Palestina.

1.6 DEPARTAMENTO
Caldas.

1.7 TIPO DE INMUEBLE
Inmueble Suburbano. (Fuente concepto de norma).

1.8 OBJETO DE LA VALUACION
Avalúo comercial del inmueble.

1.9 MARCO NORMATIVO
Ley 388 de 1997 (*Ley de Desarrollo Territorial*), Resolución 620 de 2008 del IGAC (*Procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Lay 388 de 1997*) y Decreto 1420 de 1998 (*Normas y procedimientos para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles en Colombia*).

1.10 USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Lote de terreno y construcciones para sede campestre.

1.11 FECHA DE VISITA AL PREDIO
Se realizo visita el 3 de octubre de 2025 por parte del Sr. Gabriel Fernando Cárdenas en representación del propietario y el Ing. Marcelo Giraldo Hurtado en representación de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

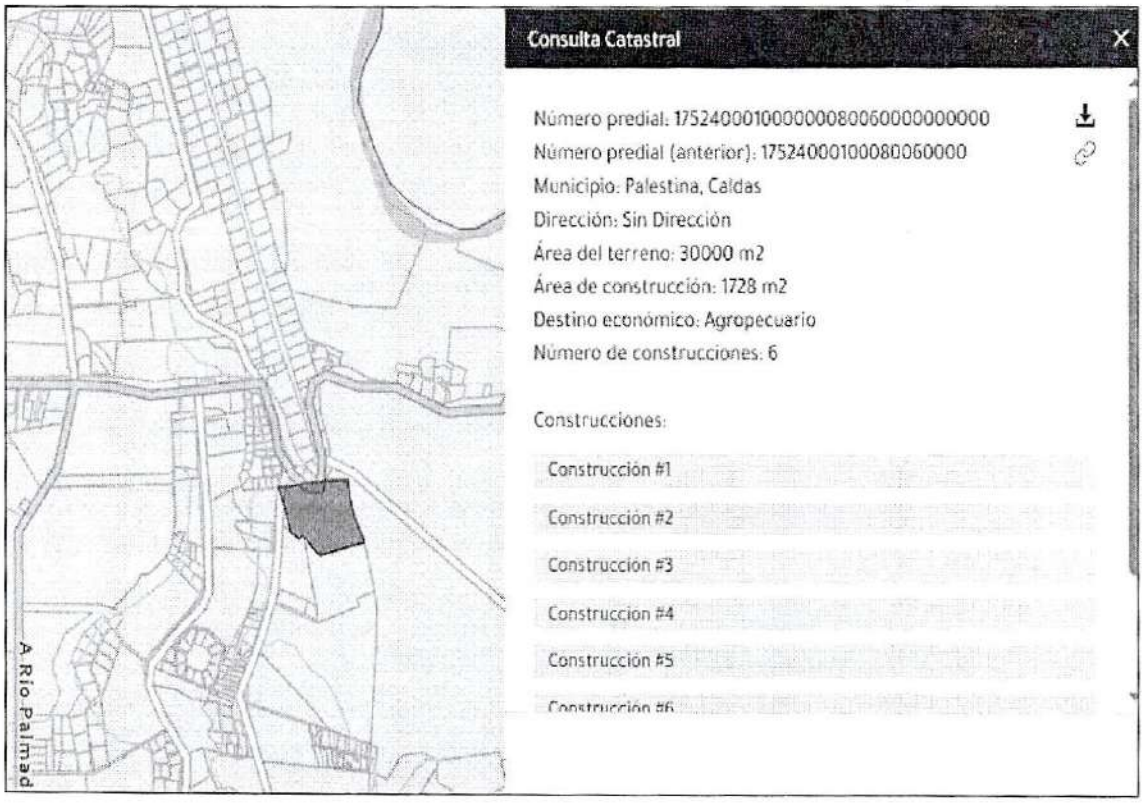
1.12 FECHA DEL INFORME DE AVALUO

Octubre 20 de 2025.

1.13 INFORMACION CATASTRAL

Matricula Inmobiliaria: 100 - 25992

Ficha catastral: 17524000100000008006000000000



Fuente: Geoportal IGAC

2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación:

- Visita ocular practicada al inmueble por el ingeniero Marcelo Giraldo Hurtado.
- Certificado de tradición No 100-25992. Impreso el 12 de septiembre de 2025 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Manizales.
- Concepto de Norma Urbanística de fecha junio 20 de 2024, expedida por la Alcaldía de Palestina. SP-306-2024.
- Escritura Publica No 02 del 15/01/ 1999 – Notaria Única de Palestina.
- Áreas Construidas Sede Campestre Girasoles.
- Informe final Levantamiento Topográfico del lote Girasoles elaborado por AMCO INGENIERIA SAS el 13 de junio de 2024.
- Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT del Municipio de Palestina – Caldas 2023 – 2035.

3. INFORMACIÓN JURIDÍCA

3.01 PROPIETARIO(S)
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESASARROLLO DE CALDAS - INFICALDAS.

3.02 TITULACIÓN.
ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 24/12/1999 Radicación 1999-28644
DOC: ESCRITURA 2 DEL: 15/01/1999 NOTARIA UNICA DE PALESTINA VALOR ACTO: $ 229,969,874.75
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION - EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD (BF: EXENTO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CORPORACION DEPARTAMENTAL DE TURISMO DE CALDAS LIMITADA - TURCALDAS - EN LIQUIDACION
A: INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS INFICALDAS X

3.03 MATRICULA INMOBILIARIA
100-25992.

3.04 FICHA CATASTRAL
No 175240001000000080060000000000.

3.05 DESCRIPCIÓN DE CABIDA Y LINDEROS

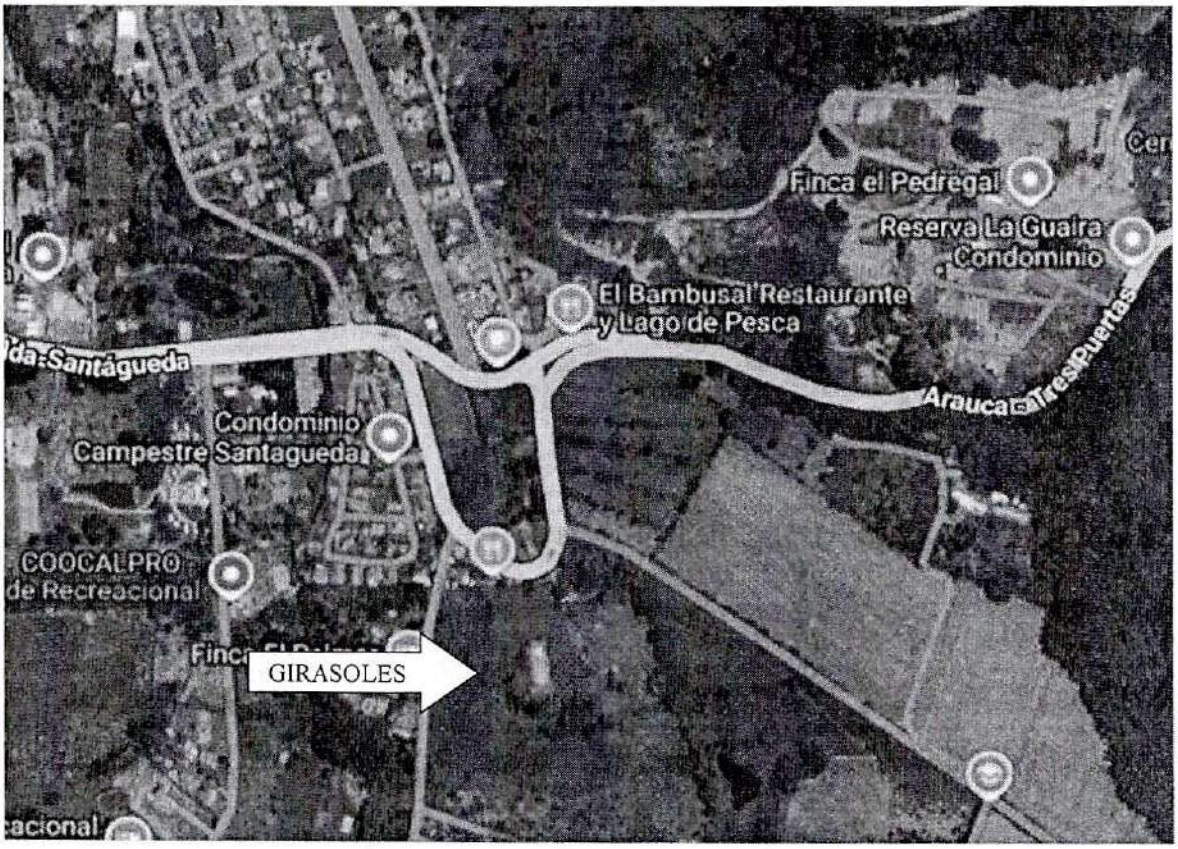
Los linderos se establecen en la Escritura Pública No 2 de 15/01/1999. Notaria Única de Palestina.

3.06 Servidumbres.

No se observan servidumbres visibles.
En el certificado de tradición no figuran servidumbres.

Fuente: Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-25992, impreso el 12 de septiembre de 2025 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Manizales.

4. EL SECTOR



SANTAGUEDA - PREDIO LOS GIRASOLES

4.01 DESCRIPCION DEL SECTOR

Palestina es un municipio de la región centro sur del departamento de Caldas República de Colombia, ubicado en la región central cafetera, conocida como El Eje Cafetero, que cuenta con una cultura y tradición ligadas a la colonización antioqueña y al cultivo de Café.

En este municipio se encuentra en construcción el Aeropuerto Internacional del Café, con clara vocación de carga especialmente de exportación, dada la cercanía con la ciudad de Manizales (importante centro industrial), la diversidad de productos agropecuarios y agroindustriales de su zona de influencia que comprende municipios de los departamentos de Risaralda, Caldas, Quindío, norte del Valle del Cauca y sur de Antioquia.

En el paraje La Rochela, vereda Santagueda y alrededores, se establecen varios centros recreativos de la empresas privadas y asociaciones gremiales, los más representativos son La Rochela y Parque Acuático Santagueda que pertenecen a la Caja de Compensación Familiar de Caldas – Confa.

Este sector se distingue como la zona turística más importante de la región centro Sur de Caldas, donde hay una infraestructura de acomodación de más de 4.500 personas. Está ubicada a 32.5 kilómetros de Manizales y a 12 kilómetros de Palestina, su cabecera municipal. Concentra su actividad económica en centros recreacionales, fincas de recreo, hoteles campestres y otras actividades de interés recreativo.

4.02 SERVICIOS PUBLICOS

En el sector se tienen los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, pozo de agua subterránea.

Las redes e instalaciones existentes en el lote se encuentran en mal estado de conservación por lo cual su funcionamiento requiere revisión y reparaciones generales.

4.03 VIAS DE ACCESO.

La via de acceso al predio es la via que conduce de Tres Puertas al corregimiento de Arauca.

Desde Manizales Inicialmente por la via denominada Autopista del café, via pavimentada con concreto asfaltico con cuatro carriles y separador central, luego la Autopista Pacifico III, via pavimentada de cuatro carriles con separador central, posteriormente vía secundaria desde Tres Puertas al corregimiento de Arauca, via pavimentada con concreto asfaltico construida en dos carriles.

4.04 NIVEL SOCIOECONOMICO

Sector suburbano con vocación, recreación. comercio y restaurantes.

4.05 CLASE Y DESARROLLO

Lote SUBURBANO localizado en el sector de Santagueda, Vereda Los Lobos del Municipio de Palestina.

Sector con vocación turística y recreación, además se localizan en la zona con predios de explotación agrícola y ganadera. Se localizan condominios campestres, sedes campestres, viviendas de recreación, locales comerciales, supermercado e iglesia, la sede vacacional de Comfamiliares.

4.06 TRANSPORTE

La zona está bien servida por el sistema de transporte público, con rutas de buses y camperos.

4.07 VALORIZACION

Normal y positiva.

5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

USO ACTUAL DEL SUELO:

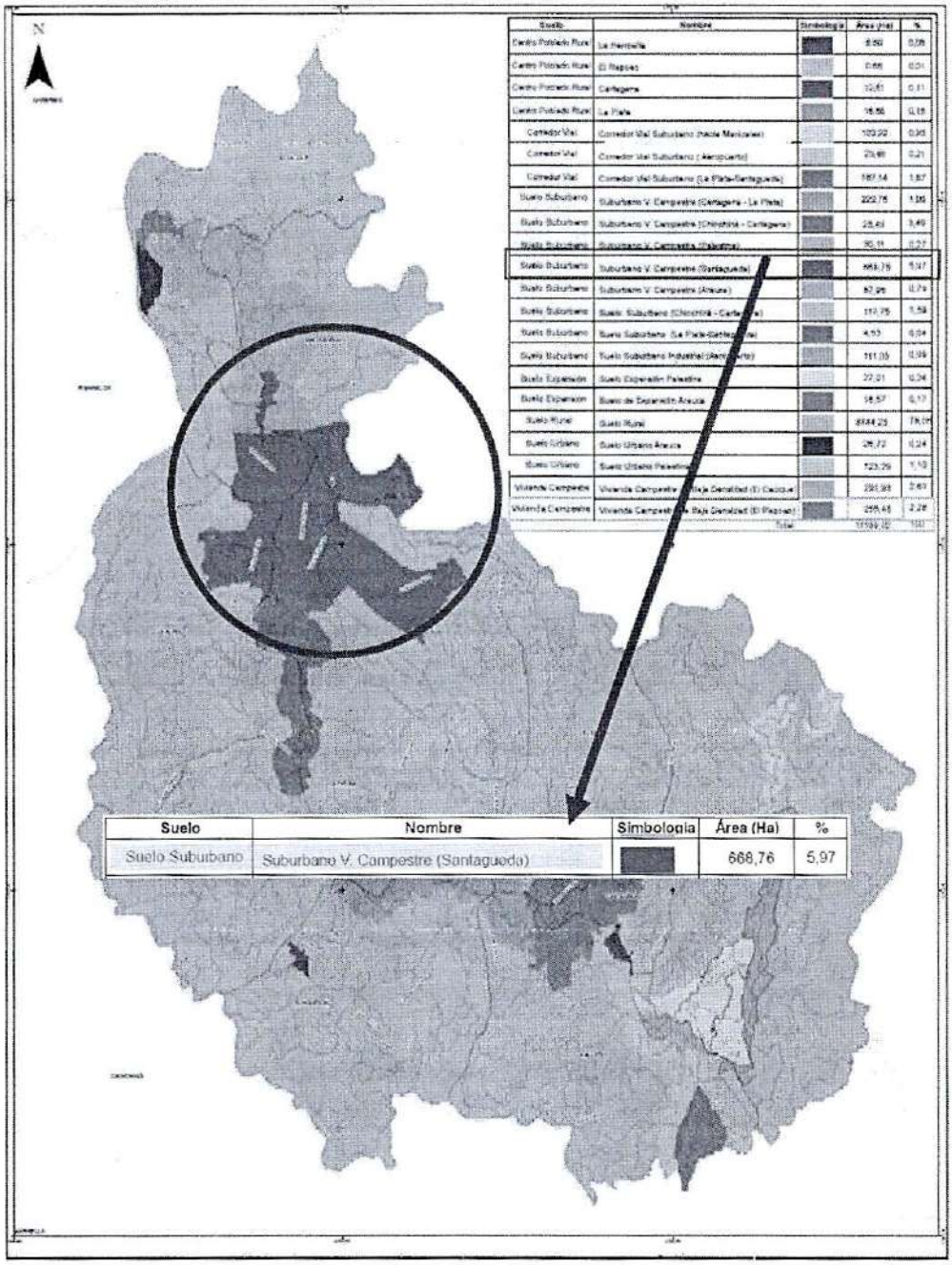
De acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Palestina – Caldas, para la vigencia 2023 – 2035, el suelo del inmueble objeto de avalúo se reglamenta y se clasifica como el sector **Suburbano para Vivienda Campestre (Santagueda)**. En este sentido, de acuerdo con el mismo plan de ordenamiento, el mencionado sector se comprende por el **Subsector A** y el **Subsector B**, teniendo en cuenta la densidad de la vivienda campestre, las dinámicas de comercio y servicio y los procesos de consolidación que se han dado y se proyectarán.

Específicamente, **el objeto de avalúo se encuentra en el Subsector B.**

- Los usos compatibles son: Comercio y servicios relacionados con actividades C-1,C-3, IDA-1 de bajo impoacto y Dotacion equiamientos de asistencia social ralcionados con las actividades IE-2, IE3-3, IS-4 de bajo impacto y ISC de medio y alto imapcto.
- Cesion obligatoria de un 15% del area del predio.
- Indices de construccion y ocupacion.

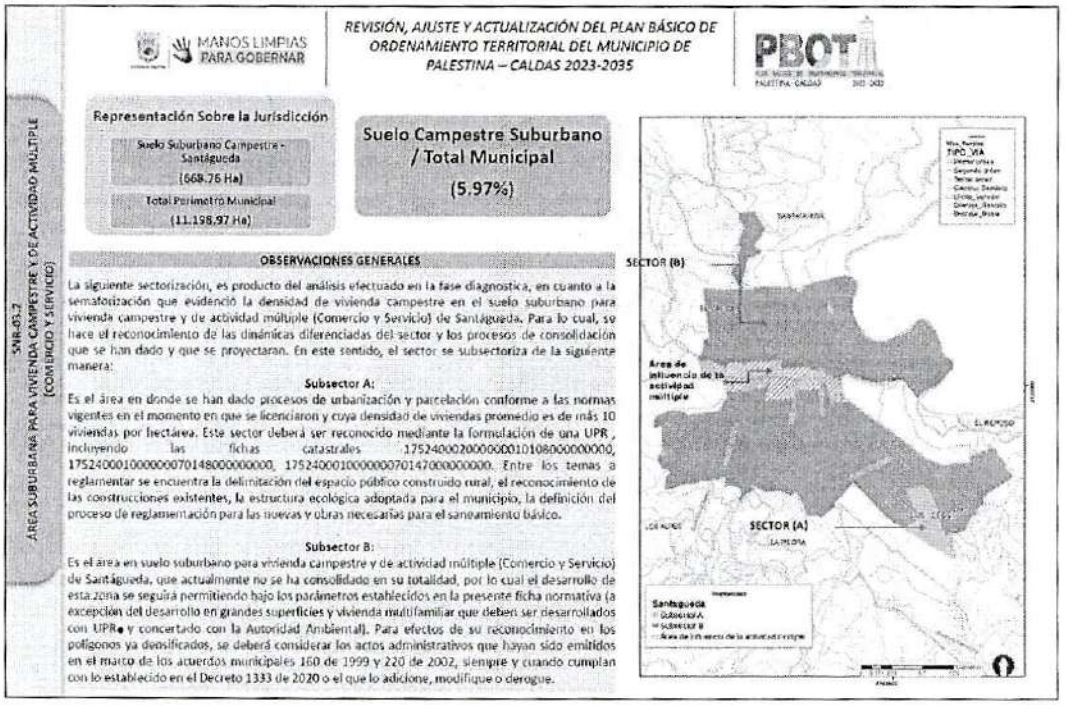
INDICES	VIVIENDA UNIFAMILIAR CAMPESTRE	VIVIENDA BIIFAMILIAR CAMPESTRE	VIVIENDA MULTIFAMILIAR CAMPESTRE
INDICE DE OCUPACION	0,3	0,3	0,3
INDICE DE CONSTRUCCION	0,6	0,6	0,9

El predio se encuentra en condicion de amenaza media por movimiento en masa y no se encuentra en condicion de amenaza por inundacion y avenidas torrenciales.



Suelo	Nombre	Simbología	Área (Ha)	%
Suelo Suburbano	Suburbano V. Campestre (Santagueda)		668,76	5,97

Clasificación del Suelo: *Suburbano para Vivienda Campestre (Santagueda).*
Fuente: PBOT del municipio de Palestina – Caldas, 2023 – 2035.



Suelo Suburbano Campestre – Santagueda: *Subsectores A y B.*
Fuente: PBOT del municipio de Palestina – Caldas, 2023 – 2035.

Dicho lo anterior, **el uso de suelo actualmente permitido para el Subsector B** del suelo Suburbano Campestre – Santagueda, donde se ubica el objeto de avalúo, es principalmente RESIDENCIAL y MÚLTIPLE. Siendo compatible con otros usos de COMERCIO (diario y especializado) e INDUSTRIA (casera de bajo impacto), así como usos INSTITUCIONALES (para educación y salud).

Para la construcción de **VIVIENDA CAMPESTRE**, ya sea unifamiliar o bifamiliar, la norma urbanística indica:

- Unidad Mínima de Actuación: 2 hectáreas.
- Densidad Máxima: 10 viviendas por hectárea.
- Frente Mínimo del Lote: 30 metros lineales (sobre vía de acceso).
- Aislamiento Lateral: 4 metros.
- Aislamiento Posterior: según Perfil Vial (Ley 1228 de 2008).
- Altura Máxima: 2 pisos.
- Entrepisos: según Diseño.
- Índice de Construcción y Ocupación: 0,3 y 0,6; respectivamente.

MANOS LIMPIAS PARA GOBERNAR

REVISIÓN, AJUSTE Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PALESTINA – CALDAS 2023-2035

PBOT

SNR-03.2
ÁREA SUBURBANA PURA VIVIENDA CAMPESTRE Y DE ACTIVIDAD MULTIPLE (COMERCIO Y SERVICIO)

USO DEL SUELO PRINCIPAL PARA LOS SECTORES SUBURBANOS DE VIVIENDA CAMPESTRE (SUBSECTOR B)		
Residencial Y Múltiple		
USOS COMPATIBLES (SUBSECTOR B)		
Comercio y servicios		Dotacional
Usos relacionados con actividades C-1, C-3, IDA-1 de bajo impacto		Equipamientos de asistencia social Relacionados con actividades IE-2, IE-3, IS-4 de bajo impacto y ISC de medio y alto impacto
USOS CONDICIONADOS (SUBSECTOR B)		
Comercio y servicios	Dotacional	Espacio Público
• Se condicionan las siguientes actividades C-1, S-9 , S-11, S-19, IL-2 de medio impacto; C-2, C-3, S12, S-16, S-17, S-18, S-22, de medio y alto impacto, • Turísticos - Granjas Solares y Otros sistemas de Energía No Convencionales	• Se condicionan a las siguientes Actividades: IE-1, IE-2, IE-3, IS-4, ICR, IA-1 de medio y alto impacto; IS-2, ISG-1 ISG-2 de impacto medio; y S-21, IE-4, ISG-2,IC-1, IC-2 de impacto alto	• Espacios Públicos de recreación activa, pasiva y contemplativa
• La generación de energía, mediante sistemas no convencionales, deberán presentar estudio de cargas y cumplir con los índices de Ocupación*.	• Su localización deberá ser aprobada mediante la licencia urbanística, en la cual se deberán incorporar criterios de accesibilidad universal.	• Su localización deberá ser aprobada mediante la licencia urbanística, priorizando la implantación en áreas intermedias o no articuladas con la EEP.
	• Se permite máximo el 10% del A.N.U.	• Deberán incorporar criterios de accesibilidad universal.
• Las actividades turísticas deberán presentar estudio de cargas y medidas de mitigación de impactos.	• Deberán garantizar superficies permeables arborizadas en las áreas libres de acuerdo con el índice de ocupación.	• De ninguna manera el espacio público podrá ser ocupado con superficies duras en un área superior al 60%.
• Parqueaderos públicos (Únicamente sobre vías de segundo orden)		
• Para el desarrollo de actividades porcícolas y avícolas, específicamente en lo relacionado con la aplicación de porquinaza y gallinaza en potreros y cultivos (ferti- riego), esto deberá sujetarse a los lineamientos establecidos en la Guías Sectoriales expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y/o las que expida CORPOCALDAS en su momento; lo cual se incorporará al POMCA respectivo. Además, CORPOCALDAS realizará los controles pertinentes respecto a la disposición de residuos y subproductos en el suelo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1076 de 2015. Asimismo, se restringe y/o condiciona la aplicación de vinazas en los cultivos en zonas de alta vulnerabilidad o la contaminación del acuífero, el desarrollo de estudios de viabilidad de la actividad, los cuales deberán ser presentados a la Corporación para su evaluación y seguimiento.		
USOS PROHIBIDOS (SUBSECTOR B)		
Todos los usos y actividades que no se citen en los usos principales y compatibles.		
SUELOS DE PROTECCIÓN (SUBSECTOR B)		
Prevalecen los usos permitidos y la protección de las áreas que hacen parte de la estructura ecológica		

** Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la NTC ISO 50001 ICONTEC, es la norma técnica en Sistemas de Gestión de Energía (SGEn). Y demás disposiciones nacionales o regionales en la materia.*

MANOS LIMPIAS PARA GOBERNAR

REVISIÓN, AJUSTE Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PALESTINA – CALDAS 2023-2035

PBOT

SNR-03.2
ÁREA SUBURBANA PARA VIVIENDA CAMPESTRE

CONDICIONES DE CONFIGURACIÓN URBANÍSTICA PARA LOS SECTORES SUBURBANOS DE VIVIENDA CAMPESTRE Y DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (COMERCIO Y SERVICIO) (SUBSECTOR B)			
En áreas con posible afectación a la Estructura Ecológica principal (EEP), se deberá considerar el manejo indicado para cada área de la EE. En el caso de edificios o conjuntos multifamiliares que superen las doce (12) unidades habitacionales, se debe instalar un medidor totalizador en la acometida. También deben existir medidores individuales en cada uno de los apartamentos o interiores que conformen el edificio o conjunto multifamiliar. Para las construcciones preexistentes que se encuentran localizadas en el área con densidades superiores a las establecidas en la presente ficha y que cuenten con licenciamiento urbanístico estas serán reconocidas sin permitir futuras ampliaciones.			
Unidad mínima de Actuación (UAU A)	2 hectárea (20.000 m2)	Área de cesión obligatoria	Con acceso a vía pública un de Total 15% (10 espacio público y 5 Equipamientos Y Amoblamientos) Las áreas de cesión deben ser entregadas a la administración municipal.

NORMA URBANISTICA PARA LOS SECTORES SUBURBANOS DE VIVIENDA CAMPESTRE (SUBSECTOR B)							
TIPOLOGÍAS PERMITIDAS	UNIDAD MINIMA DE ACTUACIÓN	DENSIDAD MAXIMA	FRENTE MINIMO DEL LOTE	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS		ALTURA MAXIMAS PERMITIDAS	
	U.M.A.	Vivi. / (Ha)	Frente Mínimo	Aislamiento Lateral	Aislamiento Posterior	Altura en Pisos	Entrepiso
Vivienda Unifamiliar Campasta	2 (Ha)	10 / (Ha)	30 metros lineales (solo sobre vía de acceso)	4 mts	Según Perfil Vial (Ley 1228 de 2008)	2	Según Diseño
Vivienda Bifamiliar Campasta	2 (Ha)	10 / (Ha)	30 metros lineales (solo sobre vía de acceso)	4 mts	Según Perfil Vial (Ley 1228 de 2008)	2	Según Diseño
Vivienda Multifamiliar Campasta	2 (Ha)	10 / (Ha)	30 metros lineales (solo sobre vía de acceso)	15 mts (Con vegetación nativa)	Según Perfil Vial (Ley 1228 de 2008)	2	Según Diseño
Otras construcciones - Área de influencia de la actividad múltiple (comercio y servicio)	2 (Ha)	N/A	30 metros lineales (solo sobre vía de acceso)	15 mts (Con vegetación nativa)	Según Perfil Vial (Ley 1228 de 2008)	5	Según Diseño

INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (I.O. & I.C.) (SUBSECTOR B)			
Indices	Vivienda Unifamiliar Campasta	Vivienda Bifamiliar Campasta	Vivienda Multifamiliar Campasta
Índice Ocupación (I.O)	0.3	0.3	0.3
Índice Construcción (I.C.)	0.6	0.6	0.9

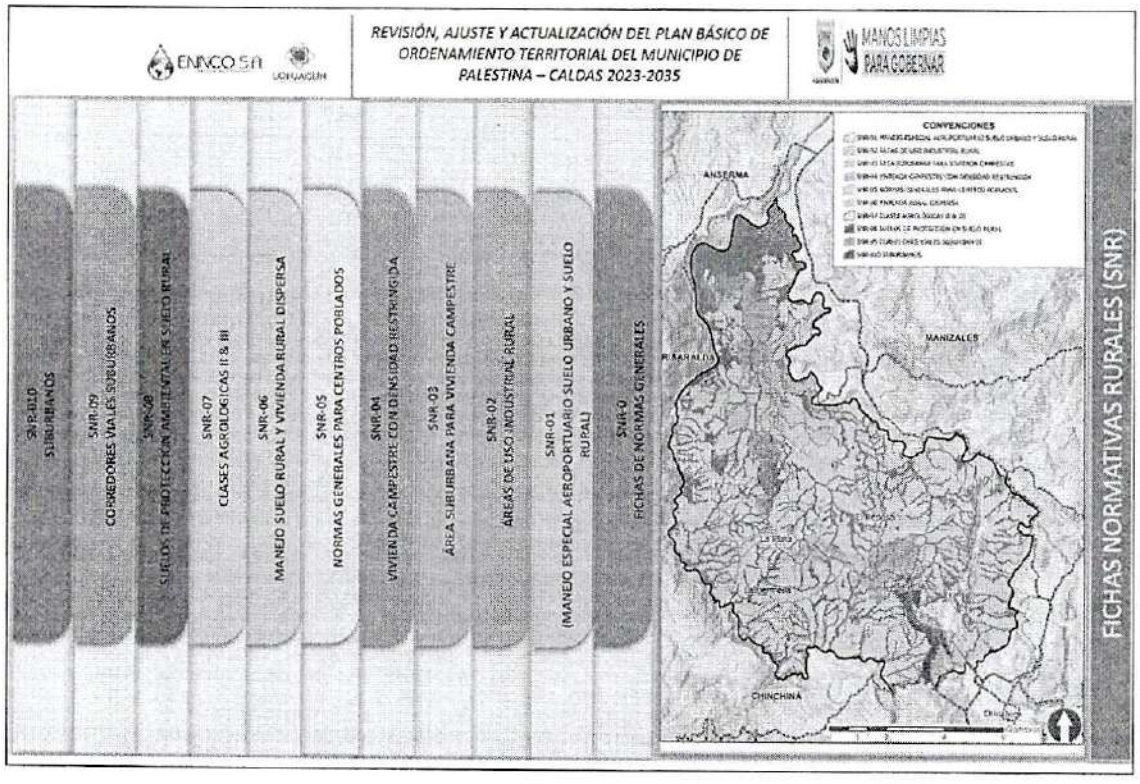
PARQUEADEROS EXIGIDOS EN CUALQUIERA DE LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS (SUBSECTOR B)
1 Por cada 100m2 y construidos se debe garantizar 1 unidad de parqueo para bicicletas mínimo por unidad habitaciones

Usos del Suelo, Norma Urbanística e Índices: sector Suburbano de Vivienda Campestre - Santagueda, subsector B.
Fuente: PBOT del municipio de Palestina – Caldas, 2023 – 2035.

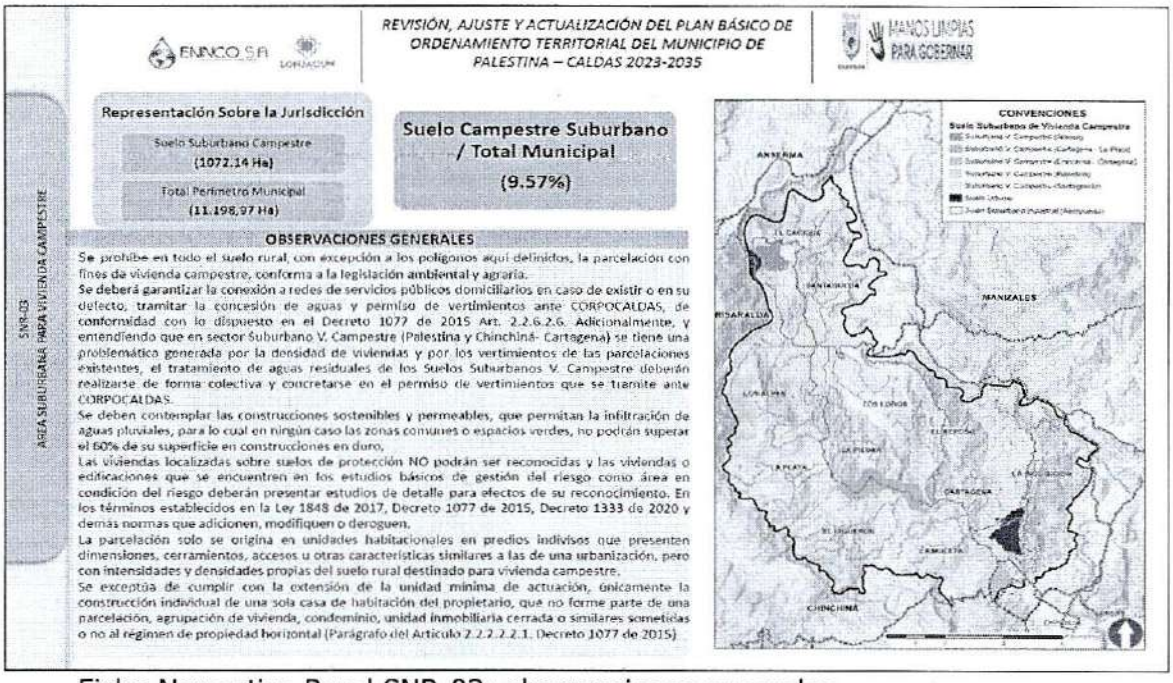
NORMATIVIDAD:

Las normativas urbanísticas del predio y el sector, para los usos del suelo y sus posibilidades urbanísticas, se determinan en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Palestina – Caldas, para la vigencia 2023 – 2035; aprobado por el Consejo Municipal mediante el Acuerdo no. 370 del día 15 de diciembre de 2023.

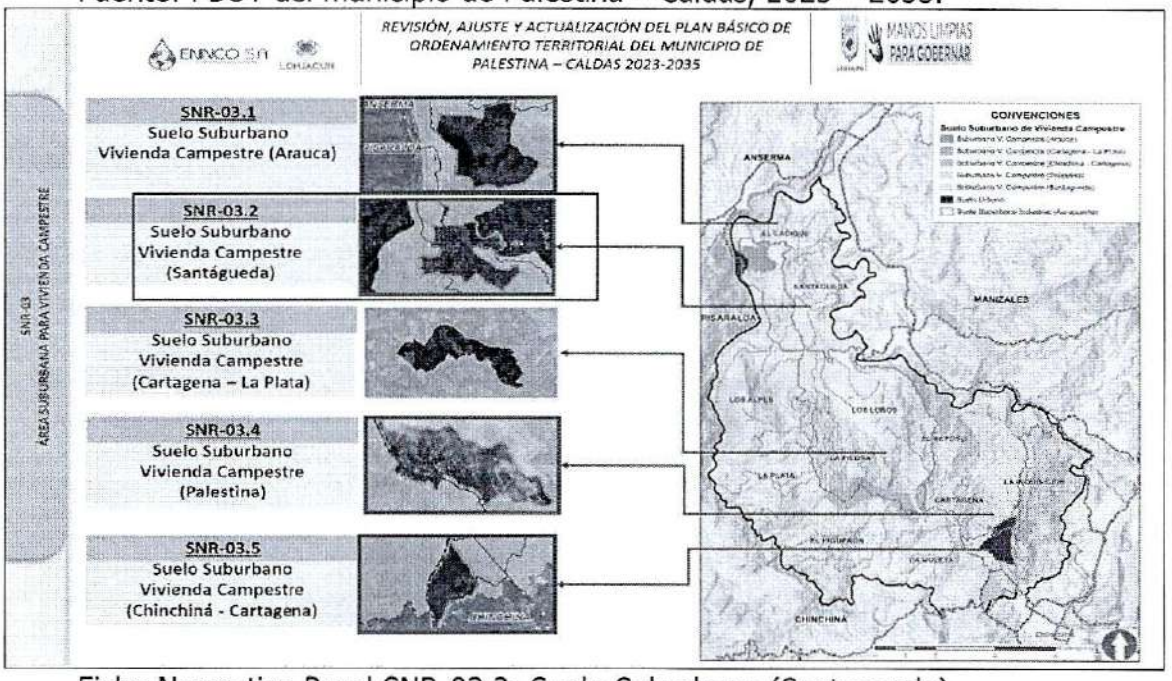
De acuerdo con el PBOT de Palestina – Caldas, 2023 – 2035. El desarrollo del sector donde se ubica el predio se regula con las **FICHAS NORMATIVAS RURALES (SNR).** Exactamente con la FICHA SNR-03, correspondiente a ÁREA SUBURBANA PARA VIVIENDA CAMPESTRE. Y en particular, la **FICHA SNR-03.2**, correspondiente al SUELO SUBURBANO PARA VIVIENDA CAMPESTRE (SANTAGUEDA), la misma ficha donde se toma la información de usos, normas e índices descritos en apartado anterior.



Fichas Normativas Rurales (SNR).
Fuente: PBOT del municipio de Palestina – Caldas, 2023 – 2035.



Ficha Normativa Rural SNR-03: observaciones generales.
Fuente: PBOT del municipio de Palestina – Caldas, 2023 – 2035.



Ficha Normativa Rural SNR-03.2: Suelo Suburbano (Santagueda).
Fuente: PBOT del municipio de Palestina – Caldas, 2023 – 2035.

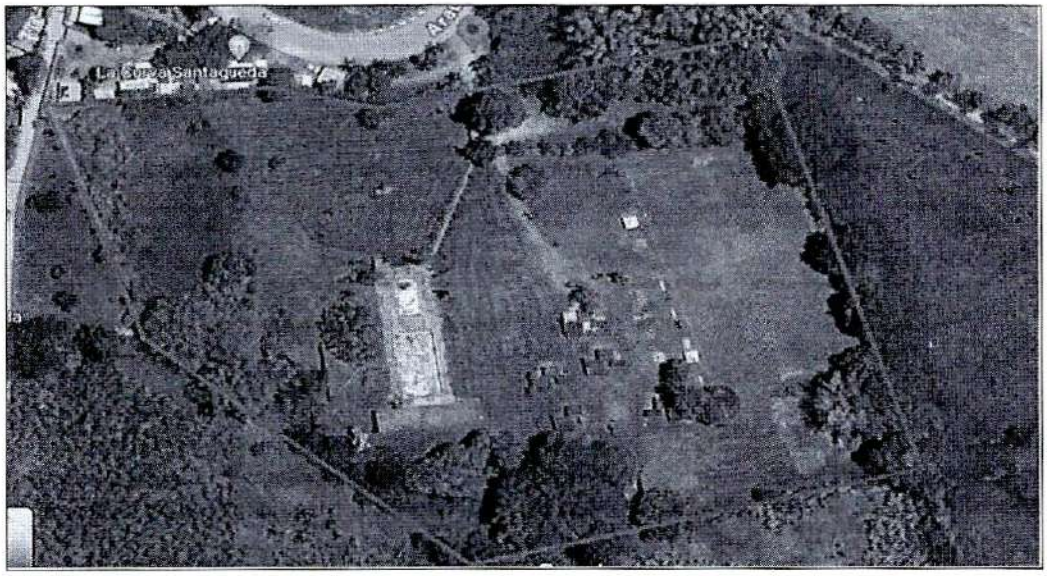
IDENTIFICACION DEL PREDIO.

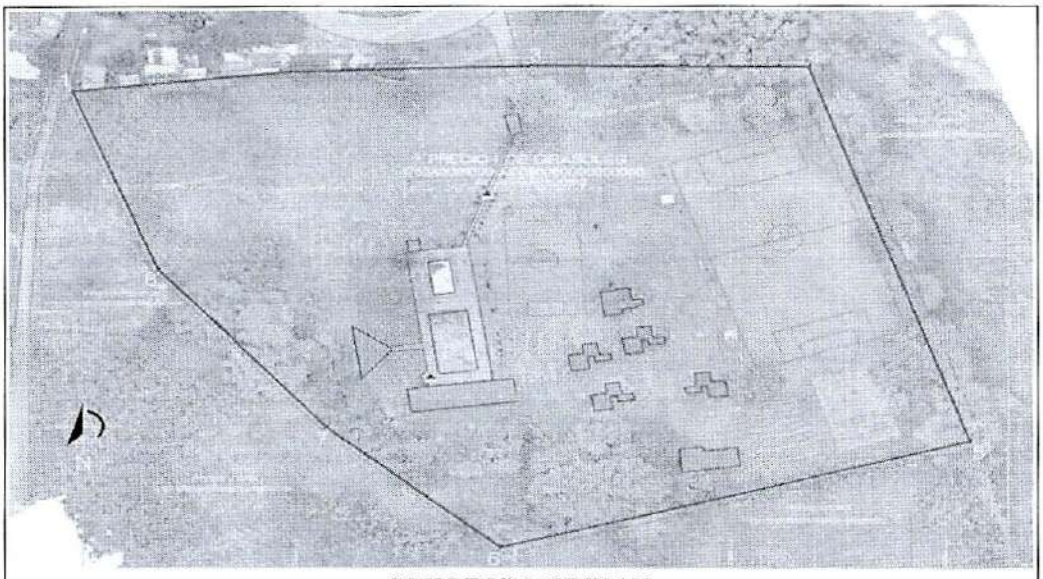
FICHA CATASTRAL NRO.	17524000100000008006000000000
MATRICULA INMOBILIARIA NRO.	100 - 25992
PROPIETARIO	INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS - INFICALDAS
DEPARTAMENTO	CALDAS
MUNCIPIO	PALESTINA
VEREDA	LOS LOBOS
DIRECCIÓN:	Sin Dirección
ÁREA DEL TERRENO SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN:	49.821 metros cuadrados
CLASIFICACION DEL SUELO	SUBURBANO
USO DEL SUELO PRINCIPAL	RESIDENCIAL Y MÚLTIPLE
USOS COMPATIBLES	• Comercio y servicios: Usos relacionados con actividades C-1, C-3, IDA-1 de bajo impacto • Dotacional: Equipamientos de asistencia social. Relacionados con actividades IE-2, IE-3, IS-4 de bajo impacto y ISC de medio y alto impacto
ÁREA DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIO	ZONA DE RECARGA DELACUÍFERO
AREA DEL PAISAJE CULTURAL CAFETERO	ZONA DE AMORTIGUAMIENTO
AREA DE APROXIMIDAD A LAS FAJAS DE AEROCAFE	NO SE ENCUENTRA
CONDICIÓN DE AMANEZA POR MASA	MEDIA
CONDICIÓN DE AMANEZA POR AVENIDAD TORRENCIALES	NO SE ENCUENTRA
CONDICION DE AMANEZA POR INUNDACIONES	NO SE ENCUENTRA

6. EL TERRENO

6.01 TIPO DE LOTE

Lote suburbano, con acceso directo a la vía que de Tres Puertas conduce a Santagueda, con servicios de acueducto. alcantarillado y energía en regular estado.





ORTOFOTO PREDIAL

LOTE SEDE CAMPESTRE GIRASOLES

6.02 ÁREA

Metros cuadrados (m^2)	Fuente
39.821	Levantamiento topográfico realizado por el topógrafo Camilo Andrés León Delgado.
49.821	Certificado de Tradición con Matrícula Inmobiliaria Nro. 100-25992, expedido el día 12-09-25 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Escritura Pública N° 2 del 15 de enero de 1.999 de la Notaria Única del Circulo de Palestina.

Por solicitud de la entidad contratante, para la elaboración del presente avalúo se toma el área del levantamiento topográfico correspondiente a: 39.821 M2.

2. CUADRO DE COORDENADOS DE AREA Y LINDEROS

CUADRO DE COORDENADAS DEL LINDERO PREDIAL						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				NORTE	ESTE
				1	1,053,499.4396	1,155,276.7966
1	2	N 83°44'11.50" E	71.090	2	1,053,507.1955	1,155,347.4618
2	3	N 88°22'52.92" E	77.004	3	1,053,509.3707	1,155,424.4355
3	4	S 89°48'37.84" E	90.279	4	1,053,509.0721	1,155,514.7142
4	5	S 18°37'58.60" E	163.614	5	1,053,354.0344	1,155,566.9694
5	6	S 73°55'15.69" W	158.220	6	1,053,310.2134	1,155,414.9586
6	7	N 48°33'20.98" W	75.113	7	1,053,359.9300	1,155,358.6537
7	8	N 39°52'42.00" W	84.877	8	1,053,425.0651	1,155,304.2341
8	1	N 20°14'58.42" W	79.274	1	1,053,499.4396	1,155,276.7966
AREA DEL PREDIO : 39,821.00 m2						

Área calculada del predio por levantamiento topográfico: 39,821.00 m2 3,9 hectáreas

6.03 TOPOGRAFÍA

El lote presenta topografía plana con bajas pendientes.

6.04 VÍAS DE ACCESO

Vías internas en estado regular.

6.05 ASPECTOS GEOLÓGICOS
El terreno es de buena calidad de soporte. No hay presencia de factores que puedan poner en riesgo el terreno.

6.06 VALORIZACIÓN
Creciente.

6.07 COMERCIALIZACIÓN
Sector de alta demanda.

6.08 CERRAMIENTO
Cerco con alambre de púas en regular estado.

7. LA CONSTRUCCIÓN EN GENERAL

7.01 CONSTRUCCIONES.
Presenta las siguientes construcciones denominadas: cabañas, restaurante, Vestier, dos piscinas, auditorio, portería.

7.02 ESTRUCTURA
Mampostería confinada, vigas y columnas en concreto, muros en ladrillo.

7.03 ESCALERAS
No tiene escaleras

7.04 CUBIERTA
Teja de asbesto cemento y teja de barro. Soportados por cerchas metálicas.

7.05 CIELORASOS
No tienen cielos rasos falsos

7.06 FACHADA(S)
Ladrillo a la vista.

7.07 VENTANERIA
Perfilería metálica. Sin los acabados de ventanearía en algunas construcciones.

7.08 PUERTAS
Marcos y puertas metálicas Sin puertas en algunas construcciones.

7.09 PAREDES
Mampostería en ladrillo a la vista.

7.10 PISOS
Baldosa, cerámica, tableta.

7.11 ENTREPISOS
No tiene entrepisos

7.12 BAÑOS
Enchape cerámica, sanitarios y lavamanos en porcelana en mal estado o sin aparatos sanitarios.

7.13 COCINA
Mesón granito pulido, enchape cerámica.

7.14 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN
Buena ventilación e iluminación.

7.15 OTROS
Puerta de acceso del lote en tubería metálica y malla electrosoldada.
Dos piscinas construidas en concreto reforzado con recubrimiento en cerámica y cuarto para planta y bombas en mal estado.

7.16 ESTADO Y CONSERVACION
Las construcciones existentes se encuentran en mal estado de conservación. requieren de mantenimiento, reparaciones y reconstrucción de acabados e instalaciones en general.

1.17 EDAD
43 años.

7.18 ÁREAS CONSTRUÍDAS
Relación de áreas construidas suministradas por la entidad solicitante del avalúo:

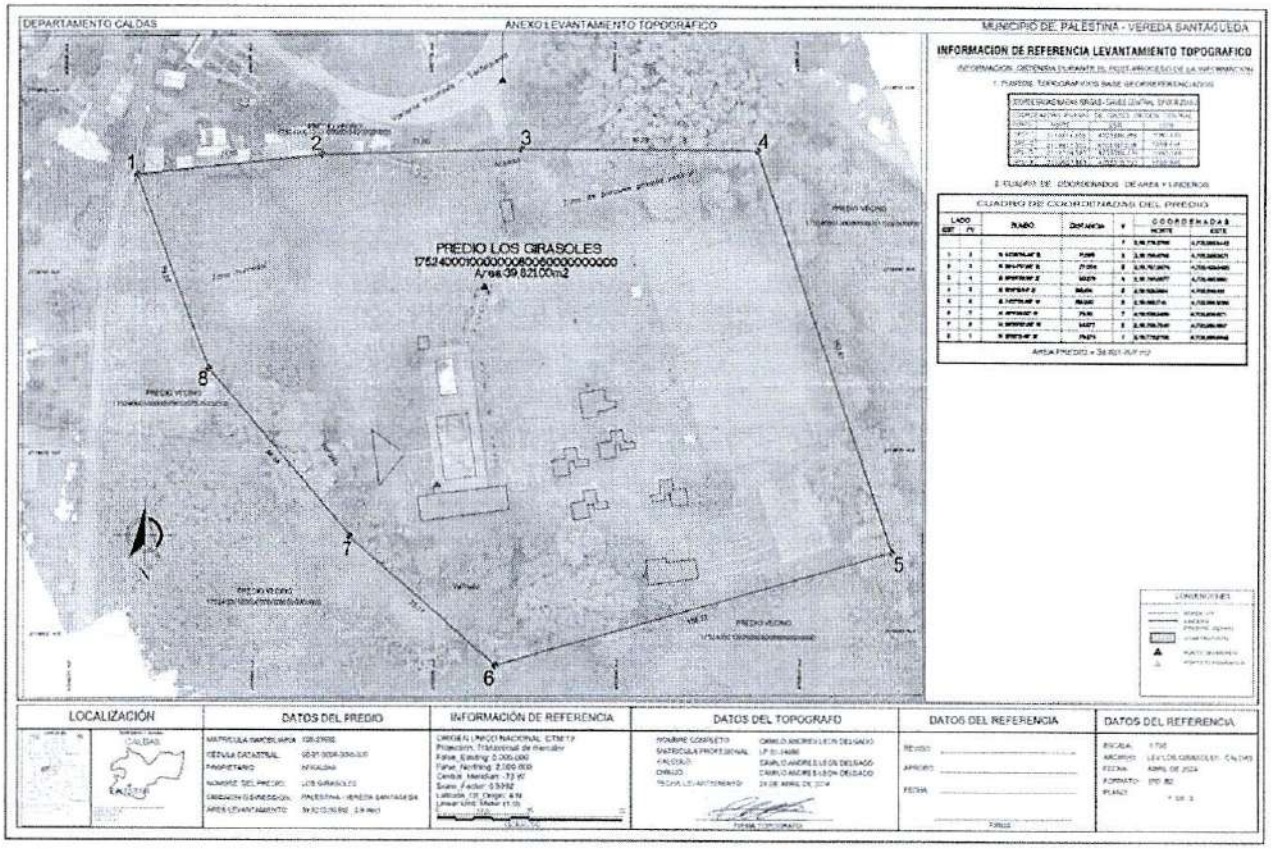
Descripción	Area
Construccion 1	158,6308
Construccion 2	78,5491
Construccion 3	77,8043
Construccion 4	77,8043
Construccion 5	322,6241
Construccion 6	126,6814
Construccion 7	19,9539
Construccion 8	33,6664
Piscina 1	314,341
Piscina 2	97,5527
Cancha en grama 1	4658,6453
Cancha en grama 2	1097,2318

7.19 DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES.

- **CABAÑAS**. Constan de dos alcobas, un baño, un comedor, una cocina, un estar.
- **RESTAURANTE:** Consta de un salón, dos baterías de baños, un depósito, una cocina, dos baños.
- **AUDITORIO:** Un salón, una cocina, seis baños y lavamanos.
- **VESTIER PISCINA:** Dos baterías de baños, duchas y vestieres., duchas exteriores.
- **PORTERIA:** Área de portería y un baño.
- **JUEGOS INFANTILES.**
- **DOS CANCHAS DE FUTBOL.**

8. INMUEBLE OBJETO DEL AVALUO

El inmueble objeto de avalúo corresponde con un lote de terreno suburbano con construcciones, situado en la vereda Los Lobos, Sector de Santagueda, Municipio de Palestina.



9. METODOS VALUATORIOS

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el Método de Comparación o de Mercado y el Método de Costo de Reposición, de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complemente.

Artículo 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.

Artículo 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$PVC = \{Cta. - D\} + Vt$$

En donde:
Vc= Valor comercial
Ct= Costo total de la construcción
D= Depreciación
Vt= Valor del terreno

Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

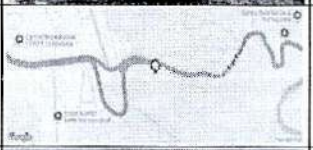
9.02 METODOLOGIA PARA LA REALIZACION DEL AVALUO.

Analizadas las características del lote y las construcciones, su localización, su forma, su tamaño, su topografía, sus afectaciones y el estado de las construcciones, se decide adoptar para la realización del avalúo el Método de costo de reposición para las construcciones y método de comparación de mercado para el lote.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS) LOTES DE TERRENO

10.01 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS PARA BIENES INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA OBJETO DE AVALÚO.

La metodología empleada es la más adecuada para este tipo de inmuebles según las normas establecidas por resolución reglamentaria No. 620 del 23 de octubre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Para la determinación del valor comercial, se realizó un estudio de mercado encontrando ofertas de inmuebles que se asemejan al predio:

N°	FUENTE	IMAGEN	VALOR PEDIDO
1	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-3181219408-lote-en-venta-santagueda-palestina-279064399-_JM?has_official_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false		$ 280.000.000
2	https://millanenlinea.com/inmueble/venta-lote-terreno-manizales-caldas-otro/279060420/		$ 350.000.000
3	https://castrorosero.com/lote-venta-santagueda-palestina/7542781		$ 330.000.000
4	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1675157845-lote-en-venta-en-santagueda-palestina-279064774-_JM		$ 530.000.000
5	https://millanenlinea.com/inmueble/venta-lote-terreno-palestina-vereda-santagueda/279084770/		$ 495.000.000

10.2 DEPURACION DEL MERCADO

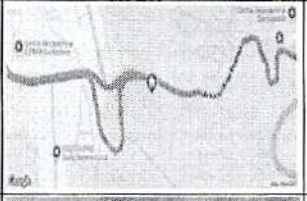
No aplica.

11. CALCULOS DEL VALOR COMERCIAL LOTE DE TERRENO

11.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Para determinar el valor comercial del Inmueble objeto de avalúo, se tuvieron en cuenta los resultados del estudio de mercado y se realizó el procedimiento estadístico con los datos obtenidos en las ofertas empleadas.

A continuación, se presentan los análisis estadísticos obtenidos a partir del estudio de mercado.

N°	FUENTE	IMAGEN	VALOR PEDIDO	AREA M2	VALOR M2
1	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-3181219408-lote-en-venta-santagueda-palestina-279064399-_JM?has_official_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false		$ 280.000.000	1050	$ 266.667
2	https://millanenlinea.com/inmueble/venta-lote-terreno-manizales-caldas-otro/279060420/		$ 350.000.000	1270	$ 275.590
3	https://castrorosero.com/lote-venta-santagueda-palestina/7542781		$ 330.000.000	1100	$ 300.000
4	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1675157845-lote-en-venta-en-santagueda-palestina-279064774-_JM		$ 530.000.000	1989	$ 266.465
5	https://millanenlinea.com/inmueble/venta-lote-terreno-palestina-vereda-santagueda/279064770/		$ 495.000.000	1847	$ 268.002
			PROMEDIO		$ 275.345
			DESVIACION ESTÁNDAR		14283
			COEFICIENTE DE VARIACION		5,19%
			LIMITE INFERIOR		$ 261.062
			LIMITE SUPERIOR		$ 289.628

Nota: De acuerdo con lo consignado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 7,5%, lo cual le da total validez a esta muestra.

VALOR BASE ADOPTADO / m² $290.000,00

Para calcular el valor final del lote de terreno se aplica lo estipulado en la resolución 620 de 2008 del IGAC en el artículo 15.

***"ARTICULO 15:** Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado y se aplicara la siguiente formula":*

$$V.T.B = \%AU \{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil.
Vtu	Valor del terreno urbanizado
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu	Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

% Area Ultil: Area de cesion :	15%
Area vias y areas comunes	25 %
% Area util:	60 %
Vtu = Valor del terreno urbanizado:	$ 290.000.00 /M2
G = Ganancia por la accion de urbanizar =	10%.
Cu = Costos de Urbanismo =	$ 80.000.00

VTB = 115.000.00 /M2 (Valor Area Bruta del lote).

VALOR LOTE DE TERRENO

ITEM	AREA MT2	VALOR MT2	VALOR TOTAL
Lote de terreno	39.821,00	$ 115.000	$ 4.579.415.000
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			**$ 4.579.415.000**

SON EN TOTAL: CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS QUINCE MIL PESOS M/CTE.

11.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Adicionalmente a las características del inmueble expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial los siguientes aspectos particulares:

- Las condiciones de acceso al sector, rutas de transporte para buses, busetas y taxis, con buena cobertura
- La infraestructura del sector con servicios disponibles de Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural y Recolección de Basuras.
- Las características físicas del lote de terreno, en cuanto a su área, forma geométrica y topografía.
- El comportamiento de la oferta y la demanda en el sector para el tipo de inmueble objeto de valuación.

12. CÁLCULO VALOR DE LA CONSTRUCCION

Para el cálculo de las construcciones, se utilizó el método de costo de reposición.
Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble; partir de calcular cuánto cuesta hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de alcobas, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer la valuación y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer la valuación (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m2) se tiene en cuenta la edad y el estado de conservación, tal y como lo establece FITTO Y CORVINI:

ESTADOS DE CONSERVACIÓN	DESCRIPCIÓN
1	Nuevo sin reparaciones.
2	Estado bueno, requiere algunas reparaciones de poca importancia
3	Requiere reparaciones sencillas.
4	Necesita reparaciones importantes.
5	Sin valor

Nota: esta tabla es una elaboración propia con base en la tabla de FITTO Y CORVINI expuesta en la Resolución IGAC no. 620 de 2008, en la que existen también estados intermedios.

Para las construcciones, en este caso, se toman los datos de la revista CONSTRUDATA edición 216 de los meses de septiembre a noviembre de 2025, ISS-0121-15663.

12.1 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES /M2

COSTOS CONSTRUDATA /M2	VALOR /M2
VALOR DE LA CONSTRUCCION COSTOS DIRECTOS	$ 2.099.680
VALOR DE LA CONSTRUCCION COSTOS INDIRECTOS	$ 314.951
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION CONSTRUDATA	$ 2.414.951
OTROS COSTOS	
VALOR COSTOS FINANCIEROS DISEÑOS, VENTAS 15%	$ 2.777.194
VALOR UTILIDADES 10%	$ 277.719
VALOR TOTAL	$ 3.054.613

12.2 DEPRECIACION

Edad 43 años
Vida útil 100 años
CALIFICACION FITO Y CORVINNI: 4.0
(Necesita reparaciones importantes).

DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcciones	43	100	43,00%	4	67,10%	$ 3.054.613	$2.049.648	$1.004.965	$ 1.005.000

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

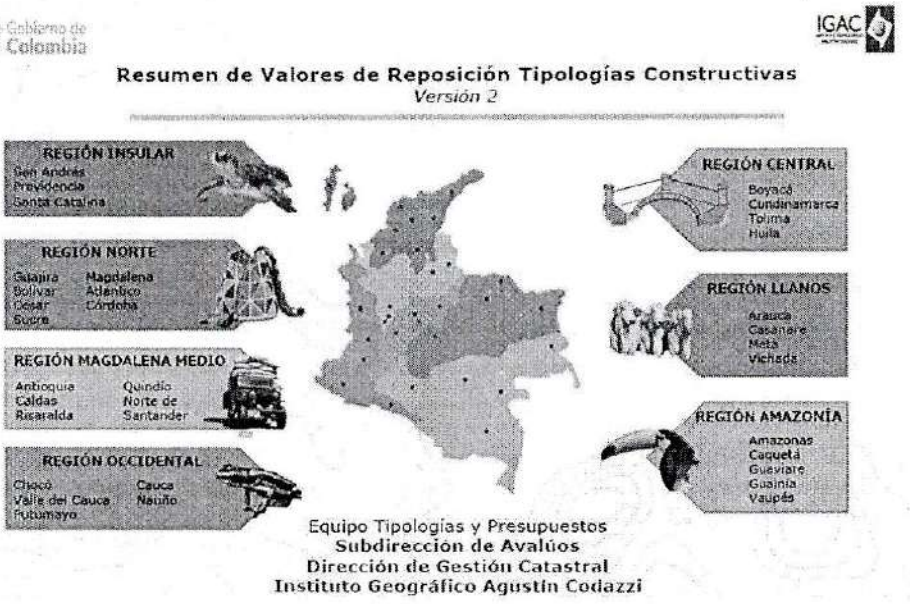
ITEM	AREA MT2	VALOR MT2	VALOR TOTAL
Construcciones	895,7143	$ 1.005.000	$ 900.192.872
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			**$ 900.192.872**

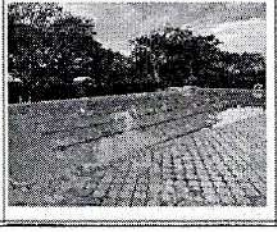
SON EN TOTAL: NOVECIENTOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE.

13. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS

13.1 VALORES UNITARIOS CONSTRUCCIONES ANEXAS

Para el cálculo de la piscina de adultos, se utilizó el método de costo de reposición, para lo cual se estimó el costo total de la construcción a precios de hoy a partir de la lista de ***Valores de Reposición. Tipologías Constructivas*** elaborado por el **IGAC**.



TIPOLOGÍA				VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (1) REGIÓN CENTRAL
DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA			
exos Piscinas_Grande_T_69	Piscinas semi olímpicas, con sistemas de purificación; enchape en azulejo y cerámica fina, comunes en clubes y centros de recreativos vacacionales; bordes en granitos, cerámicas antideslizantes, gres, con sistemas de desagües perimetrales, - puede incluir cerramientos parciales de seguridad de acceso a piscina.	Estructura de piscina en concreto, recubrimientos en hormigón o ladrillo, sobre pisos compactados y limpiados, revestimientos cerámicos, estructura perimetral de piso en cemento con acabados, o en adoquín		100	m²	$ 1.886.759

13.2 DEPRECIACION

Edad 43 años
Vida útil 100 años
CALIFICACION FITO Y CORVINNI: 4.0
(Necesita reparaciones importantes).

DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Piscina 1 Adultos	43	100	43,00%	4	67,10%	$ 1.886.759	$1.266.017	$620.742	$ 621.000

Nota: La piscina para niños por tener una menor profundidad, se toma con un valor del 60% del valor de la piscina de adultos.

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	AREA MT2	VALOR MT2	VALOR TOTAL
Piscina 1 adultos	314,3410	$ 621.000	$ 195.205.761
Piscina 2 Niños	97,5527	$ 372.600	$ 36.348.136
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			**$ 231.553.897**

SON EN TOTAL: DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE.

14. RATIFICACIÓN DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 14 de octubre de 2025.

15. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se trata de un lote de terreno con construcciones, denominado Los Girasoles, con acceso directo a la vía que de Tres Puertas conduce a Santagueda, con servicios de acueducto, alcantarillado y energía; construcciones en regular estado, en el municipio de Palestina – Caldas.

El sector no presenta problemas actuales relacionados con el orden público.

16. RESULTADOS DE AVALÚO

Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario:

ITEM	AREA M²	VALOR M²	VALOR TOTAL
Lote de terreno	39.821,00	$115.000,00	$4.579.415.000
Construcciones	895,7143	$1.005.000,00	$900.192.872
Piscina 1	314,341	$621.000,00	$195.205.761
Piscina 2	97,5527	$372.600,00	$36.348.136
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO			**$5.711.161.769**

SON EN TOTAL: CINCO MIL SETECIENTOS ONCE MILLONES CIENTO SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS M.CTE

Cordial saludo,

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal

MARCELO GIRALDO HURTADO
Avaluador R.A.A. AVAL 10217063

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

Manizales, octubre 20 de 2025

17. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del Avaluador sin el consentimiento escrito del mismo.

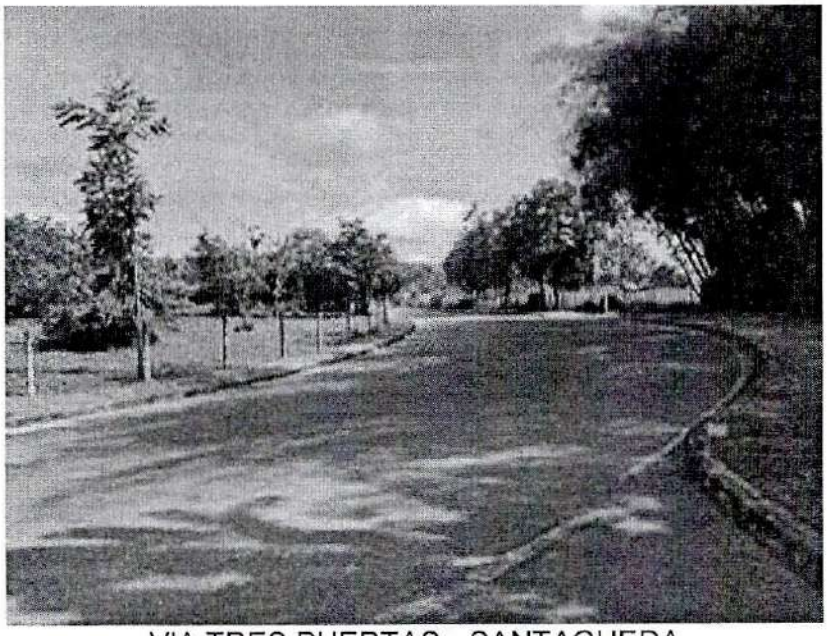
18. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- ✓ Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde los valuadores alcanzan a conocer;
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- ✓ Los valuadores no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- ✓ Los honorarios de los valuadores no dependen del valor de los inmuebles objeto del informe
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- ✓ Los valuadores han cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- ✓ Los valuadores tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- ✓ Los valuadores han realizado varias visitas y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación;
- ✓ Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

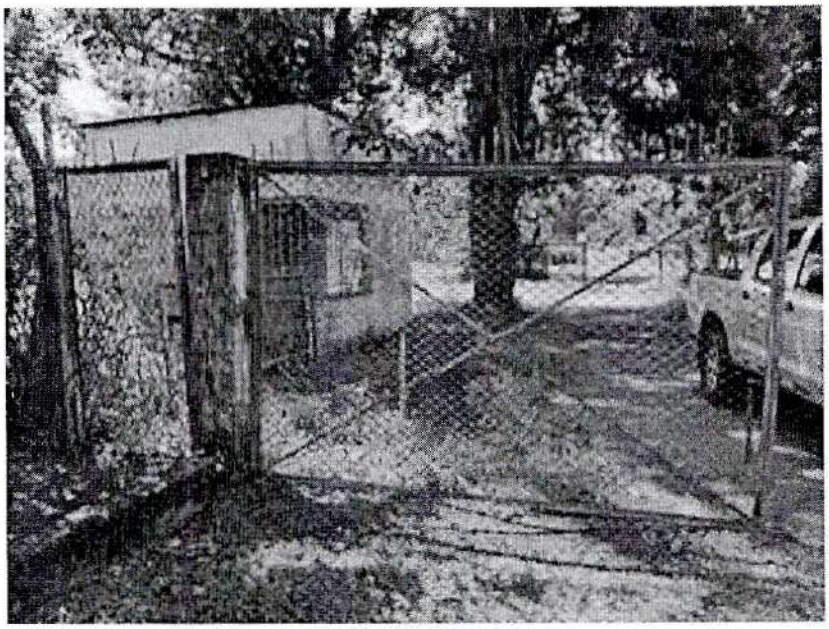
19. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL AVALÚO

Confirmamos 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; los valuadores no aceptan ninguna responsabilidad por el uso inadecuado del informe.

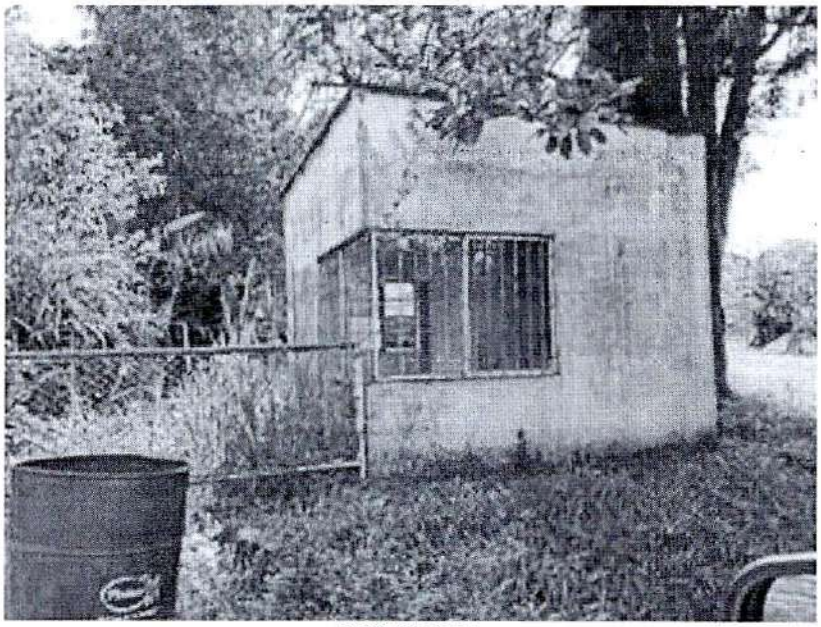
ANEXO FOTOGRAFICO



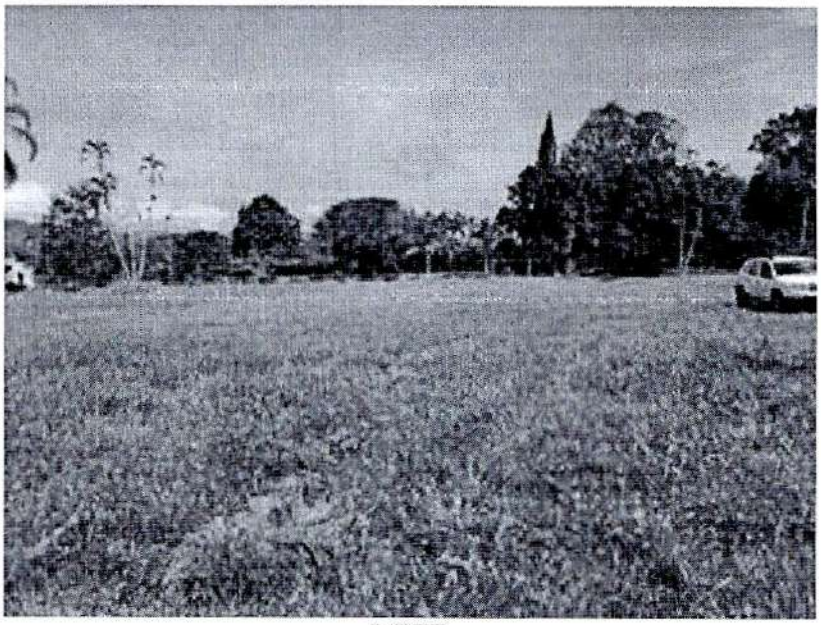
VIA TRES PUERTAS - SANTAGUEDA



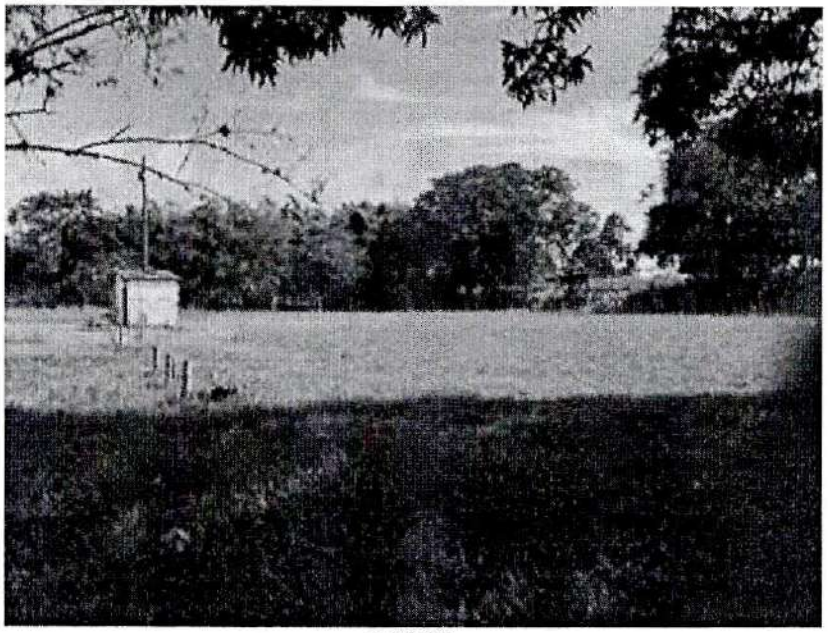
PORTADA



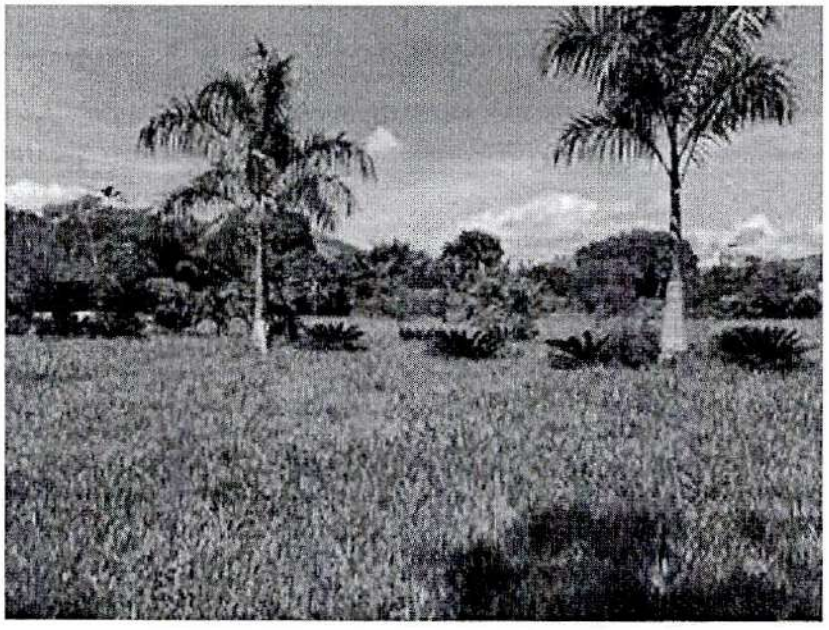
PORTERIA



LOTE



LOTE



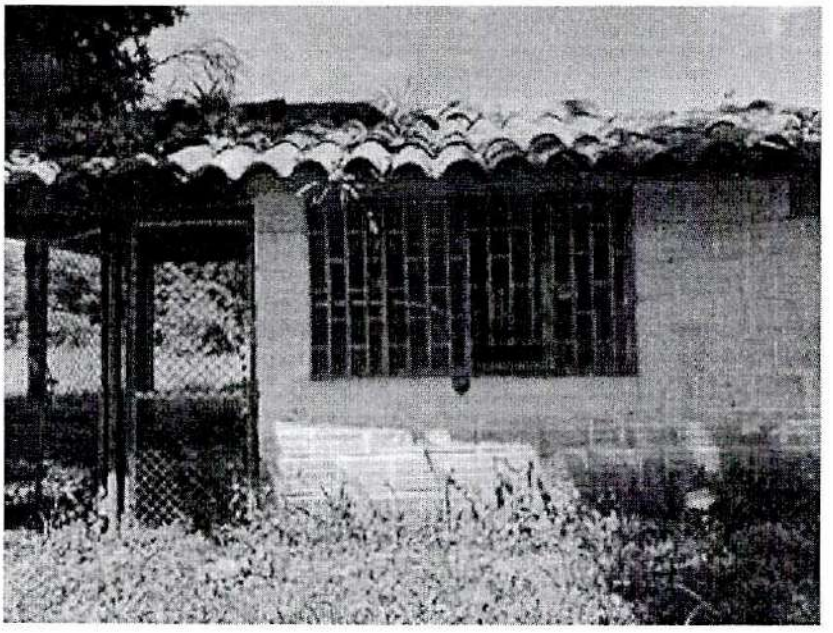
LOTE



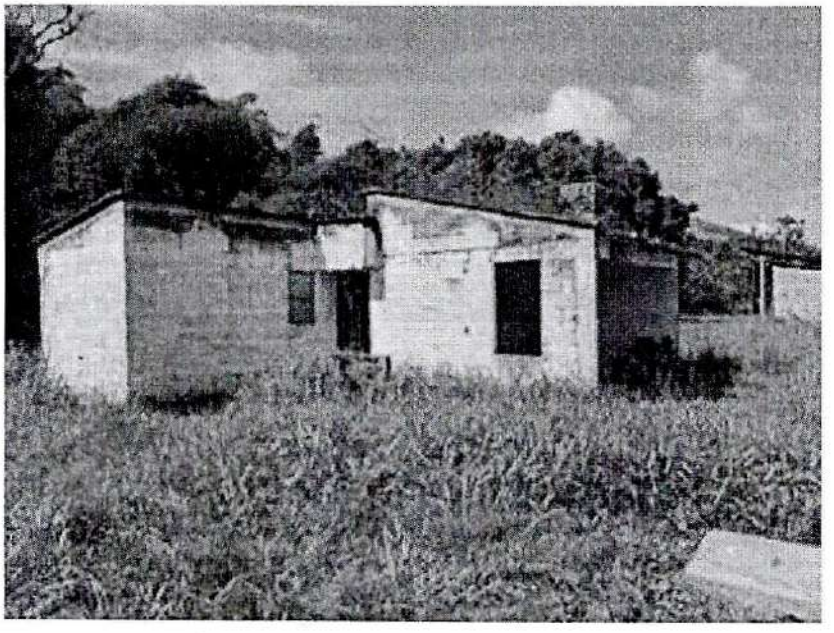
CABAÑA



INTERIOR CABAÑA



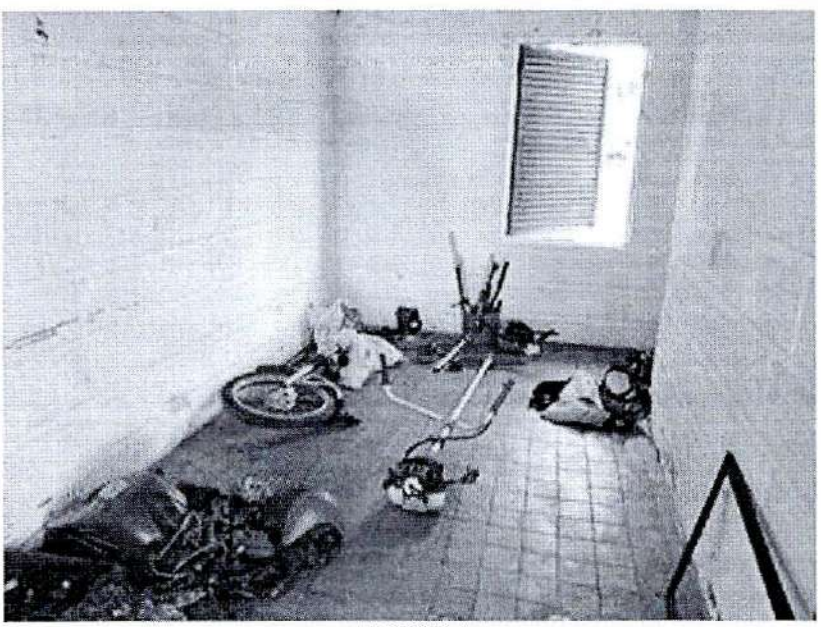
CABAÑA



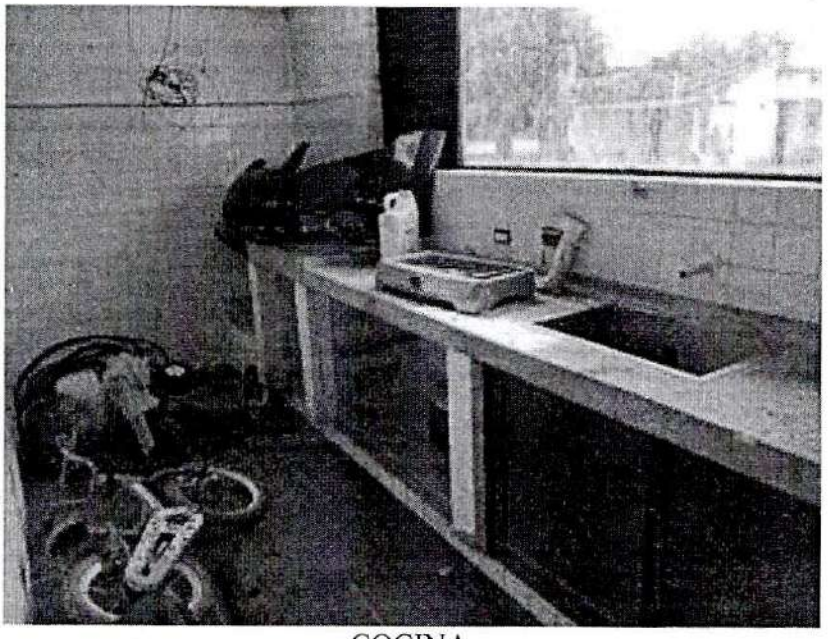
CABAÑA



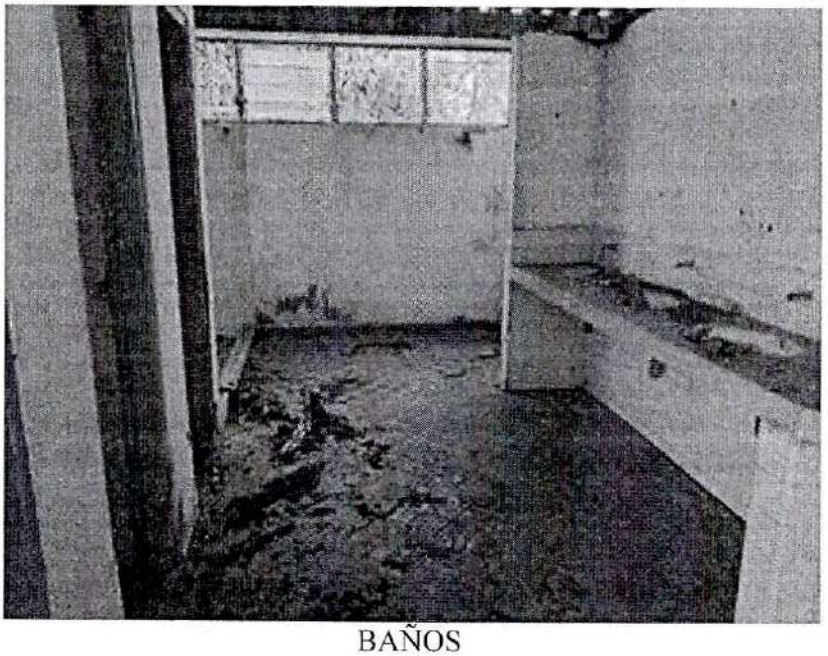
COCINA



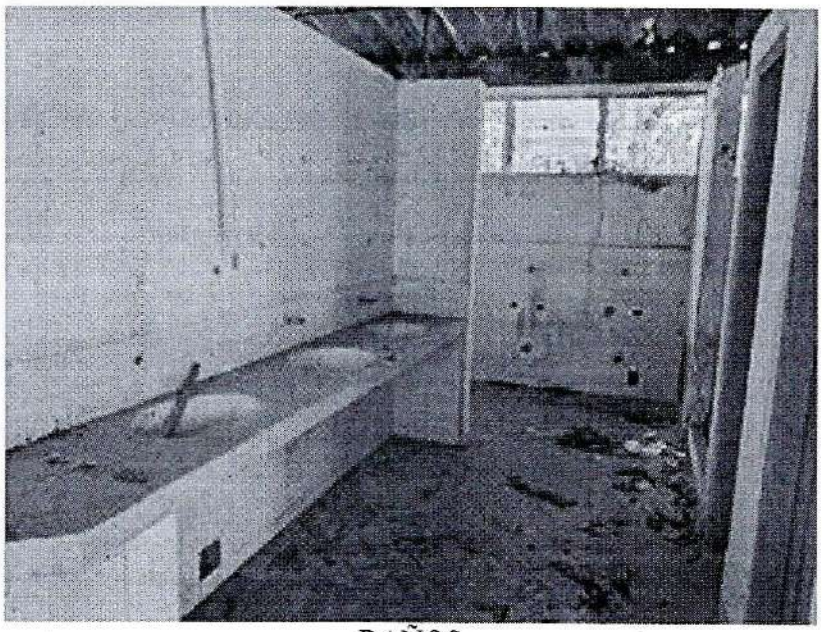
ALCOBA



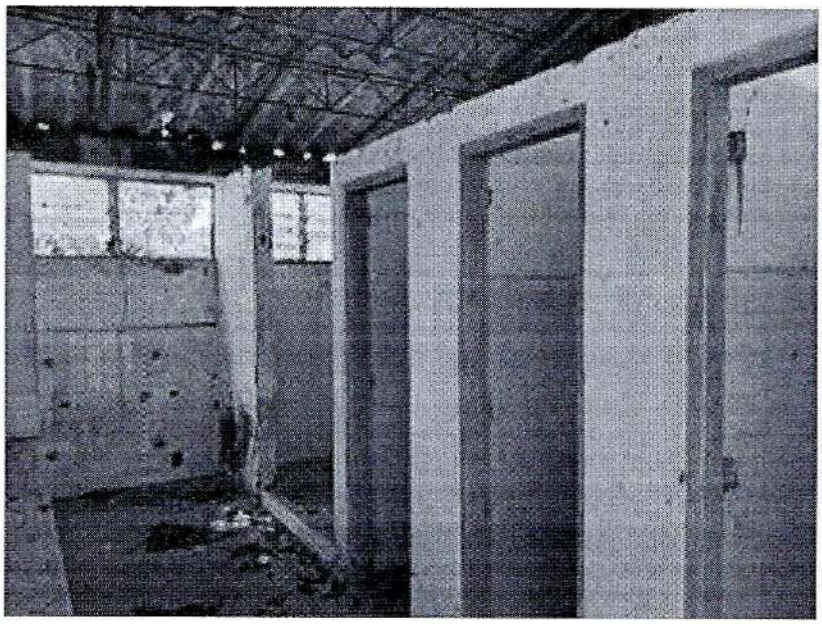
COCINA



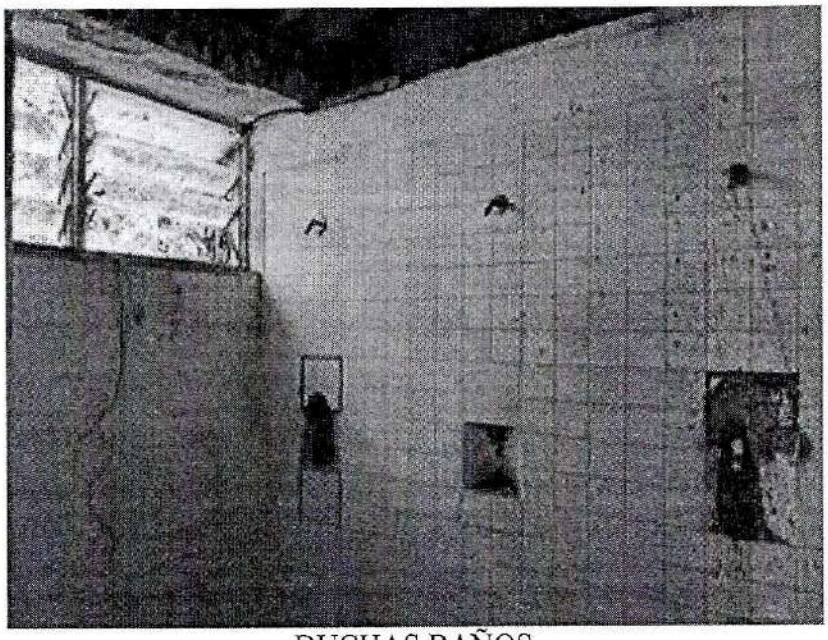
BAÑOS



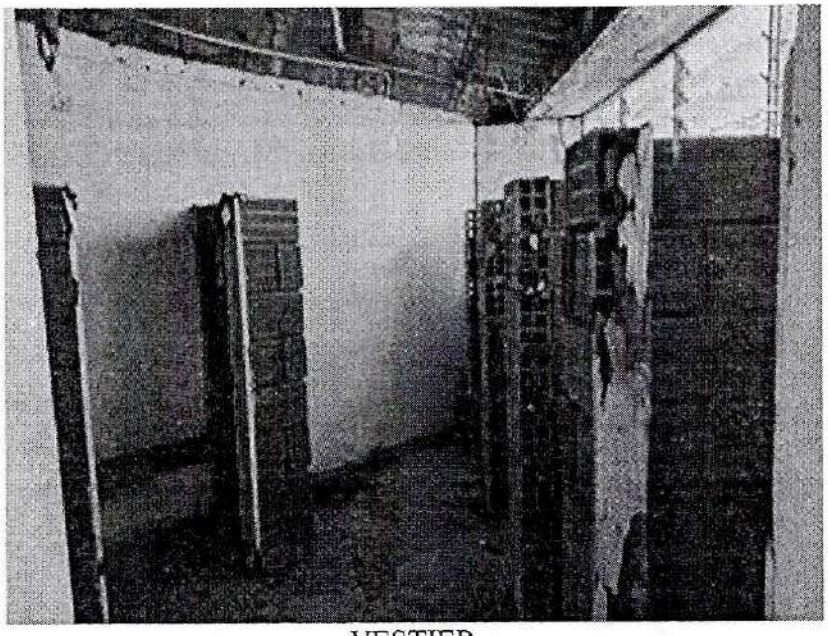
BAÑOS



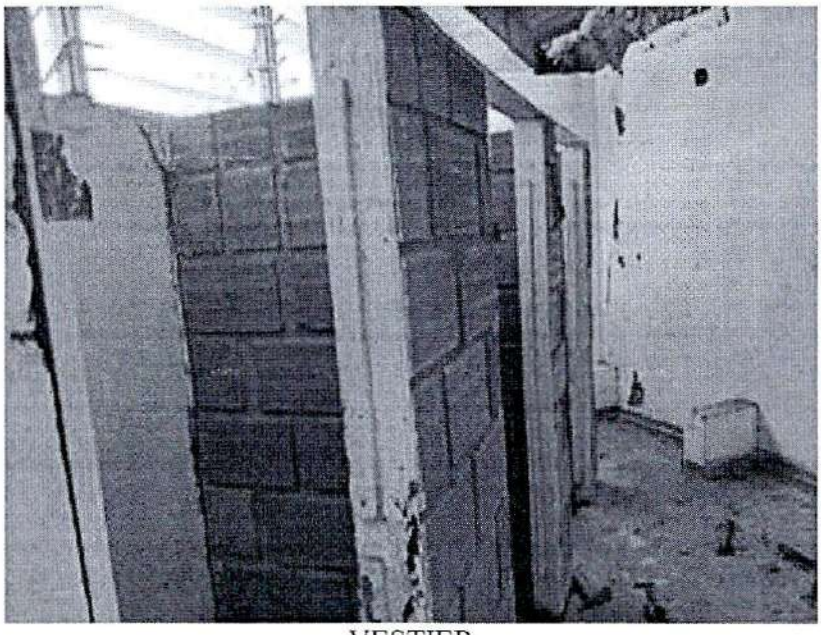
BAÑOS



DUCHAS BAÑOS



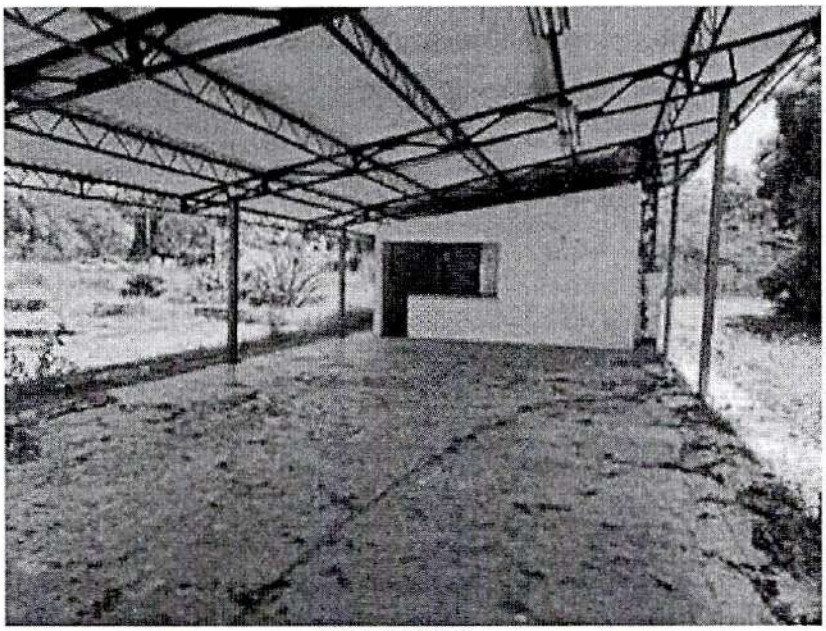
VESTIER



VESTIER



COMEDOR



COMEDOR



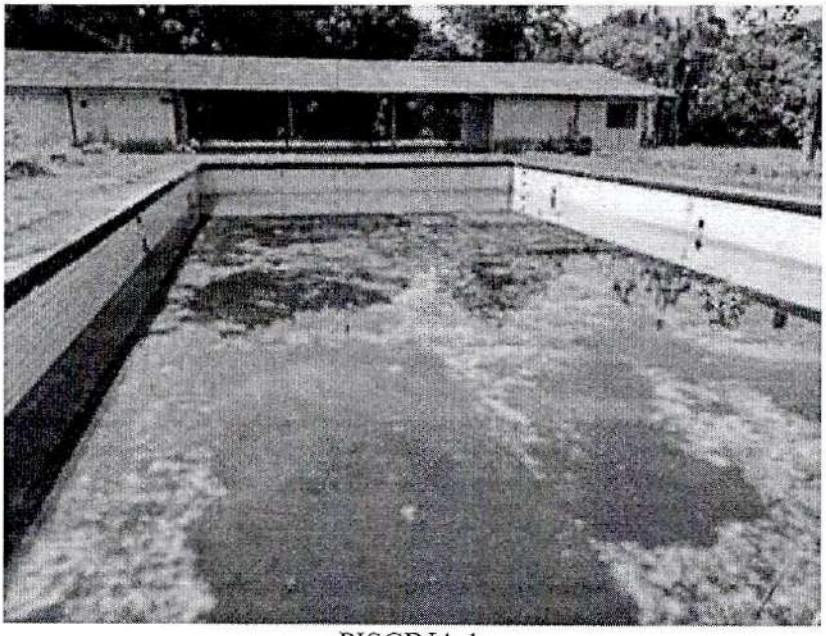
AUDITORIO



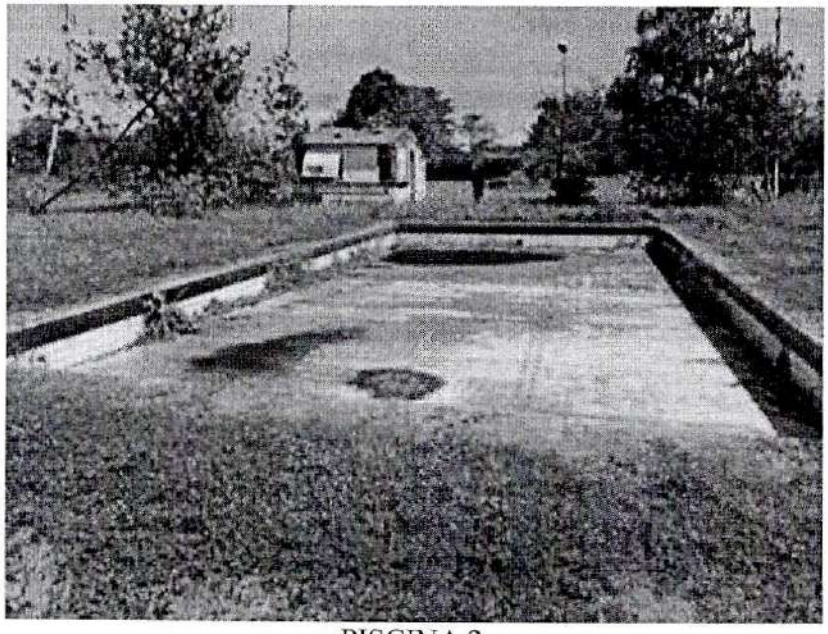
AUDITORIO



PISCINA 1



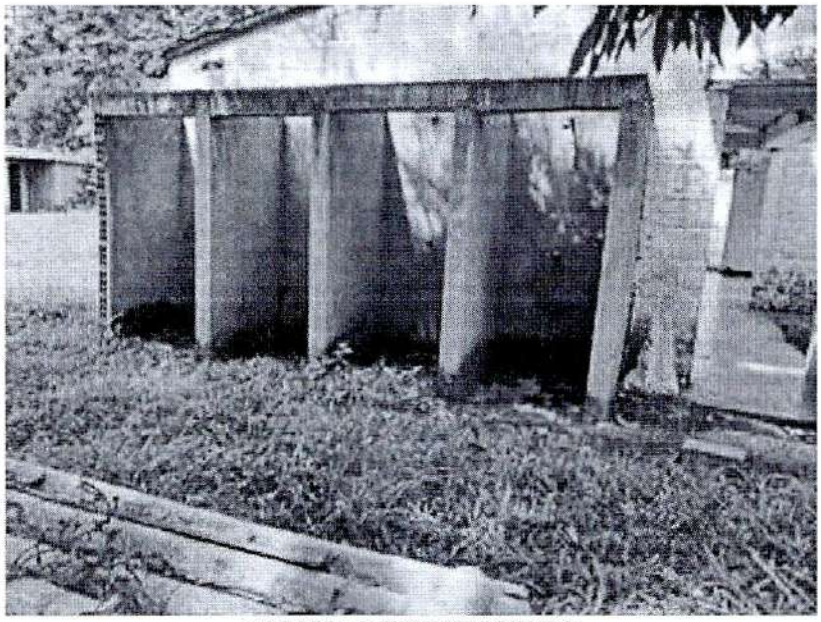
PISCINA 1



PISCINA 2



VESTIER Y BAÑOS PISCINAS



DUCHAS EXTERIOIRES

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES - RAA
MARCELO GIRALDO HURTADO

PIN de Validación: ab0080a52

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) MARCELO GIRALDO HURTADO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10217083, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10217083.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCELO GIRALDO HURTADO 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
07 Mar 2017	Régimen de Transición	29 Dic 2021	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	Régimen
28 Jul 2017	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	Régimen
04 Ene 2022	Régimen Académico

Página 1 de 5

FIN de Validación: abril/a12

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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	Régimen
17-Oct-2017	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción	Régimen
04-Ene-2022	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de Inscripción	Régimen
05-Jun-2019	Régimen Académico

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de Inscripción	Régimen
04-Ene-2022	Régimen Académico

Página 2 de 5



PIN de Validación: a9d80a52

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
04 Ene 2022	Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
04 Ene 2022	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleteológico y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
04 Ene 2022	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
04 Ene 2022	Régimen Académico

Página 3 de 5

PIN de Validación: [illegible]

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.ran.org.co

ANA

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	Régimen
04 Ene 2022	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	Régimen
04 Ene 2022	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	Régimen
04 Ene 2022	Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0236, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2019, 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.

Página 4 de 5

PIN de Validación: ab000a52

https://www.raa.org.co

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CALLE 72 A # 28 B - 06 BARRIO SANCANCIO
Teléfono: 3128519365
Correo Electrónico: mgiraldoma@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil - Universidad Nacional .
Especialista en Finanzas - Universidad EAFIT.

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) MARCELO GIRALDO HURTADO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10217063.

El(la) señor(a) MARCELO GIRALDO HURTADO 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 aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

ab000a52

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 Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
DE CALDAS

Manizales, octubre 17 de 2.025
CA – 278 – 25

Avalúo No. 10192

Señores
INFICALDAS
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS
Ciudad

De acuerdo con su solicitud le remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL CORPORADO** del inmueble ubicado en la Carrera 3, sector Coliseo, de propiedad de Inficaldas y otro, en el municipio de Palestina – Caldas, con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100 - 98822 y la Número Predial Nacional 17524000100000006000900000000.

Cordial saludo,

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 10192

PREDIO No. 0134
CARRERA 3 – SECTOR COLISEO
PALESTINA - CALDAS

Propietario
INFICALDAS
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS
Y JORGE ENRIQUE VASQUEZ TENECHE

Solicitante
INFICALDAS
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS

Octubre 17 de 2.025

CONTENIDO **Pág.**

I.	**Memoria Descriptiva**	3
II.	**Observaciones**	3
1.	Información general	4
2.	Documentos	7
3.	Información Jurídica	7
4.	El Sector	8
5.	Normas Municipales de la Zona	9
6.	El Terreno	11
7.	La Construcción	12
8.	Inmueble Objeto del Avalúo	12
9.	Métodos Valuatorios	12
10.	Método de Comparación de Mercado	12
13.	Resultados del Avalúo	15
14.	Cláusula de Prohibición de Publicación del Informe	16
15.	Declaración de Cumplimiento	16
16.	Declaración de No Vinculación con el Solicitante del Avalúo	16

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El precio que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** les asigna a los inmuebles avaluados, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

El avalúo practicado, corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por precio comercial aquel que un comprador y un vendedor estarán dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta todos los criterios y metodologías internacionalmente aceptadas (IVSC), y las Normas Técnicas Sectoriales (NTS), así como también se consultaron las Bases de Datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y del Avaluador.

II. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área extractada de la Escritura Pública.

- Este avalúo fue analizado por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

- El presente avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o la impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 del ministerio de Desarrollo Económico).

- Para la realización del presente avalúo el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas; tuvo en cuenta el avalúo realizado en el 2.006 para analizar lo que en el momento estaba construido y el valor que se le había dado al lote utilizando, el método comparativo o de mercado, y que se basó en los datos de los avalúos que se habían hecho en la misma época de los predios en este sector, y adicionalmente se consultaron las bases de datos de la Lonja y sus Avaluadores.

1. INFORMACION GENERAL

1.1 SOLICITANTE
INFICALDAS
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS.

1.2 PROPIETARIO
INFICALDAS
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS CON EL 75%
JORGE ENRIQUE VASQUEZ TENECHE CON EL 25%

1.3 DIRECCION
Carrera 3, sector Coliseo.
Municipio de Palestina.
Departamento de Caldas.

1.5 MUNICIPIO
Palestina.

1.6 DEPARTAMENTO
Caldas.

1.7 TIPO DE INMUEBLE
Predio urbano.

1.8 OBJETO DE LA VALUACION
Traer a valor presente el avalúo del inmueble sobre la negociación de 2.006.

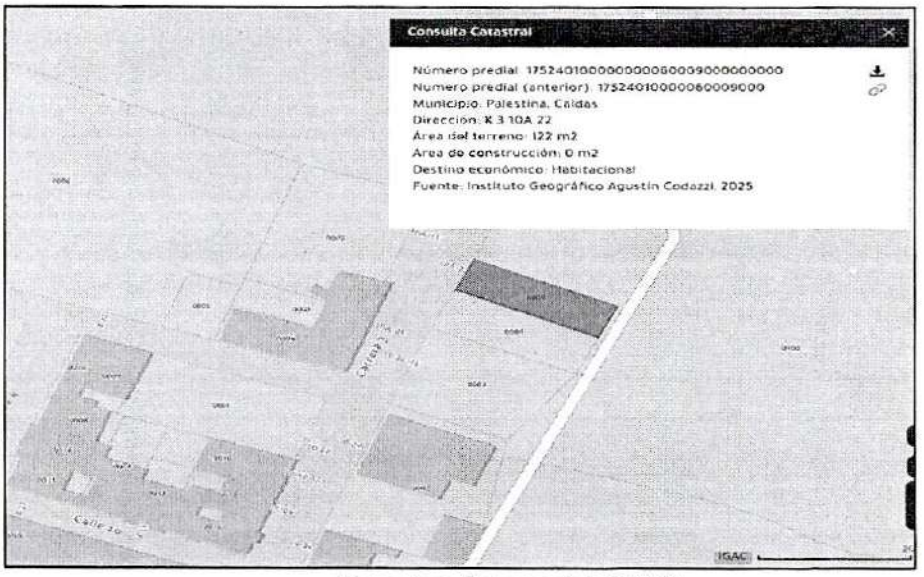
1.10 MARCO NORMATIVO
Ley 388 de 1997 (*Ley de Desarrollo Territorial*), Resolución 620 de 2008 del IGAC (*Procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Lay 388 de 1997*) y Decreto 1420 de 1998 (*Normas y procedimientos para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles en Colombia*)

1.11 USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Lote de terreno. Hoy hay un bulevar y una pantalla que sostiene la vía.

1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO
Octubre 9 de 2025.

1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALUO
Octubre 17 de 2025.

1.14 INFORMACION CATASTRAL
Número predial: 17524000100000006000900000000.
Matrícula: 100-98822
Área del terreno: 122,00 m2.
Área construida: 0,00 m2.



Fuente: Geoportal IGAC.

2. DOCUMENTACION

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación:

- Visita ocular practicada al inmueble por la arquitecta Patricia Lopez Villegas, miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas en compañía del sr. Jhon Steven Cortes como representante de Inficaldas.
- Impuesto predial unificado.
- Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-98822, impreso el 31 de enero de 2024 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Manizales.
- Escritura Publica N° 40 del 18 de febrero de 2009 Notaria del Circulo de Palestina.
- Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT del Municipio de Palestina – Caldas 2023 – 2035.
- Bases de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y sus avaluadores.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1 PROPIETARIO

Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Caldas – INFICALDAS con el 75 %.
Jorge Enrique Vásquez Teneche con el 25%

3.2 TÍTULOS DE PROPIEDAD

Escritura 40 del 18/02/2.009 de la Notaria Única de Palestina – modo de adquisición compraventa del 75%

Jorge Enrique Vásquez Teneche adjudicación en sucesión Sentencia del 10 de mayo de del 2.004 del juzgado 1 civil municipal de Chinchiná.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-02-2009 Radicación: 2009-100-6-4075
Doc: ESCRITURA 40 DEL 18-02-2009 NOTARIA UNICA DE PALESTINA VALOR ACTO: $5,728,140
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EL 75%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: OSPINA SALAZAR MARTHA ELVIRA CC# 24383776
A: INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS INFICALDAS X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-07-2004 Radicación: 2004-14202
Doc: SENTENCIA S DEL 10-05-2004 JUZDO 1 C.MPAL. DE CHINCHINA VALOR ACTO: $10,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (B.F. #33405 DEL 30-04-2003 HABILITADA EL 29-06-2004)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: VASQUEZ RUBIO JORGE ENRIQUE
A: OSPINA SALAZAR MARTHA ELVIRA X EL 75%
A: VASQUEZ TENECHE JORGE ENRIQUE X EL 25%

3.3 MATRICULA INMOBILIARIA

Folio de Matrícula Inmobiliaria: 100-98822.

3.4 LINDEROS

Por el frente con la calle pública o carrera 3ª , por un costado con predio de propiedad del señor Aníbal Carmona, en 5.90 mts. por otro costado con propiedad de la señora Rosalba Hurtado de Restrepo, en 18,60 mts según consta en la escritura pública No. 16 del 21 de enero de 1,991 de la Notaria Única de Palestina.

3.5 CODIGO CATASTRAL

Código catastral 17524000100000006000900000000.

Fuente: Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-98822, impreso el 31 de enero de 2024 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Manizales.

4. EL SECTOR

4.1 DESCRIPCION DEL SECTOR

El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Palestina – Caldas, zona urbana.

Palestina es un municipio de la región centro sur del departamento de Caldas República de Colombia, ubicado en la región central cafetera, conocida como El Eje Cafetero, que cuenta con una cultura y tradición ligadas a la colonización antioqueña y al cultivo de Café.

En este municipio se encuentra en construcción el Aeropuerto Internacional del Café, con clara vocación de carga especialmente de exportación, dada la cercanía con la ciudad de Manizales (importante centro industrial), la diversidad de productos agropecuarios y agroindustriales de su zona de influencia que comprende municipios de los departamentos de Risaralda, Caldas, Quindío, norte del Valle del Cauca y sur de Antioquia.

4.2 SERVICIOS PÚBLICOS

El predio tiene redes de acueducto y red de energía eléctrica de la CHEC, alcantarillado, servicio de transporte.

4.3 VÍAS DE ACCESO

Desde Manizales, tiene dos opciones: con dirección a Medellín, se toma la vía de doble calzada denominada Autopista del Café, hasta el punto denominado La Trinidad, sigue a Chinchiná y continua hasta Palestina, o por la vía antigua a Chinchiná y continua a Palestina.

4.4 ESTRATO SOCIOECONÓMICO

Este sector es del estrato 3, correspondiente al nivel socio – económico medio alto.

4.5 CLASE Y DESARROLLO

Palestina es un municipio de la región centro sur del departamento de Caldas, República de Colombia. Ubicado en la Región Central Cafetera, conocida como el Eje Cafetero, que cuenta con una cultura y tradición ligadas a la colonización antioqueña y al cultivo del Café.

En esta localidad se encuentra en construcción el Aeropuerto Internacional del Café, con clara vocación de carga especialmente de exportación, dada la cercanía con la ciudad de Manizales (importante centro industrial), la diversidad de productos agropecuarios y agroindustriales de su zona de influencia que comprende municipios de los departamentos de Risaralda, Caldas, Quindío y norte del Valle del Cauca.

Este municipio presenta muy diversos pisos térmicos, pues su territorio se encuentra desde las orillas del río Cauca, hasta la cabecera municipal ubicada en la cima de la montaña. Palestina se encuentra en el corazón cafetero de Colombia, con los municipios de Chinchiná y Manizales forman el triángulo cafetero más importante del Departamento. La zona cafetera está representada en el 68,52% del área municipal. Posee condiciones óptimas de clima y suelo para el desarrollo del cultivo del café. La economía del Municipio se basa en la producción del café, lo que sitúa a Palestina como uno de los Municipios más cafeteros del país, con alta productividad, el más tecnificado a nivel nacional y con el mayor porcentaje de población dedicada a esta actividad. A nivel departamental el Municipio se sitúa como el tercer productor de café después de Chinchiná y Manizales.

La mano de obra de su cosecha ha sido en su gran mayoría externa del Municipio en un 77% y el 23% restante le corresponde a la mano de obra local. Palestina se convierte en una localidad cosmopolita, pues para la cosecha llegan recolectores de Antioquía, Risaralda, Quindío, Valle del Cauca, Tolima, Cundinamarca, Chinchiná, Manizales, Medellín entre otros.

Debido al nuevo proyecto del Aeropuerto Internacional del Café, se está mejorando y adecuando la población. Tal es el caso, de la construcción de un nuevo Colegio. En el año 2012 se inauguró el nuevo coliseo municipal, en 2015 se inauguró una nueva biblioteca, y se adelantó la construcción del estadio municipal. De igual manera, se construirán las vías de acceso adecuadas para el ingreso al futuro aeropuerto.

5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

USO ACTUAL DEL SUELO:

- Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT del Municipio de Palestina – Caldas 2023 – 2035.

Clasificación del Suelo: Urbano.
Fuente: PBOT del municipio de Palestina – Caldas, 2023 – 2035.

NORMATIVIDAD:

Las normativas urbanísticas del predio y el sector, para los usos del suelo y sus posibilidades urbanísticas, se determinan en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Palestina – Caldas, para la vigencia 2023 – 2035; aprobado por el Consejo Municipal mediante el Acuerdo no. 370 del día 15 de diciembre de 2023.

El predio objeto del avalúo se construyó una pantalla por parte de Aerocafé, para sostener el talud de la carrera 3 y se construyó un bulevar, forma parte del espacio público del municipio de Palestina.

6. EL TERRENO

6.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Un lote de terreno que hoy ya no se puede construir por lo que forma parte del espacio público.

6.2 TIPO DE LOTE DE TERRENO
Regular.

6.3 ÁREA DEL LOTE DE TERRENO

Metros cuadrados (m^2)	Fuente
126,24	Según escrituras de la primera negociación

6.4 TOPOGRAFÍA
Plana.

6.5 VÍAS DE ACCESO
Carrera 3ª.

6.6 ASPECTOS GEOLÓGICOS
El terreno tiene tratamiento de suelo.

6.7 VALORIZACIÓN
N.A

6.8 COMERCIALIZACIÓN
N.A.

7. LA CONSTRUCCION EN GENERAL

7.1 TIPO DE CONSTRUCCION
El lote de terreno no cuenta con construcciones.

8. INMUEBLES OBJETO DEL AVALUO

Se trata de un lote de terreno de propiedad de Inficaldas y otro, ubicado en el área urbana del municipio Palestina.

9. METODO VALUATORIO

Para efectos de la presente valuación y como existe una negociación sobre la base de un avalúo ejecutado en el año 2006, hoy lo traemos a valor presente.

La negociación inicial se hizo por un valor de $7.637.520.
CANCELANDO SOLO EL 75% POR UN VALOR DE $5.728.140

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CUARENTA.....(40)
FECHA DE AUTORIZACIÓN: FEBRERO 18 DE 2.009.....
NOTARÍA ORIGEN: ÚNICA DEL CÍRCULO DE PALESTINA -CALDAS-.....
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: COMPRAVENTA DERECHO DE CUOTA .....
CÓDIGO NOTARIAL: 0307 .....
VALOR DEL ACTO: $5.728.140.....

V. VALUACIÓN

Después de un detallado análisis, y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró, que la presente tasación es la que corresponde al inmueble objeto de este avalúo, de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario:

ITEM	AREA M²	VALOR M²	VALOR TOTAL
Area de Lote	126,24	60.500	7.637.520
TOTAL AVALUO COMERCIAL..... $			$ 7.637.520

SON: SIETE MILLONES SEICIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS MCTE.

9.1 FUNDAMENTO TÉCNICO

El mecanismo más adecuado y universalmente aceptado en Colombia para actualizar valores monetarios de años anteriores es la indexación por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), publicado mensualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Este índice refleja la variación del costo de vida y, por tanto, permite mantener el poder adquisitivo real del dinero sin generar rendimientos ni intereses.

9.2 METODOLOGÍA EMPLEADA

Se aplica la siguiente fórmula:
Valor actualizado = Valor base × (IPC actual / IPC año base).

Donde:
Valor base: $7.637.520 (año 2006).

Año	IPC %	Valor ajustado ($)
2006	4,48	$ 7.979.681
2007	5,69	$ 8.433.725
2008	7,67	$ 9.080.591
2009	2	$ 9.262.203
2010	3,17	$ 9.555.815
2011	3,73	$ 9.912.247
2012	2,44	$ 10.154.106
2013	1,94	$ 10.351.095
2014	3,66	$ 10.729.946
2015	6,77	$ 11.456.363
2016	5,75	$ 12.115.104
2017	4,09	$ 12.610.612
2018	3,18	$ 13.011.629
2019	3,8	$ 13.506.071
2020	1,61	$ 13.723.519
2021	5,62	$ 14.494.780
2022	13,12	$ 16.396.496
2023	9,28	$ 17.918.090
2024	5,2	$ 18.849.831
2025	5,1	$ 19.811.172

Fuente: series históricas del DANE.
www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc

Por lo tanto, el valor del avalúo de $7.637.520 de 2006 equivale en septiembre de 2025 aproximadamente a: **$19.811.172 (diecinueve millones ochocientos once mil ciento setenta y dos pesos m/cte)**

Este valor conserva el mismo poder adquisitivo que tenía en 2006, actualizado únicamente por la inflación medida por el DANE.

9.3 RATIFICACION DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 14 de octubre de 2025.

10. VALUACION

Después de un detallado análisis y teniendo en cuenta la negociación en 2.006, reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario:

VALUACION			
ITEM	100%	75%	25%
VALOR DE LA NEGOCIACION EN 2.025	$ 19.811.172	$ 14.858.379	$ 4.952.793
VALOR A PAGAR EN 2.025 POR EL 25%.....			**$ 4.952.793**

SON EN TOTAL: **CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Cordial saludo,

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Legal

PATRICIA LOPEZ VILLEGAS
Avaluador R.A.A. 24328772

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

Manizales, octubre 17 de 2025

11. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del Avaluador sin el consentimiento escrito del mismo.

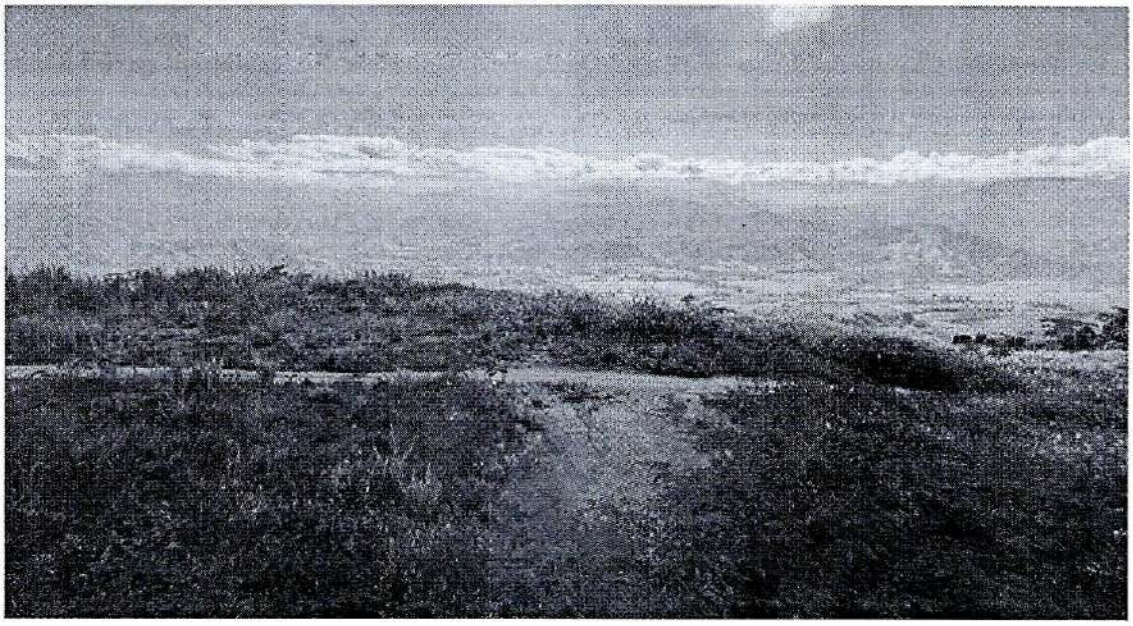
12. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- ✓ Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde los valuadores alcanzan a conocer;
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- ✓ Los valuadores no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- ✓ Los honorarios de los valuadores no dependen del valor de los inmuebles objeto del informe
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- ✓ Los valuadores han cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- ✓ Los valuadores tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- ✓ Los valuadores han realizado varias visitas y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación;
- ✓ Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

13. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL AVALÚO

Confirmamos 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; los valuadores no aceptan ninguna responsabilidad por el uso inadecuado del informe.

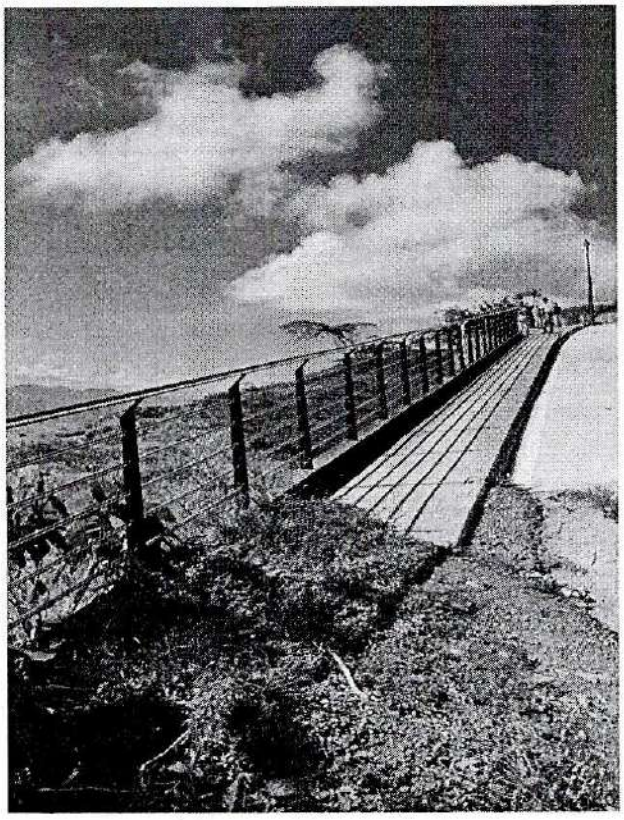
REGISTRO FOTOGRAFICO

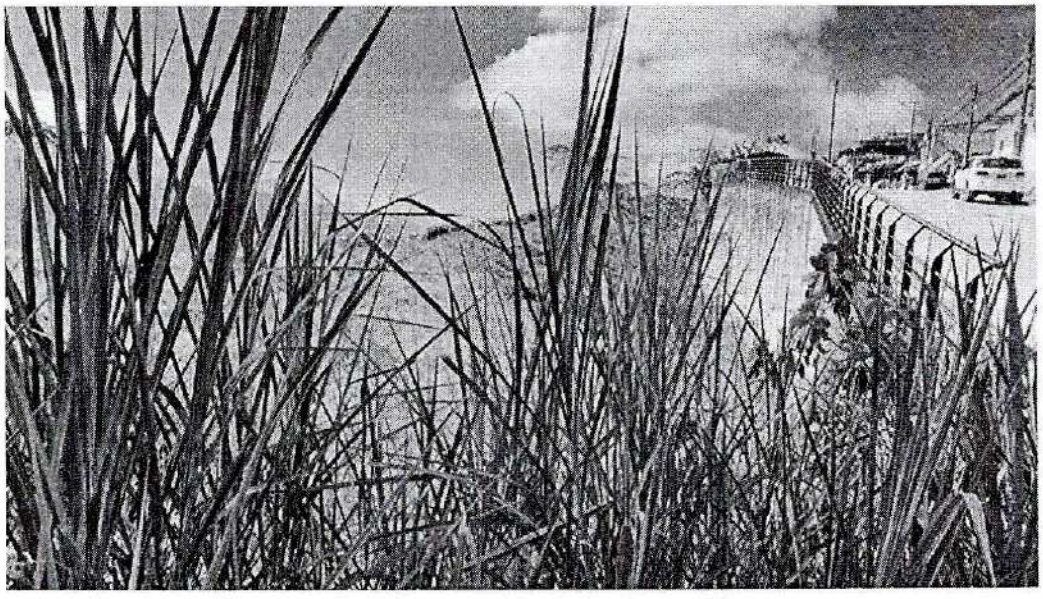


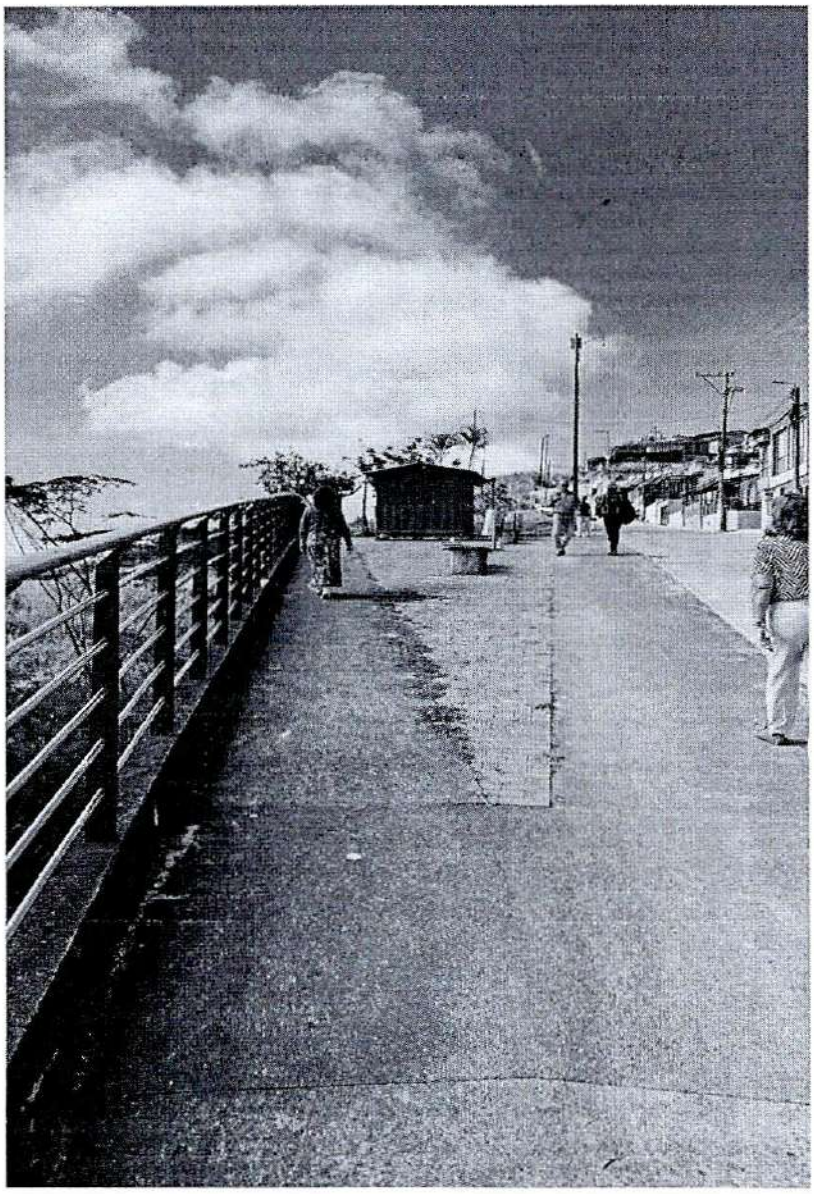
Panorámica a la visual



Lote







REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA
PATRICIA LOPEZ VILLEGAS

PIN de Validación: b9f60aaa

RAA Registro Abierto de Avaluadores

https://www.raa.org.co

ANA

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) PATRICIA LOPEZ VILLEGAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24328772, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24328772.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PATRICIA LOPEZ 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
07 Mar 2017	Régimen de Transición	12 Abr 2021	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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
25 Mayo 2018	Régimen de Transición	12 Abr 2021	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	Régimen
22 Abr 2021	Régimen Académico

Página 1 de 5

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: **22 Abr 2021** | Régimen: **Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: **22 Abr 2021** | Régimen: **Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción: **22 Abr 2021** | Régimen: **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: **22 Abr 2021** | Régimen: **Régimen Académico**

Página 2 de 5

PIN de Validación: b62fd8aaa

https://www.raa.org.co

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleteológico y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
22 Abr 2021	**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	Régimen
22 Abr 2021	**Régimen Académico**

Página 3 de 5



PIN de Validación: b0966aaa

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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	Régimen
22 Abr 2021	**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	Régimen
29 Ago 2018	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0594, 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.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0510, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2021, 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: CARRERA 22 # 23 - 33 OFICI 804
Teléfono: 3146791739
Correo Electrónico: patricialopezvillegas@outlook.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecta - Universidad Nacional de Colombia.
Abogada - Universidad de Manizales.

Página 4 de 5

PIN de Validación: b0260aaa

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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) PATRICIA LOPEZ VILLEGAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 24328772.

El(la) señor(a) PATRICIA LOPEZ VILLEGAS 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 Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b0260aaa

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 Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
DE CALDAS

Manizales, diciembre 10 de 2025
CG – 306 – 25

Avalúo No. 10198

Señores
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS
INFICALDAS
La Ciudad

En atención a su solicitud, le remitimos el **CONCEPTO DEL AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA CORPORADO** de los hangares, localizadas en el Área del Terminal del "**Aeropuerto La Nubia**" de la ciudad de Manizales, barrio La Enea.

Cordial saludo,

Monica Cuartas Villegas

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA CORPORADO
Avalúo No. 10198

HANGARES
TERMINAL AEROPUERTO LA NUBIA

SOLICITANTE
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS

DIRECCION
BARRIO LA ENEA - LA NUBIA, MANGA DEL MEDIO

LOCALES AEROPUERTO LA NUBIA
MANIZALES – CALDAS



FECHA: DICIEMBRE 10 DE 2025

CONTENIDO

I.	***Memoria Descriptiva***	***4***
II.	***Observaciones***	***4***
1.	*Información General*	*5*
2.	*Documentación*	*6*
3.	*Información jurídica*	*7*
4.	*El Sector*	*8*
5.	*Reglamentación urbanística*	*9*
6.	*Características del Terreno*	*11*
7.	*Características de la Construcción*	*12*
8.	*Inmuebles Objeto de Avalúo*	*13*
9.	*Metodo valuatorio*	*15*
10.	*Cálculos valor de las construcciones*	*18*
III.	***Valuación***	***23***
IV.	***Anexo Fotográfico***	***26***

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El valor que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** les asigna a los inmuebles avaluados, siempre es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor de renta mensual actual del bien, de acuerdo a las condiciones del bien, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

El avalúo comercial de renta, expresado en dinero, entendiéndose por valor de renta, aquel que un inquilino y un propietario estarían dispuestos a pagar por la ocupación y uso comercial de la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Así mismo, el avalúo comercial de renta, corresponde al monto expresado en dinero, por el cual un arrendatario y un arrendador estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por la renta de una propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Para efectos de la conformación de los valores de renta de los inmuebles, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes, el mercado de renta de inmuebles similares en el mercado, las bases de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y encuestas realizadas con expertos Avaluadores de la Ciudad.,

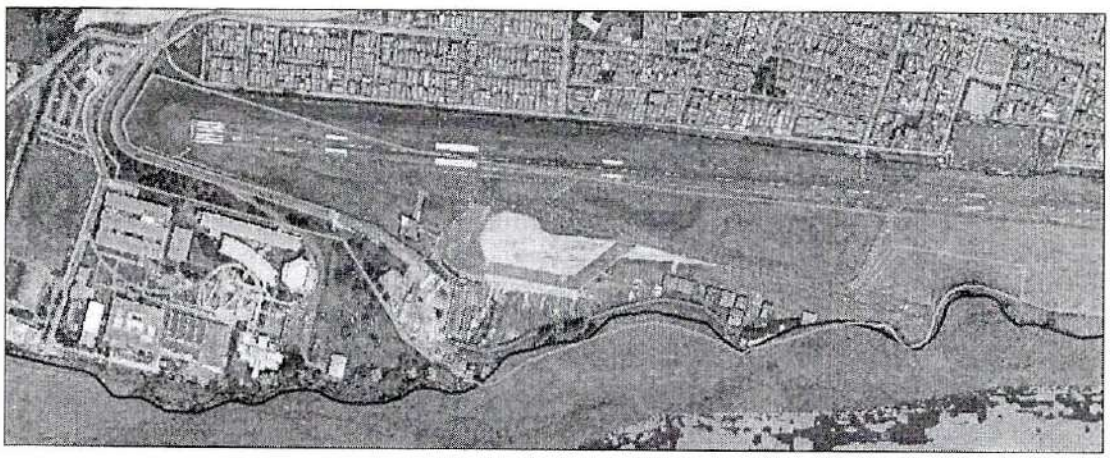
II. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por las partes jurídica y legal, nos sometimos a las áreas y planos suministradas por INFICALDAS.
- Esta valuación fue analizada por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, el día 10 de diciembre de 2025.
- La presente valuación tendrá una vigencia de un año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Artículo 19 del decreto 1420 del 24 de Julio de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico).
- Para la realización de la presente valuación el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas utilizó el método comparativo o de mercado, se basó en los datos de avalúos recientes de predios en este sector de la ciudad, encuestas con expertos avaluadores y adicionalmente se consultaron las bases de datos de la Lonja y sus Valuadores.
- La Lonja de Propiedad Raiz de Caldas y sus valuadores, dejan constancia que no tienen intereses comerciales ni de otra índole en el inmueble valuado.

1. INFORMACION GENERAL

1.01 DIRECCION
Barrio La Enea – Aeropuerto La Nubia.

1.02 SECTOR
La Enea – Aeropuerto La Nubia.



1.03 BARRIO
La Enea.

1.04 COMUNA
Comuna Tesorito.

1.05 CIUDAD
Manizales.

1.06 DEPARTAMENTO
Caldas.

1.07 PAIS
Colombia.

1.08 NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO
Terminal Aérea Aeropuerto La Nubia – La Enea.

1.09 TIPO DE INMUEBLE
Terminal Aérea del Aeropuerto La Nubia – Manizales – Hangares.

1.10 TIPO DE AVALUO
Avalúo Corporado Comercial y de Renta.

1.11 OBJETO DE LA VALUACION
Determinar el valor comercial y de renta de los hangares y un local localizados en área común en las instalaciones del Terminal del Aeropuerto La Nubia de Manizales.

1.12 FECHA DE VISITA
Noviembre 14 de 2025.

1.13 INFORMACION CATASTRAL
No aplica.

2. DOCUMENTACION

La información para este avalúo fue extractada de la documentación suministrada por el solicitante del avalúo y es la siguiente:

- Visita ocular al inmueble, practicada por funcionarios de INFICALDAS y el Ingeniero Guillermo Hurtado Mejía en representación de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.
- Áreas, planos y localización suministradas por INFICALDAS.
- Acuerdo No. 0958 del 02 de agosto de 2017 por medio del cual se adopta el POT de Manizales.
- Bases de datos de la Lonja y sus Valuadores.

3. INFORMACION JURIDICA

3.01 PROPIETARIO

INFICALDAS: INSTITUTO DE FINANCIANIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE CALDAS
NIT: 8908060063

3.02 TITULACION

Titulación de los terrenos y Edificio de la Terminal Aérea Aeropuerto la Nubia establecidos en la Escritura 1454 del 29/04/2016, Notaria cuarta de Manizales.

3.03 MATRÍCULA INMOBILIARIA

La Matricula Inmobiliaria es la del predio donde se ubica la Terminal Aérea Aeropuerto La Nubia No.100-77797, sin embargo, los hangares no tienen Folio de Matricula Inmobiliaria.

3.04 CEDULA CATASTRAL

No disponible.

3.05 LICENCIA DE CONSTRUCCION

No disponible.

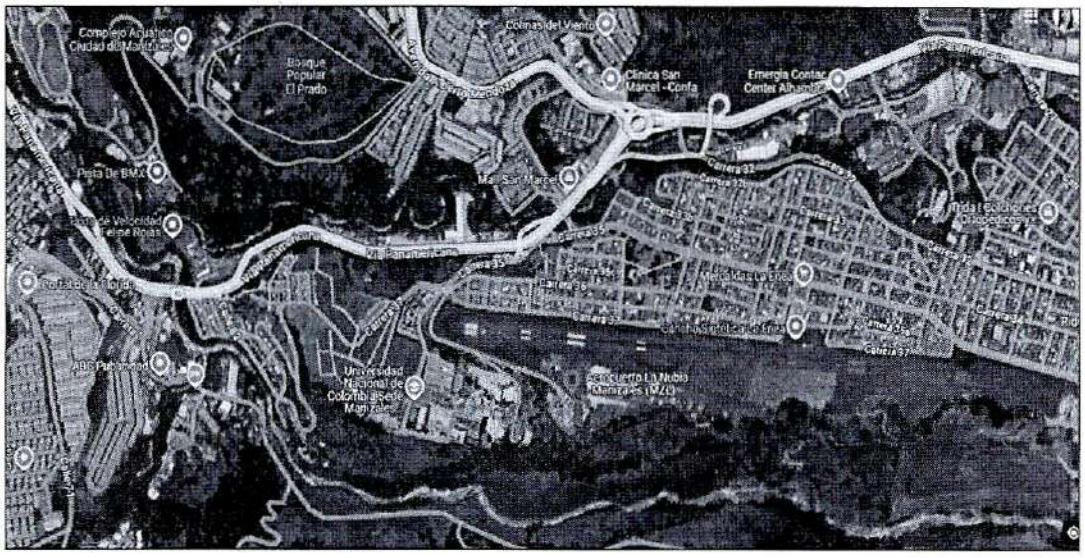
3.06 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL

No Aplica.

4. EL SECTOR

4.01 CLASE Y DESARROLLO

Barrio la Enea con viviendas en su mayoría unifamiliares de uno y dos niveles, locales comerciales del barrio La Enea, Cementerio jardines de la Esperanza, Universidad Nacional, Zona Industrial Tesorito de Manizales. Barrios como San Marcel, El Pinar, Alhambra, Maltería, Juanchito, Lusitania, Colinas del Viento, Portal del Bosque.



4.02 ESTRATO SOCIO ECONOMICO

Medio, comercial e industrial.

4.03 VIAS DE ACCESO

Avenida Alberto Mendoza Hoyos, Via Panamericana, Via de acceso al Cementerio jardines de la Esperanza y Via Aeropuerto La Nubia.

4.04 CLASE DE CALZADA

Vías pavimentadas con andenes y sardineles en buen estado.

4.05 SERVICIOS PUBLICOS

El sector los posee todos a saber: Acueducto, alcantarillado, alumbrado público, internet, red telefónica, red eléctrica, red de gas y recolección de basuras.

4.06 SERVICIO DE TRANSPORTE

El servicio de transporte público se encuentra sobre la Avenida Alberto Mendoza Hoyos, Via Panamericana. Cuenta con muy buen servicio de busetas y taxis que comunican todos los sectores de la Ciudad. La frecuencia del transporte es adecuada. En el terminal del Aeropuerto se dispone de servicio de Taxis

4.07 AMOBLAMIENTO URBANO

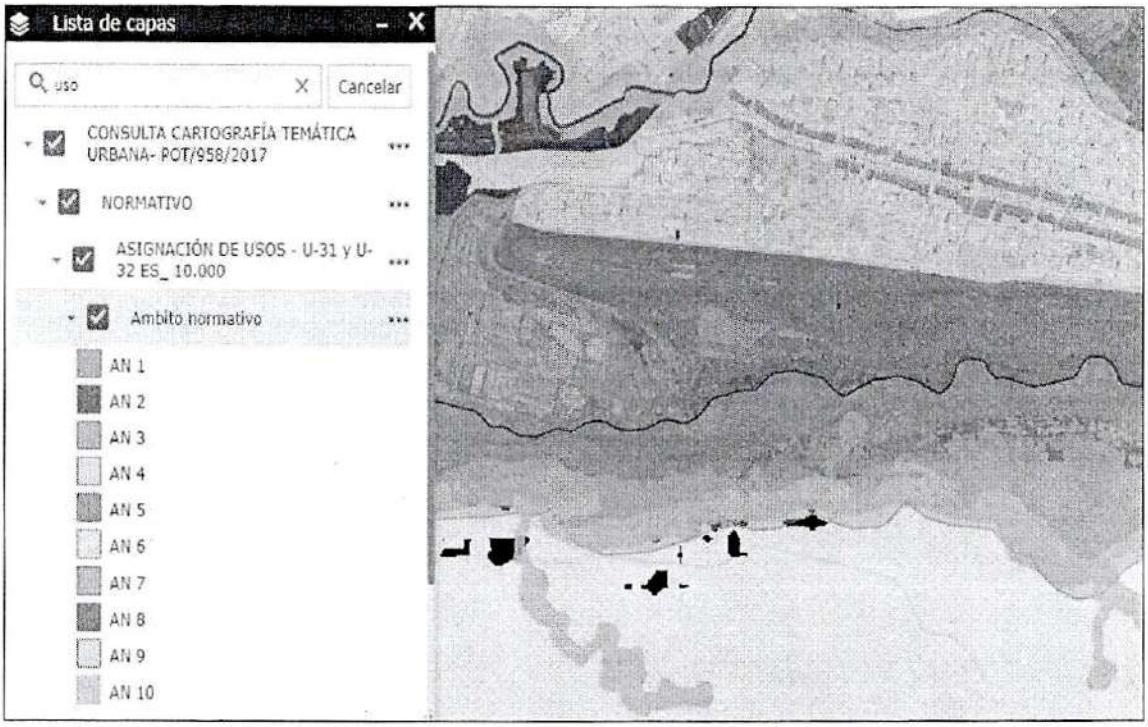
El sector cuenta con parques, paraderos de buses y señalización vial y urbana en buenas condiciones.

4.08 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

Normal, de acuerdo a la situación actual del mercado inmobiliario.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

Según el acuerdo No. 0958 del 02 de agosto de 2017 por medio del cual se adopta el POT de Manizales, los predios se encuentran ubicados en zona de uso urbano cuyo uso es el ámbito normativo 5.

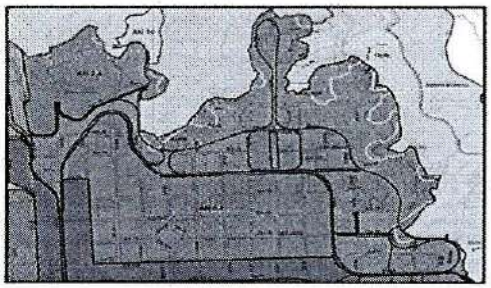


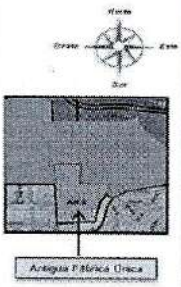
AMBITO NORMATIVO
SECRETARIA DE PLANEACION
ALCALDIA DE MANIZALES

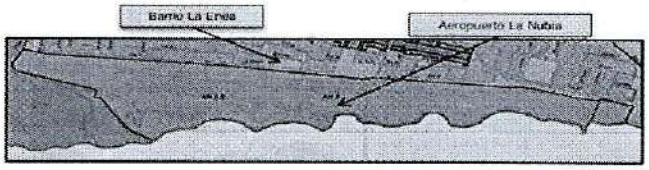
LOCALIZACIÓN
AN 5











AREA DE ACTIVIDAD:
Mixta
TRATAMIENTO:
Renovación Urbana
Modalidad Redesarrollo
BARRIOS:
La Avanzada, Galán, Asis, Linares, La Enea (Aeropuerto La Nubia) y Antigua Fábrica de Unica

AMENAZA Y RIESGO:
Ver numeral 2.2.3 ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO del Componente Urbano del DTS y los Planos U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANA, U-4B AMENAZA POR SUBSIDENCIA URBANO, U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO (INDICATIVO), U-6 TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS, U-7 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS, U-7A SUELOS DE PROTECCIÓN POR RIESGO NO MITIGABLE, U-8 AMENAZA POR INUNDACIÓN URBANA y U-9 RIESGO POR INUNDACIÓN URBANO, que forman parte integral del presente Plan.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA:
Ver numeral 2.2.1.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA del Componente Urbano del DTS y el Plano U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA, que forman parte integral del presente Plan.

CONVENCIONES:
Ambito normativo
Límite subsectores
Límite predios

AMBITO NORMATIVO AN 5

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

IE-1, IE-2, IE-3, IE-4, C-1, C-3, S-8, S-12, VU, VB, VM, VAC

USOS COMPLEMENTARIOS Y O COMPATIBLES

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-4	Medio-Alto	
C-5	Bajo-Medio	A excepción de los códigos G453000 y G453004
C-7	Medio - Alto	
C-8	Alto	
C-11	Alto	Unicamente el comercio de vehículos nuevos y salas de exhibicion
S-2	Alto	Unicamente el codigo S96091.
S-4	Alto	
S-5	Bajo - Medio	
S-9	Medio-Alto	Requiere insonorización
S-11	Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
S-15	Medio	
S-16	Medio - Alto	
S-17	Medio - Alto	
S-18	Medio - Alto	
S-19	Medio-Alto	
S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
S-21	Alto	
S-22	Bajo	
S-23	Bajo	
IS-1	Medio - Alto	
IS-2	Medio-Alto	Requiere edificación especializada.
IS-3	Alto	Requiere edificación especializada.
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISG-1	Bajo-Medio	
ISG-2	Alto	Requiere edificación especializada.
IC-1	Medio - Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
IA-1	Medio - Alto	
IDA-1	Bajo	
IL-2	Medio	

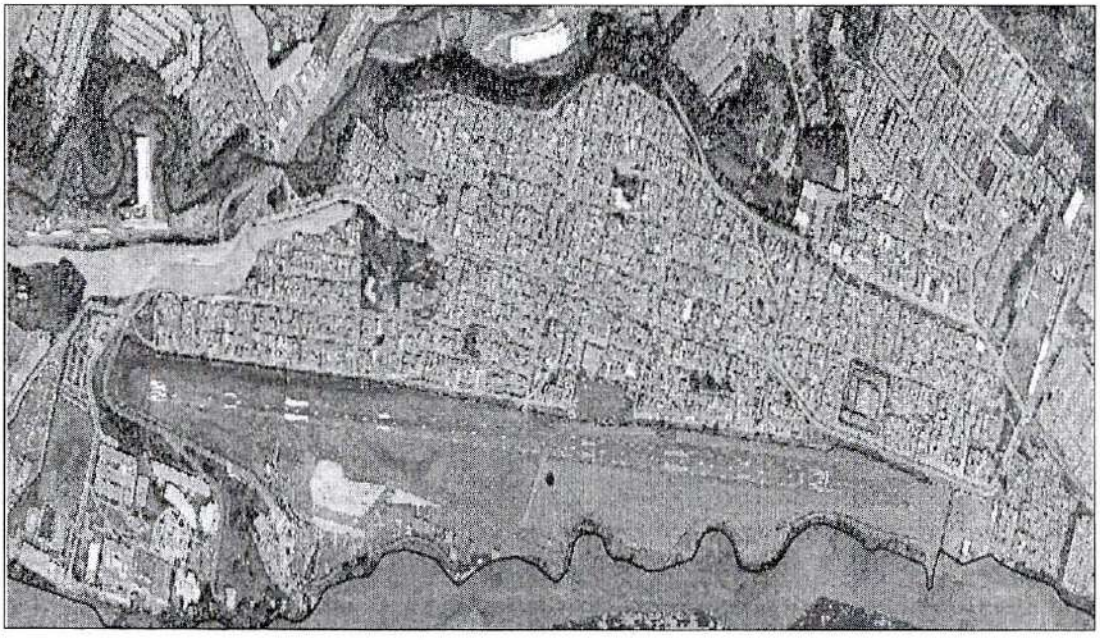
OBSERVACIONES GENERALES

- Para el sector de La Avanzada y Zona Mixta del Macroproyecto San José, los usos se acogerán a señalado en la Resolución 0085 de 2016 del Ministerio de Vivienda, o la que la modifique, adicione o sustituya.
- Para el sector de las Antiguas Bodegas de Unica, los usos se acogerán a señalado en el Decreto N° 0120 de Febrero 20 de 2015 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Antiguas Bodegas de Unica - "Telares".
- Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos por cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Para la zona mixta o par vial de la Avenida Narcisino Palacio y sector La Avanzada en el Macroproyecto San José, los usos serán los determinados en la Resolución N° 0902 de 2014 del Ministerio de Vivienda, o la que la adicionen, modifique o sustituya.

AMBITO NORMATIVO AN 5

6. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

6.01 LOCALIZACION
Zona oriental de la Ciudad. Aledaño al barrio La enea de Manizales.



6.02 FORMA GEOMETRICA
Irregular.

6.03 RELIEVE
Explanación sobre la pista y para las construcciones de hangares.

6.04 AREA
La superficie total del terreno según escritura es de 132.347 M2.

6.05 LINDEROS
Se encuentran en la Escritura 9266 de noviembre 21 de 2011 de la Notaria Segunda de Manizales

6.06 GEOREFERENCIACION
Latitud 5° 03'12.12" – Longitud -75° 29' 20.99"

7. CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

7.01 TIPO DE CONSTRUCCION

Moderna.

7.02 ACABADOS Y CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO E INSTALACIONES DE LA TERMINAL DEL AEROPUERTO LA NUBIA DE MANIZALES.

Vía de acceso en asfalto y un andén y sardinel en concreto. Puerta de acceso vehicular en tubería de acero con malla eslabonada y columnas en ladrillo a la vista, caseta de acceso parqueadero en ladrillo a la vista, cerramiento lote con postes de concreto, malla eslabonada y muro base en ladrillo, y espiral en alambre de púas, parqueaderos en concreto, sardineles y andenes del parqueadero en concreto.

Edificación construida en un nivel una parte y dos niveles otra parte con segundo nivel en terraza, fachada terminada en revoque y pintura y ladrillo a la vista, pisos en cerámica, terrazo, aglomerado, granito y concreto. Ventanearía en lámina metálica y aluminio, puerta de acceso principal en vidrio templado, dos baterías de baños con piso en cerámica y enchape en cerámica separadas para servicio de hombres y de mujeres, mampostería construida en ladrillo o bloque con revoque y pintura , sectores con ladrillo a la vista y con terminado en enchape en algunos muros interiores, algunas divisiones interiores en aluminio y vidrio, estructura con vigas y columnas en concreto reforzado, losa segundo nivel en concreto reforzado, cielos en lámina metálica y , acrílico soportados por estructura metálica, cuenta con Red de incendios, Internet y cámaras de seguridad

7.03 ESTADO DE CONSERVACION

Bueno.

7.04 AREA TOTAL CONSTRUIDA

Sin información.

7.05 AREA PRIVADA

No Aplica es zona común.

7.06 SERVICIOS DE LA COOPROPIEDAD:

- Vigilancia las 24 horas.
- Planta eléctrica de emergencia.
- Red contra Incendio.

- Parqueaderos.
- Capilla.
- Tanque de reserva de agua.
- Batería de baños. Hombres y Mujeres.
- Dentro de la terminal aérea hay un CAI.

7.07 TRANSPORTE VERTICAL

No aplica.

8. INMUEBLES OBJETO DE AVALUO HANGARES Y LOCAL DEL AEROPUERTO LA NUBIA

8.01 UBICACIÓN

Hangares en el área de operación del aeropuerto la Nubia y un local correspondiente a Sita Colombia.

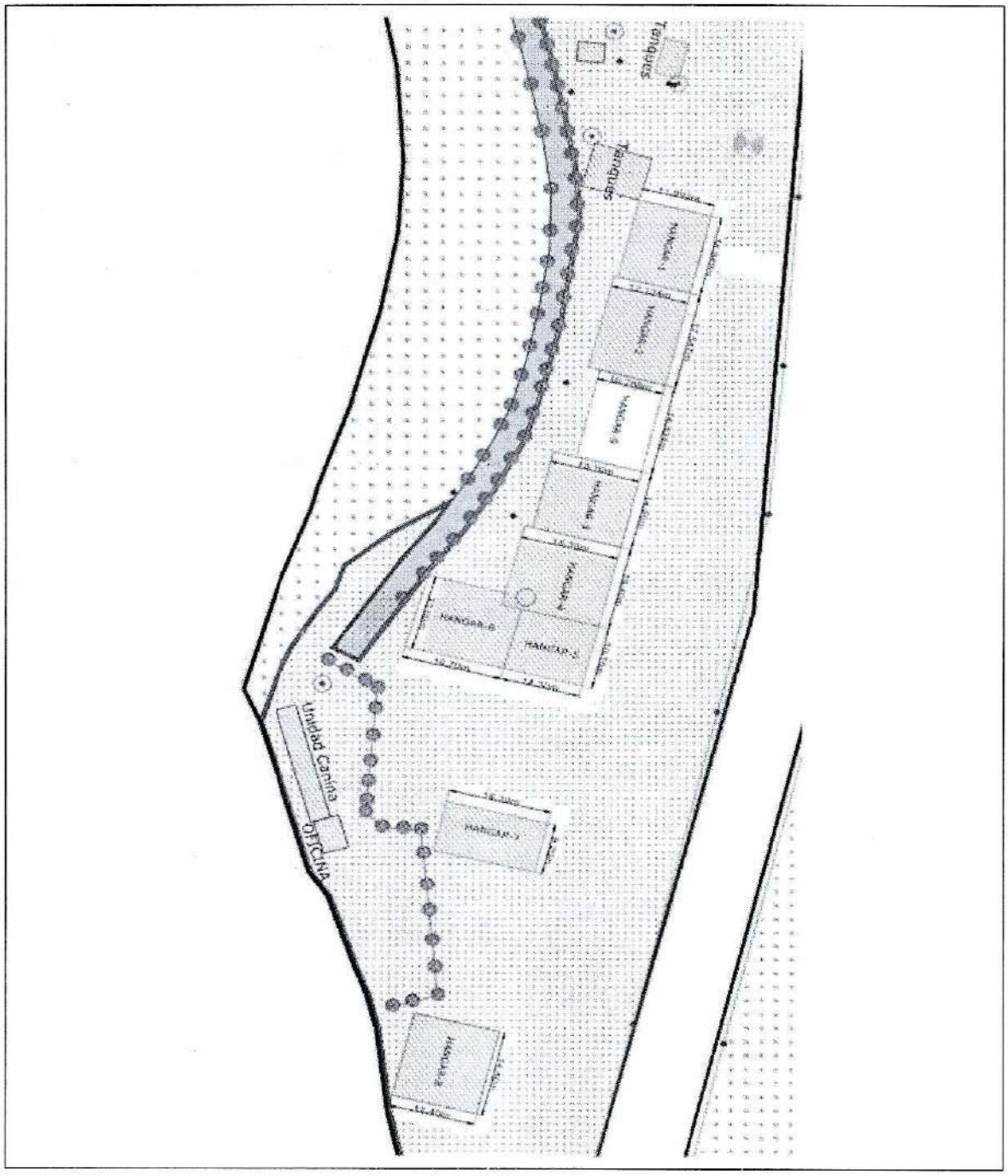
8.02 AREAS

A continuación, se relacionan las áreas de los hangares y el local objeto de avalúo:

ANGARES	ARRENDATARIO	LONGX (M)	LONGY (M)	ÁREA (M2)
H1	PEDRO SANINT ARMEL	11,99	14,85	178,07
H2	ANDRES JARAMILLO VILLEGAS	12,13	17,55	212,92
H3	SIN ARRENDAR	15,10	14,50	218,95
H4	DANIEL RAMIREZ	15,30	15,40	235,62
H5	CARLOS JIMENEZ	14,30	10,10	144,43
H6	SIN ARRENDAR	13,00	16,70	217,10
H7	SIN ARRENDAR	18,30	9,20	168,36
H8	HOTEL TERMALES DEL OTOÑO	14,40	12,40	178,56
H9	SIN ARRENDAR	10,79	14,33	154,64
H10	ENERGIZAR	S/I	S/I	284,00
LOCAL	SITA COLOMBIA	S/I	S/I	18,76

Fuente: Informe de inventario hangares, suministrado por la entidad contratante.

Notas: El Hangar 3 – H – 3 es solamente el lote de terreno ya que no tiene construcciones de techo ni cerramiento.



Fuente: Información suministrada por la entidad solicitante del avalúo.

Los hangares que se mencionan a continuación están localizados sobre un espacio libre, cada arrendatario adecuó su estructura y su vía de acceso de acuerdo a sus necesidades. El presente avalúo solo se refiere al canon de arrendamiento del terreno.

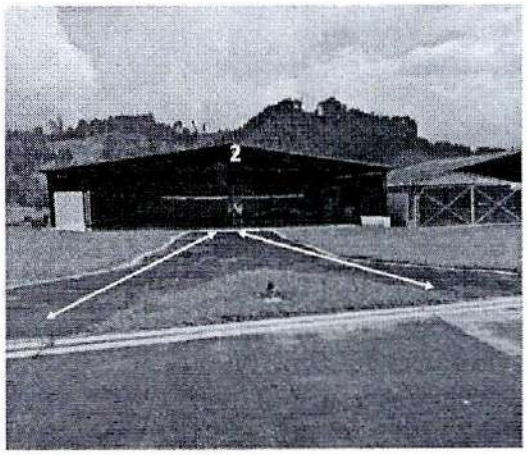
ANGARES	ARRENDATARIO	LONGX (M)	LONGY (M)	ÁREA (M2)
H1	PEDRO SANINT ARMEL	11,99	14,85	178,07
H2	ANDRES JARAMILLO VILLEGAS	12,13	17,55	212,92
H3	SIN ARRENDAR	15,10	14,50	218,95
H4	DANIEL RAMIREZ	15,30	15,40	235,62
H5	CARLOS JIMENEZ	14,30	10,10	144,43
H6	SIN ARRENDAR	13,00	16,70	217,10
H7	SIN ARRENDAR	18,30	9,20	168,36
H8	HOTEL TERMALES DEL OTOÑO	14,40	12,40	178,56
H9	SIN ARRENDAR	10,79	14,33	154,64
H10	ENERGIZAR	S/I	S/I	284



INFORME INVENTARIO HANGARES

AEROPUERTO LA NUBIA

Hangar #2



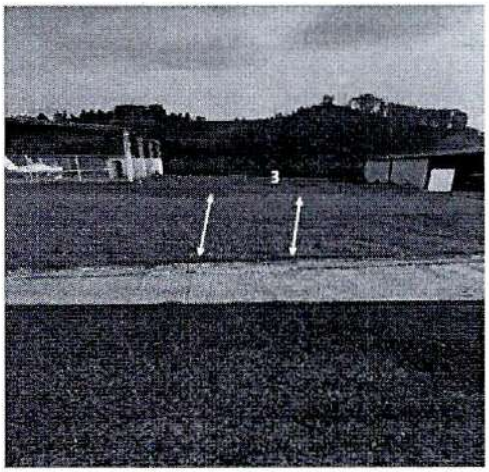
Hangar No.2: Arrendatario Andrés Jaramillo Villegas

- Estructura propiedad del Arrendatario.
- El Arrendatario adecuó la vía de ingreso y salida (pavimento).
- Vista frontal vía de ingreso y salida de aeronaves a paralela, calles de rodaje y pista principal.

INFORME INVENTARIO HANGARES

AEROPUERTO LA NUBIA

Hangar #3



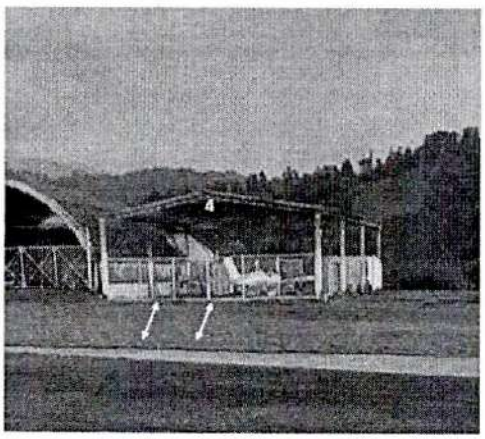
Hangar No.3: sin arrendar

- Sin estructura.
- Vista frontal vía de ingreso y salida de aeronaves a paralela, calles de rodaje y pista principal.

INFORME INVENTARIO HANGARES

AEROPUERTO LA NUBIA Infi

Hangar #4



Hangar No.4: Arrendatario Daniel Ramírez

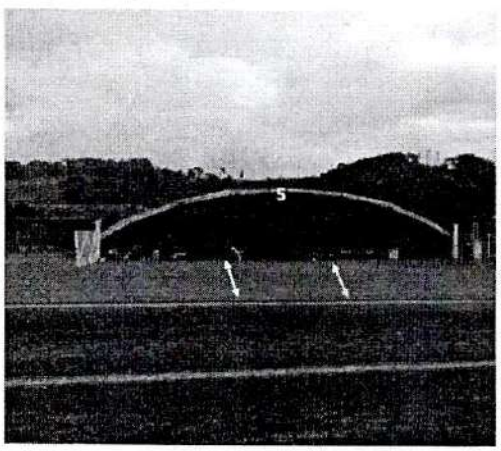
- Estructura propiedad de Infi (dejada por Talma).
- Vista frontal vía de ingreso y salida de aeronaves a paralela, calles de rodaje y pista principal.

Gobierno de CALDAS

INFORME INVENTARIO HANGARES

AEROPUERTO LA NUBIA Infi

Hangar #5



Hangar No.5: Arrendatario Carlos Jiménez

- Estructura propiedad del Arrendatario.
- Vista frontal vía de ingreso y salida de aeronaves a paralela, calles de rodaje y pista principal.

Gobierno de CALDAS

INFORME INVENTARIO HANGARES

AEROPUERTO LA NUBIA Infi

Hangar #6



Hangar No.6: sin arrendar

- Estructura de propiedad de Infi (Dejada por arrendatario anterior).
- Vista frontal vía de ingreso y salida de aeronaves a paralela, calles de rodaje y pista principal.

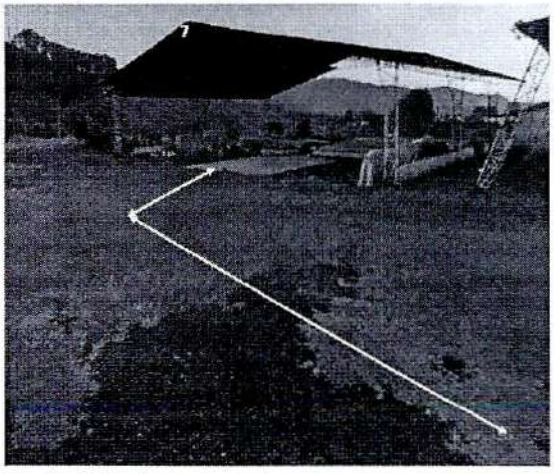
Gobierno de CALDAS

www.inncaldas.gov.co

INFORME INVENTARIO HANGARES

AEROPUERTO LA NUBIA Infi

Hangar #7



Hangar No.7: sin arrendar

- Estructura de propiedad de Infi (Dejada por arrendatario anterior).
- Tubería y accesorios propiedad de Secretaría de Vivienda Departamento.
- Vista frontal vía de ingreso y salida de aeronaves a paralela, calles de rodaje y pista principal.

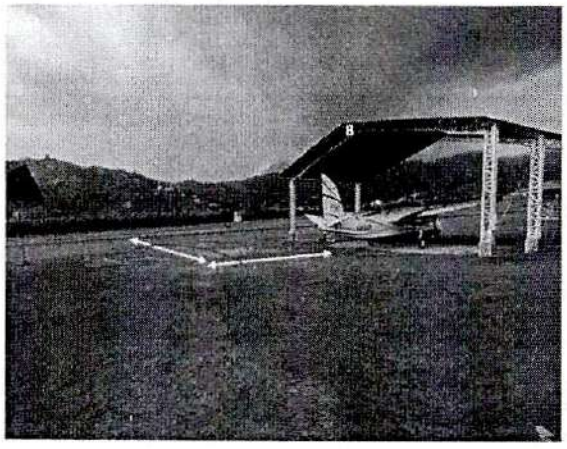
Gobierno de CALDAS

www.inncaldas.gov.co

INFORME INVENTARIO HANGARES

AEROPUERTO LA NUBIA

Hangar #8



Hangar No.8: Arrendatario Hotel Termales del Otoño

- Estructura propiedad del Arrendatario.
- El Arrendatario adecuó la vía de ingreso y salida (pavimento irregular y deteriorado).
- Vista frontal vía de ingreso y salida de aeronaves a paralela, calles de rodaje y pista principal.

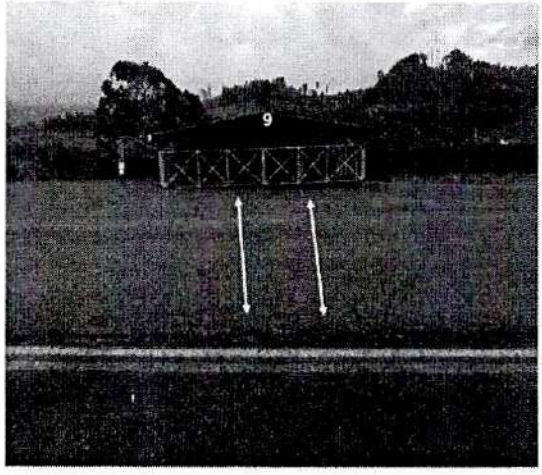
Gobierno de CALDAS

www.inficaldas.gov.co

INFORME INVENTARIO HANGARES

AEROPUERTO LA NUBIA

Hangar #9

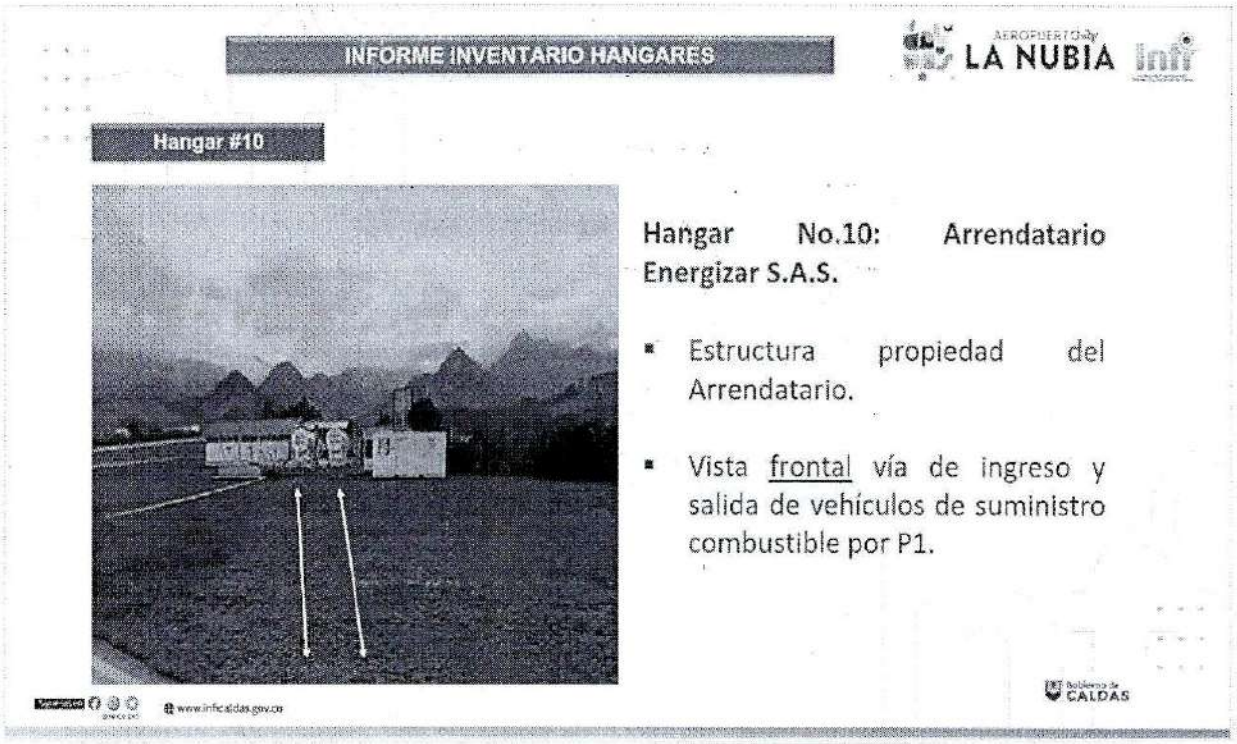


Hangar No.9: sin arrendar (antes Patrulla Aérea)

- Estructura de propiedad del arrendatario anterior.
- Vista frontal vía de ingreso y salida de aeronaves a paralela, calles de rodaje y pista principal.

Gobierno de CALDAS

www.inficaldas.gov.co



9. MÉTODO VALUATORIO

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el método de comparación o de mercado de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complemente.

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatorios 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.

Artículo 9. Consulta a expertos Avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito Avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona (hectárea, fanegada, plaza, cuadra, metros cuadrados) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y, cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

PARÁGRAFO. En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

10. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

10.1 RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS

Debido a no encontrarse ofertas de mercado por la particularidad de los predios objeto de avalúo, y de acuerdo a la normatividad que determina la resolución 620 del IGAC para la elaboración de avalúos se procedió a realizar encuestas con expertos avaluadores con experiencia en avalúos en Manizales y con Registro Abierto de Avaluadores tal como lo determina la resolución 620 de 2008 del IGAC en el Articulo 9.

11.INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

11.1 PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)

Por el uso específico del suelo, aeropuerto de frecuencia nacional, es imposible obtener bienes inmuebles semejantes, o en zonas geoeconómicas homogéneas.

Se procedió de acuerdo con lo establecido en el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas con expertos Avaluadores, teniendo en cuenta que estos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos de este, y en especial las condiciones particulares de los predios en estudio como lo es su parte legal, características físicas, topográficas, de localización.

En total participaron en esta labor 5 Avaluadores miembros de La Lonja de Propiedad Raíz, todos con el RAA vigente en la categoría correspondiente.

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	TELEFONO
Jaime Cardenas Jaramillo	Avaluador	310 4229560
Acisclo Burgos Sarmiento	Avaluador	3146782670
Patricia Lopez Villegas	Avaluador	314 6791739
Marcelo Giraldo Hurtado	Avaluador	3128519353
Francisco Javier Londoño	Avaluador	3127767539

Yo Guillermo Hurtado Mejía con c.c. 4.325.184, dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

Después de varios análisis y la consulta a la base de datos de La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y la de sus avaluadores, se determinó por unanimidad un valor de $1.000.000 / m2 del área de hangares, en el cual se comprende el valor del suelo y todos los servicios inherentes a la operación y vigilancia del aeropuerto.

Además, de acuerdo con la práctica comercial de avalúos de renta de terreno, se determinó un canon del 0,5% del valor del metro cuadrado, o sea $5.000 / m2.

Este valor fué confrontado con alquileres de bodegas ($10.000 / m2 a $12.000 / m2), en los cuales el valor del terreno equivale al 40% del valor total, también incluyendo la construcción como el valor de parqueaderos; $165.000 / mes para un área privada de 12,50 m2 útiles y un área total de servicio de 30 m2 incluyendo el área de circulación.

$165.000 / 30 m2 = $ 5.500 / m2.

Para el local correspondiente a Sita Colombia S.A, se toma un valor de $170.000 m2, de acuerdo con los valores establecidos en el avalúo que se elaboró para los locales comerciales del aeropuerto.

TOTAL ARRENDAMIENTOS

HANGARES	ARRENDATARIO	ÁREA (M2)	VALOR TOTAL ARRENDAMIENTO POR MES
H1	PEDRO SANINT ARMEL	178,07	$ 890.350
H2	ANDRES JARAMILLO VILLEGAS	212,92	$ 1.064.600
H3	SIN ARRENDAR	218,95	$ 1.094.750
H4	DANIEL RAMIREZ	235,62	$ 1.178.100
H5	CARLOS JIMENEZ	144,43	$ 722.150
H6	SIN ARRENDAR	217,10	$ 1.085.500
H7	SIN ARRENDAR	168,36	$ 841.800
H8	HOTEL TERMALES DEL OTOÑO	178,56	$ 1.071.360
H9	SIN ARRENDAR	154,64	$ 773.200
H10	ENERGIZAR	284,00	$ 1.988.000
LOCAL	SITA COLOMBIA	18,76	$ 3.189.200,00

Notas: El Hangar 3 – H – 3 es solamente el lote de terreno ya que no tiene construcciones de techo ni cerramiento.

El Hangar N° 8, tiene un recargo del 20% por su ubicación y por su facilidad operativa.

Para el Hangar 10 – Energizar, se adopta un valor de $7.000 m2 ya que cuenta con una construcción sobre el terreno, lo que impide un uso diferente.

III. VALUACION

Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo a las condiciones actuales del mercado inmobiliaria.

ANGARES	ARRENDATARIO	ÁREA (M2)	VALOR M2	VALOR TOTAL
H1	PEDRO SANINT ARMEL	178,07	$ 5.000	$ 890.350,00
H2	ANDRES JARAMILLO VILLEGAS	212,92	$ 5.000	$ 1.064.600,00
H3	SIN ARRENDAR	218,95	$ 5.000	$ 1.094.750,00
H4	DANIEL RAMIREZ	235,62	$ 5.000	$ 1.178.100,00
H5	CARLOS JIMENEZ	144,43	$ 5.000	$ 722.150,00
H6	SIN ARRENDAR	217,10	$ 5.000	$ 1.085.500,00
H7	SIN ARRENDAR	168,36	$ 5.000	$ 841.800,00
H8	HOTEL TERMALES DEL OTOÑO	178,56	$ 6.000	$ 1.071.360,00
H9	SIN ARRENDAR	154,64	$ 5.000	$ 773.200,00
H10	ENERGIZAR	284,00	$ 7.000	$ 1.988.000,00
LOCAL	SITA COLOBIA S.A	18,76	$ 170.000	$ 3.189.200,00

Cordialmente,

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Avaluador – RAA – AVAL 4325184

Manizales, 10 de diciembre de 2025.

12. POLÍTICAS Y CLAUSULAS

El precio que asigna el perito al inmueble avaluado es siempre el que correspondería al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado, en la fecha de elaboración del avalúo.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, el perito, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente, pertenece el inmueble.

13. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente. El avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (escritura).

14. CLAUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador, sin su consentimiento.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas, hasta donde el avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por la hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del avaluador no dependen de los aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta del valuador así como de contenidos del informe NTS S03 y NTS S04.
- El valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.

- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

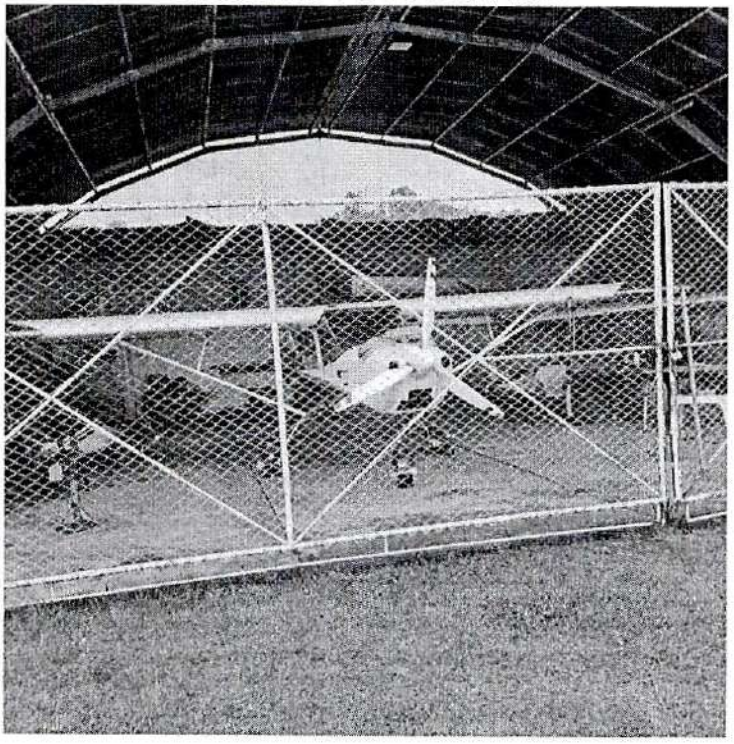
16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

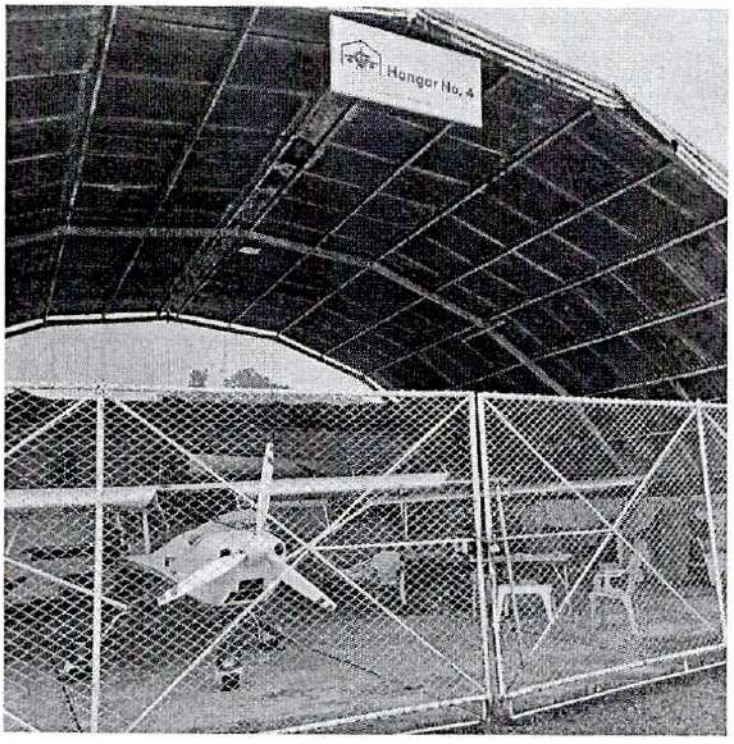
El perito avaluador no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble. Este informe de valuación es confidencial para las partes con el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

IX. ANEXOS

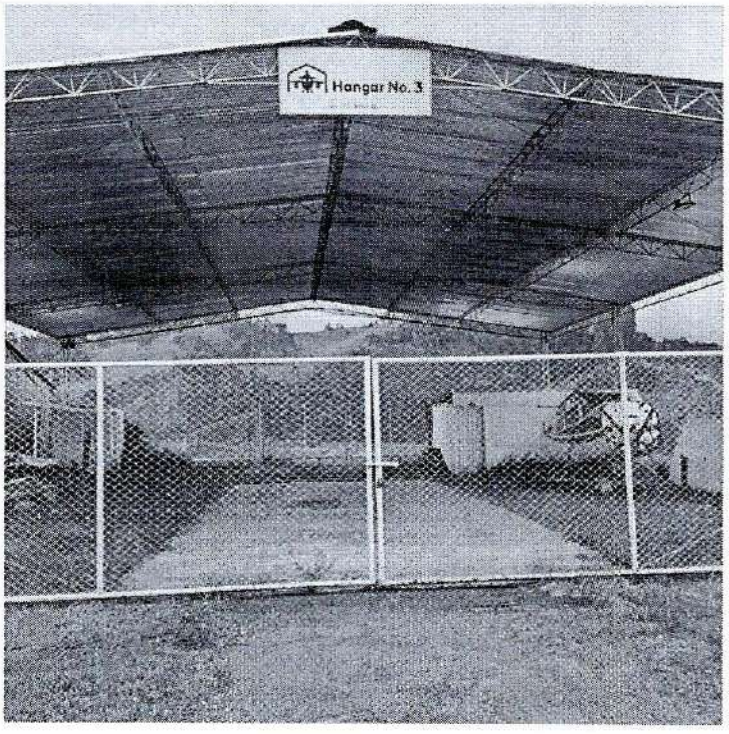
- Registro Fotográfico.
- Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

REGISTRO FOTOGRAFICO

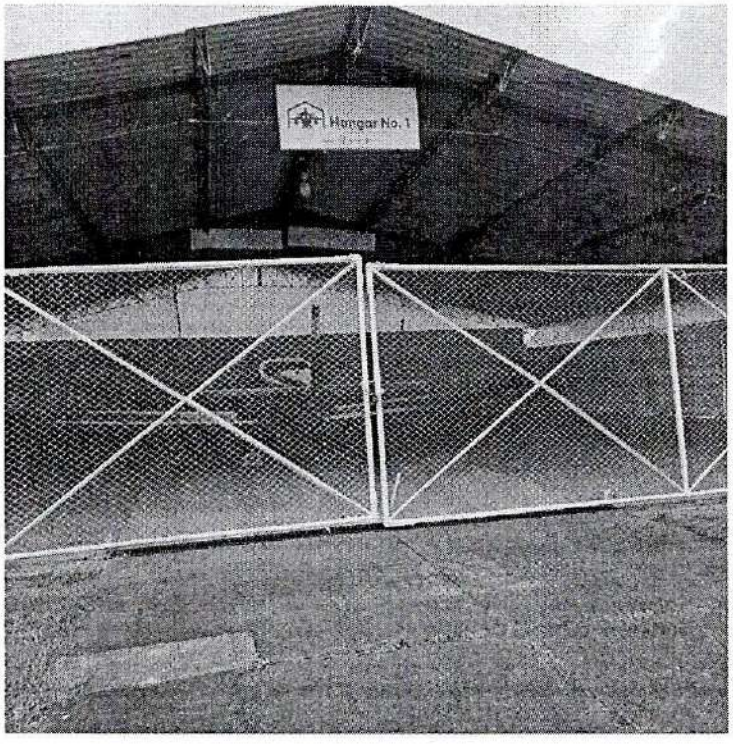


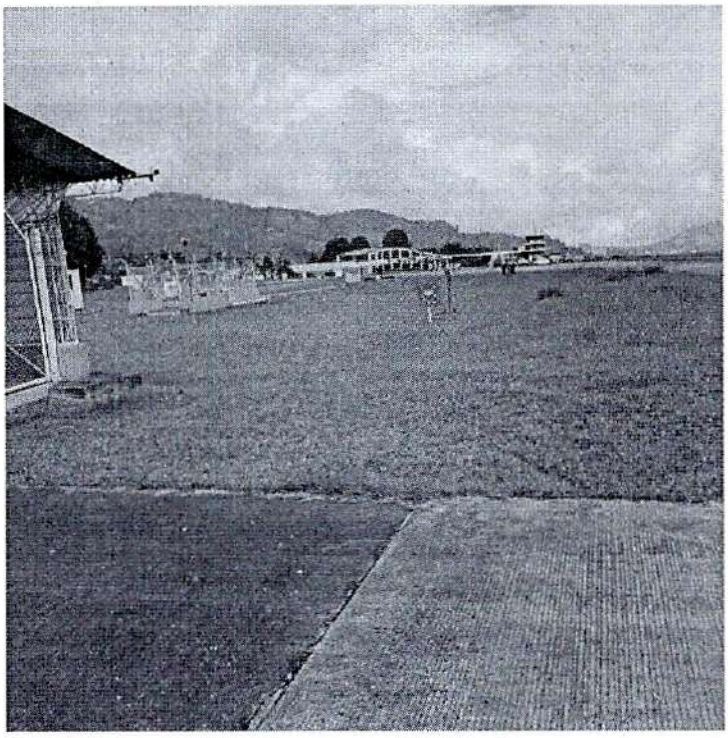


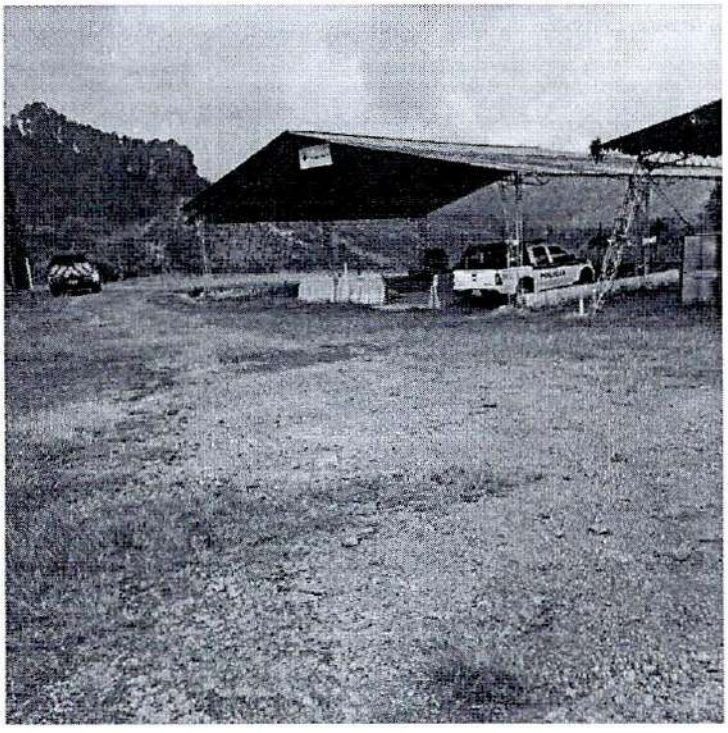


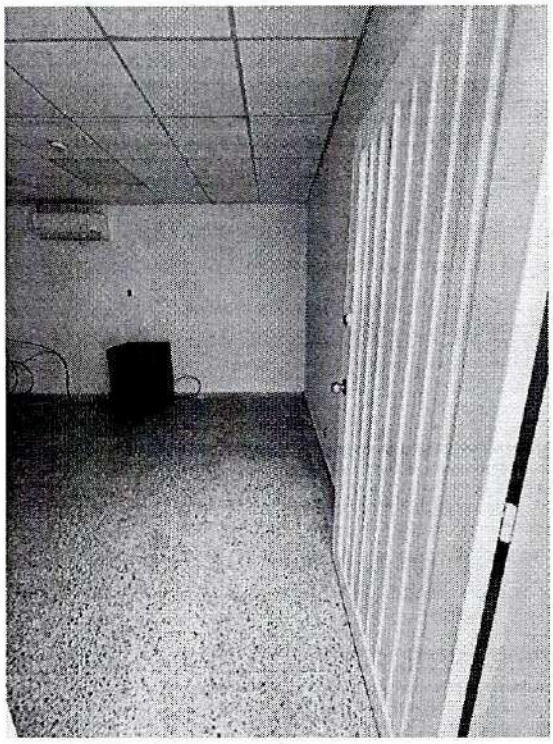

Hangar No. 3

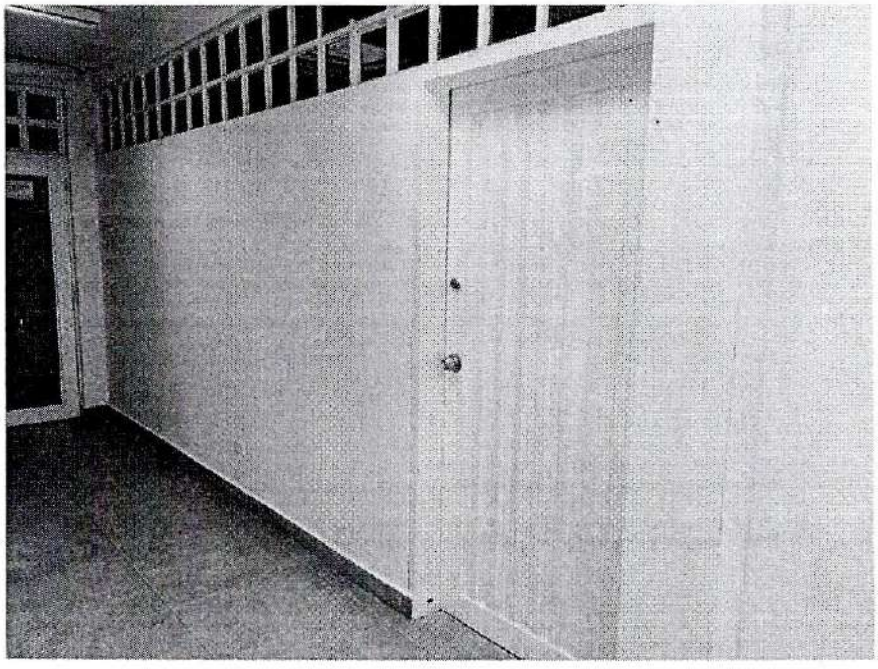

Hangar No. 2

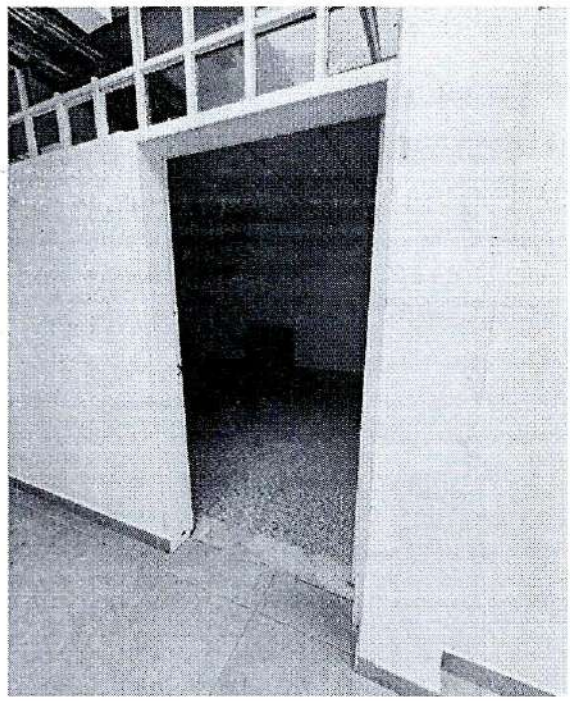

Hangar No. 1

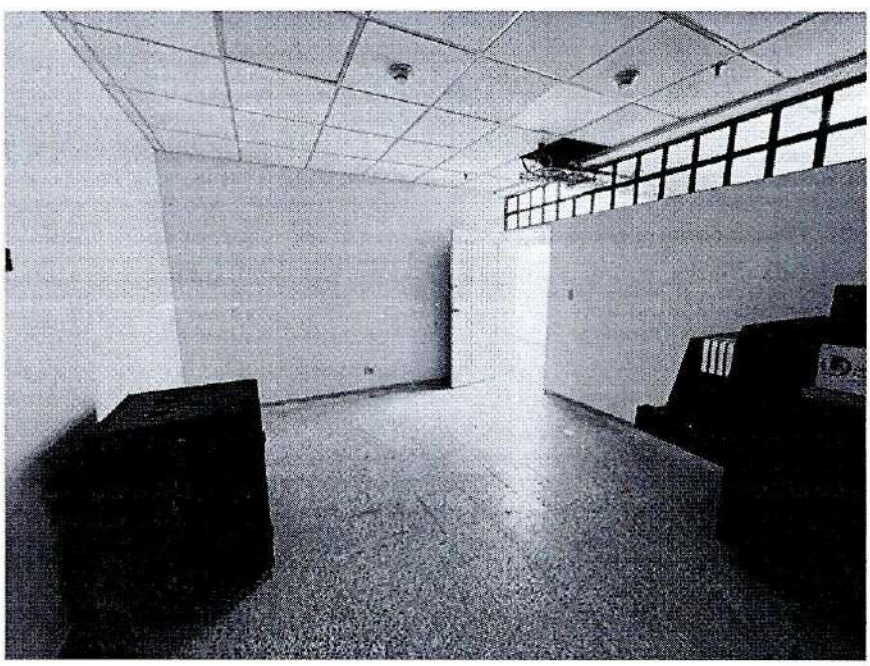


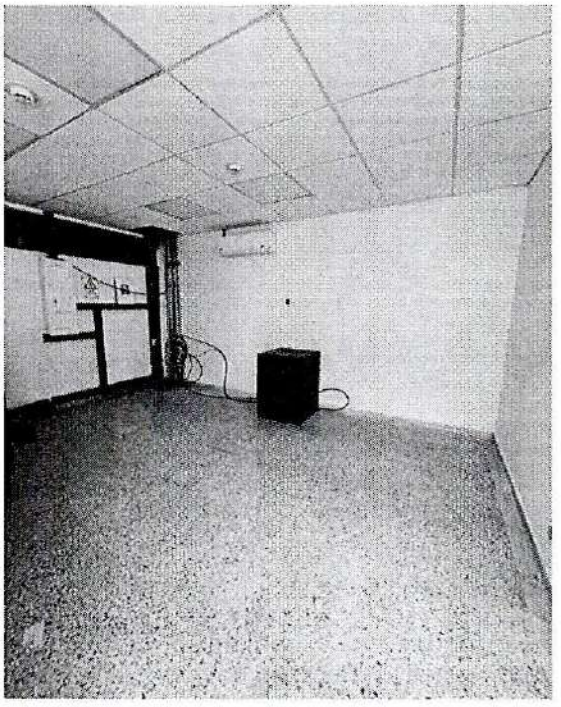


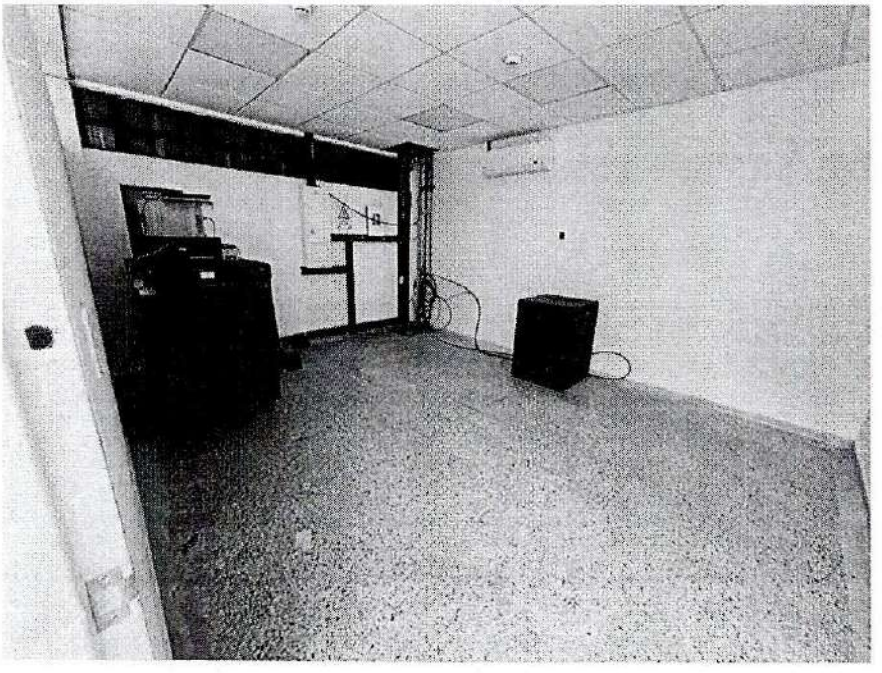


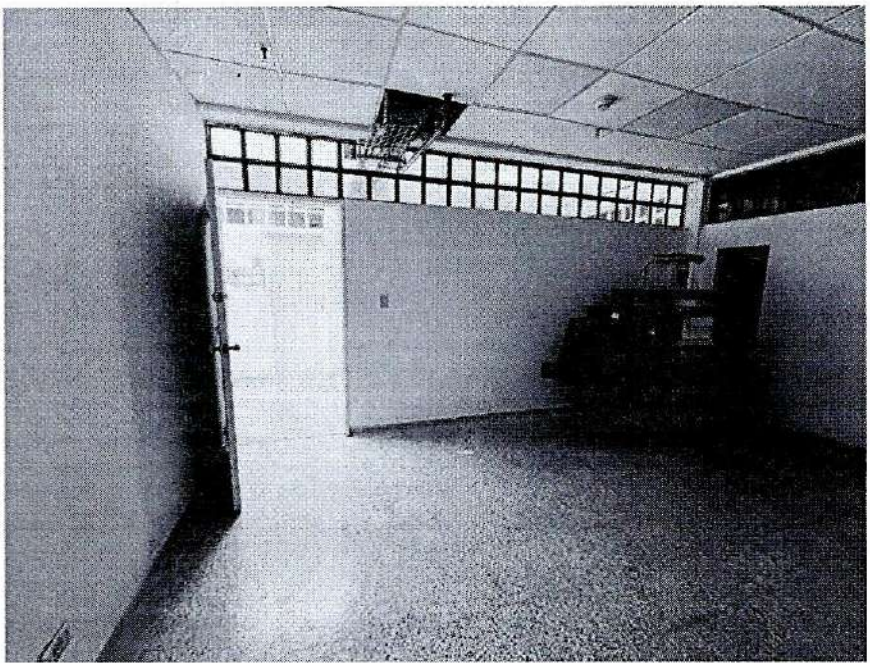


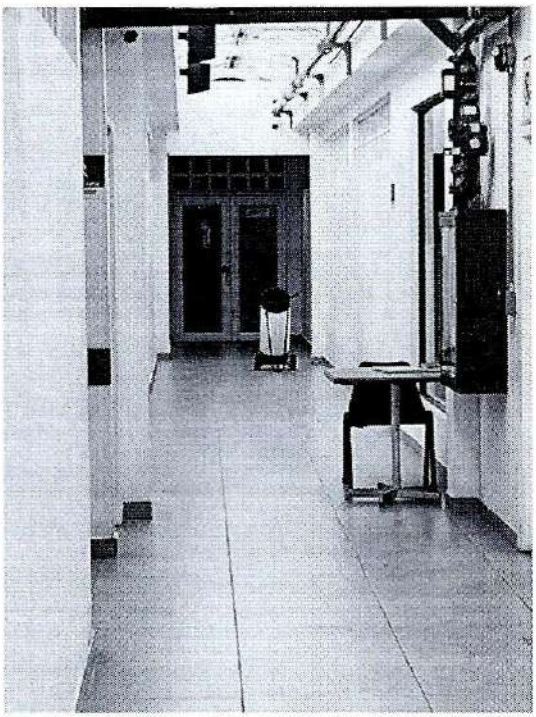












REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA
GUILLERMO HURTADO MEJIA

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) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4325184, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-4325184.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
13 Feb 2017	Régimen de Transicion	04 Mayo 2021	Régimen Academico

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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
13 Feb 2017	Régimen de Transicion	04 Mayo 2021	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	Régimen
14 Mayo 2021	Régimen Académico

Página 1 de 6

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

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	Régimen
17 Oct 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
14 Mayo 2021	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras

Fecha de inscripción	Régimen
05 Jun 2019	**Régimen Académico**

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción	Régimen
14 Mayo 2021	**Régimen Académico**

Página 2 de 6

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, motocicios, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
14 Mayo 2021	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
14 Mayo 2021	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
14 Mayo 2021	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
14 Mayo 2021	**Régimen Académico**

Página 3 de 6







Ficha de Validación profesional

https://www.raa.org.co

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	Régimen
14 Mayo 2021	**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	Régimen
14 Mayo 2021	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
14 Mayo 2021	**Régimen Académico**

Página 4 de 6

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 categoria Inmuebles Urbanos con el Código URB-0419, 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. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 hasta 30 de Abril de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Marzo de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del articulo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoria Inmuebles Rurales con el Código RUR-0274, 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. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 hasta 30 de Abril de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Marzo de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del articulo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 23 # 25 - 61 OFIC 1006
Teléfono: 3104157315
Correo Electrónico: guillermohurtadom@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia.

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) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 4325184.

El(la) señor(a) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA 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 ácá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

b13d0ec2

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 Diciembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 6 de 6

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
DE CALDAS

LA SUSCRITA CONTADORA DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS

NIT. 800.180.223-9

CERTIFICA

Para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, la suscrita Contadora de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, con Nit. 800.180.223-9, certifico que la mencionada entidad, ha cumplido en forma oportuna y completa con el pago de los aportes y demás obligaciones legales que le corresponden respecto del Sistema de Seguridad Social, salud, pensiones y riesgos laborales y cuando ha sido del caso con los aportes del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Cajas de Compensación Familiar, correspondiente a la nómina de los últimos seis (6) meses calendario legalmente exigibles, encontrándose al día por dichos conceptos.

La anterior certificación se expide para efectos de dar cumplimiento al artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y demás normas concordantes, a los 13 días del mes de noviembre de 2025.

Ana Yamile Duque
Contadora Púbica
TP 62076-T

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL **JUNTA CENTRAL DE CONTADORES**

Certificado No:

F03D889DB704C5A7

LA REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

CERTIFICA A:
QUIEN INTERESE

Que el contador público **ANA YAMILE DUQUE CANO** identificado con CÉDULA DE CIUDADANÍA No 30306470 de MANIZALES (CALDAS) Y Tarjeta Profesional No 62076-T SI tiene vigente su inscripción en la Junta Central de Contadores y desde los últimos 5 años.

NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS **********
****
****

Dado en BOGOTA a los 7 días del mes de Octubre de 2025 con vigencia de (3) Meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

SANDRA MILENA BARRIOS PULIDO
DIRECTOR GENERAL

ESTE CERTIFICADO DIGITAL TIENE PLENA VALIDEZ DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2 DE LA LEY 527 DE 1999, DECRETO UNICO REGLAMENTARIO 1074 DE 2015 Y ARTICULO 6 PARAGRAFO 3 DE LA LEY 962 DEL 2005

Para confirmar los datos y veracidad de este certificado, lo puede consultar en la página web www.jcc.gov.co digitando el número del certificado



REPUBLICA DE COLOMBIA

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

30.306.470

APELLIDOS
DUQUE CANO

NOMBRES
ANA YAMILE

REPUBLICA DE COLOMBIA



FECHA DE NACIMIENTO 25-ABR-1968
MANZANARES
(CALDAS)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.60 ESTATURA
B- G.S. RH
F SEXO
30-JUL-1986 MANIZALES
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL

INDICE DERECHO

A-0900100-0020096-F-0030306470-20100119 0020115719A 1 4140103211



República de Colombia
Ministerio de Educación Nacional
JUNTA CENTRAL DE CONTADORES
TARJETA PROFESIONAL
DE CONTADOR PUBLICO

62876-T

ANA YAILE
DUQUE CANO
C.C. 30306470
RESOLUCION INSCRIPCION 146 FECHA 17/12/98
UNIVERSIDAD DE MANIZALES

Presidente

00070592



019288

Esta tarjeta es el único documento que lo acredita como CONTADOR PUBLICO de acuerdo con lo establecido en la ley 43 de 1990.
Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla al Ministerio de Educación Nacional - Junta Central de Contadores.

30306470

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto 0 2 Actualización

4. Número de formulario 141208252677

(415)7707212489984(8020) 000014120825267 7

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 8 0 2 2 3	9	Impuestos y Aduanas de Manizales 1 0	

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente	25. Tipo de documento	26. Número de Identificación	
Persona jurídica 1			

Lugar de expedición	28. País	29. Departamento	30. Ciudad/Municipio

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres

35. Razón social
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS

36. Nombre comercial	37. Sigla

UBICACIÓN

38. País	39. Departamento	40. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Caldas 1 7	Manizales 0 0 1

41. Dirección principal
CR 23 25 61 OF 1205 ED DON PEDRO BRR CENTRO

42. Correo electrónico secretaria@lonjacaldas.com

43. Código postal	44. Teléfono 1	45. Teléfono 2
	6 0 6 8 8 4 2 0 3 1	3 1 3 7 3 1 9 5 2 9

CLASIFICACIÓN

Actividad económica				Ocupación	
Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades			
46. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código 1	2	51. Código	52. Número establecimientos
6 8 1 0	1 9 9 7 0 2 2 5	6 8 2 0	1 9 9 7 0 2 2 5	7 1 1 2	9 4 9 9		

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53. Código 5 7 1 4 4 2 4 8 5 2 5 5

05- Impto. renta y compl. régimen ordinar
07- Retención en la fuente a título de rent
14- Informante de exogena
42- Obligado a llevar contabilidad
48 - Impuesto sobre las ventas - IVA
52 - Facturador electrónico
55 - Informante de Beneficiarios Finales

Usuarios aduaneros	Exportadores
54. Código	55. Forma / 56. Tipo / Servicio 1 2 3 / 57. Modo / 58. CPC

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos SI [ ] NO [X] 60. No. de Folios: 0

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso, Parágrafo del artículo 1.6.1.2.6 del Decreto 1625 del 2016. De igual manera al formalizar el trámite el usuario fue informado y acepta la política de tratamiento de datos ley 1581 de 2012.
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
Firma autorizada:

984. Nombre HURTADO MEJIA GUILLERMO ANTONIO
985. Cargo Representante legal Certificado

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

Página 2 de 5 **Hoja 2**

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141208252677

(415)7707212489984(8020) 000014120825267 7

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 8 0 2 2 3	9	Impuestos y Aduanas de Manizales	1 0

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza	2	63. Formas asociativas		64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados	
65. Fondos		66. Cooperativas		67. Sociedades y organismos extranjeros	
68. Sin personería jurídica		69. Otras organizaciones no clasificadas	1	70. Beneficio	2

Constitución, Registro y Última Reforma

Documento	1. Constitución	2. Reforma
71. Clase	0 8	0 4
72. Número	1 0 4 1 1	0
73. Fecha	1 9 9 2 1 1 1 1	2 0 1 3 0 8 1 3
74. Número de notaría		
75. Entidad de registro	0 3	0 3
76. Fecha de registro	1 9 9 7 0 2 2 5	2 0 1 3 0 8 1 3
77. No. Matrícula mercantil	S 0 1 0 0 1 3 5	S 0 1 0 0 1 3 5
78. Departamento	1 7	1 7
79. Ciudad/Municipio	2 0	2 0

Vigencia

80. Desde	1 9 9 7 0 2 2 5
81. Hasta	

Composición del Capital

82. Nacional	1 0 0 %
83. Nacional público	0 . 0 %
84. Nacional privado	1 0 0 . 0 %
85. Extranjero	0 %
86. Extranjero público	0 . 0 %
87. Extranjero privado	0 . 0 %

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control: Superintendencia de Sociedades — 5

Estado y Beneficio

Ítem	89. Estado actual	90. Fecha cambio de estado	91. Número de Identificación Tributaria (NIT)	92. DV
1	8 1	2 0 1 8 1 1 0 3		-
2				-
3				-
4				-
5				-

Vinculación económica

93. Vinculación económica	94. Nombre del grupo económico y/o empresarial	95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante	96. DV.

97. Nombre o razón social de la matriz o controlante

170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior	171. País	172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP	

173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Representación

001

Página 3 de 5 Hoja 3

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 141208252677

(415)7707212489984(8020) 000014120825267 7

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 8 0 2 2 3	9	Impuestos y Aduanas de Manizales	1 0

Representación

1

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación
REPRS LEGAL PRIN 1 8	2 0 1 9 0 4 3 0

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional
Cédula de Ciudadanía 1 3	4 3 2 5 1 8 4		

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
HURTADO	MEJIA	GUILLERMO	ANTONIO

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

2

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación
REPRS LEGAL SUPL 1 9	2 0 1 9 0 4 3 0

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional
Cédula de Ciudadan 1 3	2 4 3 1 9 0 7 5		

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
SAENZ	MONTOYA	HILDA	MARIA

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

3

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

4

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

5

98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación

100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional

104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres

108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Socios y/o Miembros de Juntas Directivas, Consorcios, Uniones Temporales

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141208252677

(415)7707212489984(8020) 000014120825267 7

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 8 0 2 2 3	9	Impuestos y Aduanas de Manizales	1 0

Socios y/o Miembros de Juntas Directivas, Consorcios, Uniones Temporales

1

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad
Cédula de Ciudada 1 3	4 3 2 5 1 8 4		COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
HURTADO	MEJIA	GUILLERMO	ANTONIO

119. Razón social

120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro
		2 0 1 9 0 4 3 0	

2

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad
Cédula de Ciudada 1 3	1 0 2 7 0 0 4 7		COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
GIRALDO	CARVAJAL	FRANCISCO	JAVIER

119. Razón social

120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro
		2 0 1 9 0 4 3 0	

3

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad
Cédula de Ciudada 1 3	2 4 3 0 5 8 6 5		COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
VILLEGAS	BOTERO	MARIA	CECILIA

119. Razón social

120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro
		2 0 1 9 0 4 3 0	

4

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad
Cédula de Ciudadan 1 3	3 0 2 8 6 1 9 6		COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
BOTERO	ANGEL	LILIANA	

119. Razón social

120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro
		2 0 1 9 0 4 3 0	

5

111. Tipo de documento	112. Número de identificación	113. DV	114. Nacionalidad
Cédula de Ciudadan 1 3	2 4 3 1 9 0 7 5		COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
SAENZ	MONTOYA	HILDA	MARIA

119. Razón social

120. Valor capital del socio	121. % Participación	122. Fecha de ingreso	123. Fecha de retiro
		2 0 1 9 0 4 3 0	

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Revisor Fiscal y Contador

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 141208252677

(415)7707212489984(8020) 000014120825267 7

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 8 0 2 2 3	9	Impuestos y Aduanas de Manizales	1 0

Revisor Fiscal y Contador

Revisor fiscal principal

124. Tipo de documento	125. Número de identificación	126. DV	127. Número de tarjeta profesional

128. Primer apellido	129. Segundo apellido	130. Primer nombre	131. Otros nombres

132. Número de Identificación Tributaria (NIT)	133. DV	134. Sociedad o firma designada

135. Fecha de nombramiento

Revisor fiscal suplente

136. Tipo de documento	137. Número de identificación	138. DV	139. Número de tarjeta profesional

140. Primer apellido	141. Segundo apellido	142. Primer nombre	143. Otros nombres

144. Número de Identificación Tributaria (NIT)	145. DV	146. Sociedad o firma designada

147. Fecha de nombramiento

Contador

148. Tipo de documento	149. Número de identificación	150. DV	151. Número de tarjeta profesional
Cédula de Ciudadanía 1 3	3 0 3 0 6 4 7 0	2	6 2 0 7 6 T

152. Primer apellido	153. Segundo apellido	154. Primer nombre	155. Otros nombres
DUQUE	CANO	ANA	YAMILE

156. Número de Identificación Tributaria (NIT)	157. DV	158. Sociedad o firma designada

159. Fecha de nombramiento
2 0 2 5 0 8 0 1

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO