



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluos de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano



## AVALUO DE FACHADA: RE\_PRG\_2023\_1434376

Fecha de cierre	16/05/2023	Fecha de visita	09/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 26 # 25 - 159 BONANZA DE LA PRADERA CO TORRE 1 APTO 301 Y PQ # 51		
Barrio	LA PRADERA		
Ciudad	Dosquebradas		
Departamento	Risaralda		
Propietario	POSADA VARGAS JOHN FERNANDO		
<b>Referencia cliente:</b>			
Nombre/razón social	POSADA VARGAS JOHN FERNANDO		
Nit/CC	14795148		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CL 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 16/05/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **POSADA VARGAS JOHN FERNANDO** ubicado en la CL 26 # 25 - 159 BONANZA DE LA PRADERA CO TORRE 1 APTO 301 Y PQ # 51 LA PRADERA, de la ciudad de Dosquebradas.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$190,185,735.28 pesos m/cte (Ciento noventa millones ciento ochenta y cinco mil setecientos treinta y cinco).

Atentamente,

**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

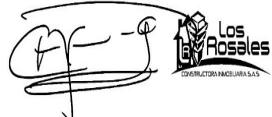
### AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 301	44.44	M2	\$3,829,562.00	89.48%	\$170,185,735.28
Area Privada	PQ # 51	1	M2	\$20,000,000.00	10.52%	\$20,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$190,185,735.28</b>

Valor en letras

Ciento noventa millones ciento ochenta y cinco mil setecientos treinta y cinco Pesos Colombianos

Perito actuante



LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  
 RAA Nro: AVAL-24547694  
 C.C: 24547694

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
 CESAR JIMENEZ QUINTERO  
 C.C.:88229287  
 RAA AVAL-88229287  
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	0	3,673,493	Valor del avalúo en UVR	626,368.59
Proporcional	0	183,249,984	Valor asegurable	183,249,984
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Observación</b>	<b>Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. VISITA DE FACHADA AL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 26 # DG 25-159 BONANZA DE LA PRADERA CJ CERRADO DOSQUEBRADAS(RISARALDA)</b>			
	<b>NOTA LIQUIDACIÓN:</b> Se líquida área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.			

## GENERAL

Código	RE_PRG_2023_14 34376	Propósito	Remate	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
<b>Referencia cliente:</b>					
Nombre/razón social	POSADA VARGAS JOHN FERNANDO				
Nit/CC	14795148				
Consecutivo del bien	-				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	POSADA VARGAS JOHN FERNANDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	14795148	Ocupante	Avaluio fachada
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CL 26 # 25 - 159 BONANZA DE LA PRADERA CO TORRE 1 APTO 301 Y PQ # 51				
Conjunto	BONANZA DE LA PRADERA				
Ciudad	Dosquebradas	Departamento	Risaralda	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	LA PRADERA	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación.</p> <p>VISITA DE FACHADA AL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 26 # DG 25-159 BONANZA DE LA PRADERA CJ CERRADO DOSQUEBRADAS(RISARALDA) Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1	
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método utilizado</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<p><b>Realización de informe de fachada. Artículo 444 y artículo 233 del código general del proceso:</b></p> <p><b>CGP Artículo 444 Avalúo y pago con productos</b></p> <p>Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados.</li> <li>2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días.</li> <li><b>3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten.</b></li> <li>4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1.</li> <li>5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva.</li> <li>6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones.</li> <li>7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestre en la cuenta de depósitos judiciales.</li> </ol> <p><b>PARÁGRAFO 1o.</b> Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podránvaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.</p> <p><b>PARÁGRAFO 2o.</b> Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos.</p> <p>Surtidos los trasladados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.</p> <p><b>CGP Artículo 233 deber de colaboración de las partes</b></p>			

Las partes tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo; si alguno no lo hiciere se hará constar así en el dictamen y el juez apreciará tal conducta como indicio en su contra.

**Si alguna de las partes impide la práctica del dictamen, se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión que la otra parte pretenda demostrar con el dictamen y se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos mensuales.**

**PARÁGRAFO.** El juez deberá tener en cuenta las razones que las partes aduzcan para justificar su negativa a facilitar datos, cosas o acceso a los lugares, cuando lo pedido no se relacione con la materia del litigio o cuando la solicitud implique vulneración o amenaza de un derecho propio o de un tercero.

#### **Otras Definiciones:**

**AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el **valor** de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad.

**FACHADA:** Parte o cara visible de un inmueble, de los muros exteriores de un edificio, conjunto u de otra cosa en relación con su situación.

**CONCEPTO DE VALOR Y/O AVALÚO FACHADA:** valor estimado, mediante un estudio estadístico por homogenización de zona, este tipo de informe es susceptible a cambios si se realiza visita donde se pueda inspeccionar el predio. Se asume la hipótesis que el inmueble se encuentra en estado normales de conservación. **informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, quien indica y da instrucción de su desarrollo, al no lograrse la entrada al inmueble**

#### **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:**

Es la técnica valuaria 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.

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	52.74	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	44.44	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.44
AREA LIBRE MEDIDA	M2	FACHADA			

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es media.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.</b>

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2574	EscrituraDePropiedad	15/09/2021	SEGUNDA	Pereira

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
294-94482	15/05/2023	0.349%	S/I	AP 301 TO 1
294-94783	16/05/2023	0.079%		PQ 51

#### Observación

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS TORRE 1 APTO 301 CON ÁREA DE 44.44 MTS<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 0.349% CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2665 DE FECHA 06-11-2020 EN NOTARIA CUARTA DE ARMENIA (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

LIMITACIONES AL DOMINIO: ANOTACIÓN 6 HIPOTECA ABIERTA, ANOTACIÓN 7 CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA, ANOTACIÓN 8 EMBARGO.

#### CERTIFICADO:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051521059360294%20-%2094482.pdf>

#### ESCRITURA:

[https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/869420230504210615ESCRITURA\\_compressed.pdf](https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/869420230504210615ESCRITURA_compressed.pdf)

**SECUESTRE:** <https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023050421059676C.pdf>

#### CERTIFICADO

**PQ**

#### 51:

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051618051403294%20-%2094783.pdf>

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts <sup>2</sup> )	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
# 51	Privado	294-94783	12.50	Mt2	Sencillo	Lineal	No	NO	1

#### Observación

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS PARQUEADERO CARRO 51 CON ÁREA DE 12.50 MTS<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 0.079% CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2665 DE FECHA 06-11-2020 EN NOTARIA CUARTA DE ARMENIA (ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012).

PROPIETARIO: POSADA VARGAS JOHN FERNANDO CC# 14795148.

**LIMITACIÓN AL DOMINIO:** anotación 6 del certificado suministrado, embargo.

**CERTIFICADO**

**51:**

<https://www.losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/2023051618051403294%20-%2094783.pdf>

PQ

## DEL ENTORNO

### CARACTERISTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	VIA EN CONCRETO FLEXIBLE				

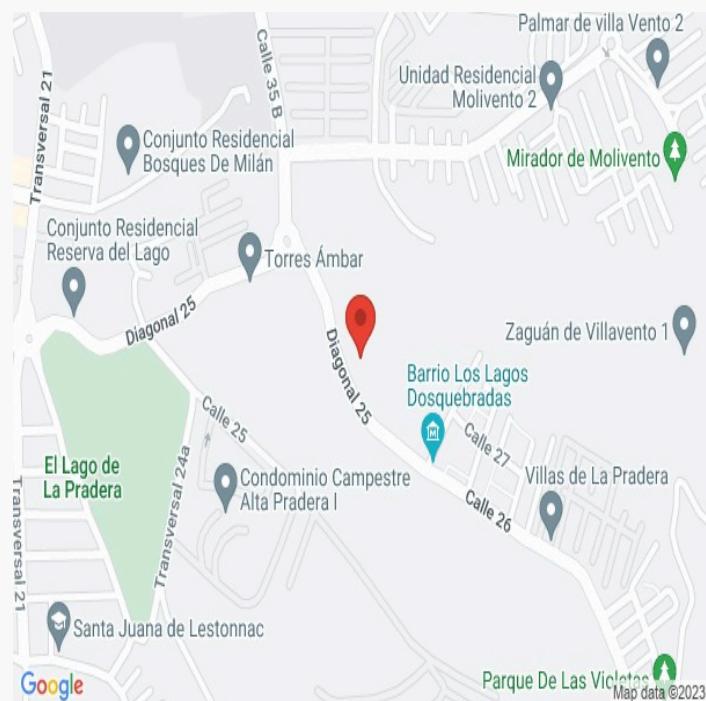
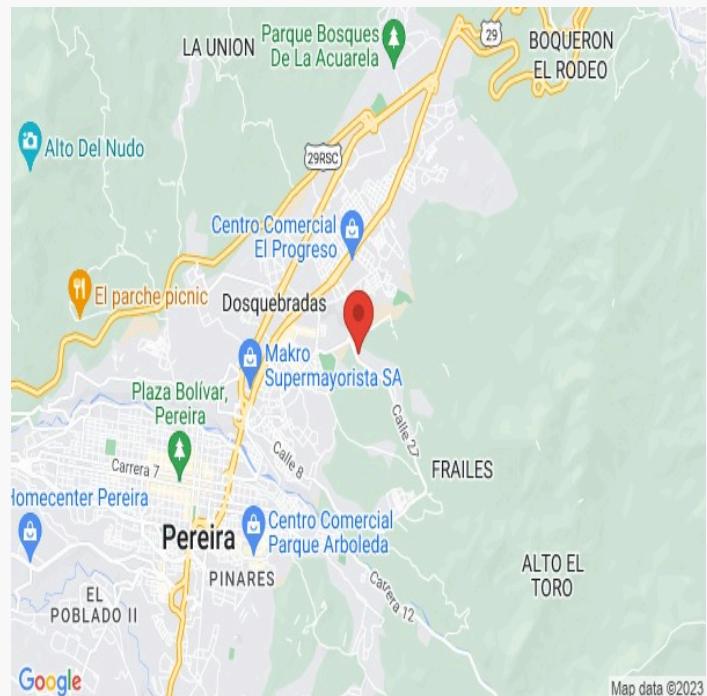
### Observación:

Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

### Dirección:

CL 26 # 25 - 159 BONANZA DE LA PRADERA CO TORRE 1 APTO 301 Y PQ # 51 | LA PRADERA |  
Dosquebradas | Risaralda



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.8267232  
GEOGRAFICAS : 4.496034

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.6682059  
GEOGRAFICAS : -75.400924

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Bonanza201	2	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$4,039,153.92	3146347316
2	Bonanza 107	1	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	1	\$10,000,000	0	\$0	\$3,703,870.39	3114944140
3	Bonanza 403 Torre1	2	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	1	\$10,000,000	0	\$0	\$3,922,142.21	3103911793
4	Bonanza	1	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	1	\$10,000,000	0	\$0	\$3,703,870.39	3127611802
5	Bonanza	2	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,587,983.80	3043896570
6	Bonanza	2	\$215,000,000	0.95	\$204,250,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$4,146,039.60	315 5652446
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>				<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	52.74	44.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,039,153.92
2	2	52.44	44.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,703,870.39
3	2	52.44	44.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,922,142.21
4	2	52	44.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,703,870.39
5	2	52	44.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,587,983.80
6	2	52	44.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,146,039.60
									PROMEDIO	\$3,850,510.05
									DESV. STANDAR	\$219,080.72
									COEF. VARIACION	5.69%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,069,590.77	<b>TOTAL</b>	\$180,852,613.76
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,631,429.33	<b>TOTAL</b>	\$161,380,719.64
VALOR TOTAL	\$170,185,735.28			

## Observaciones:

Oferta 1,3,4,5 cuenta con garaje de moto no vehicular.

## Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10993\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10993_archivopdflinks.html)4.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/violetas/dosquebradas/8018458>5.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-pradera/dosquebradas/7866804>6.-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-pradera/dosquebradas/8016578>

## FOTOS 2

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



## FOTOS 2

Fachada posterior



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
RE\_PRG\_2023\_1434376**



PIN de Validación: b1df0a93



<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) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24547694.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ 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  
**28 Mar 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

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-3883, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 N<sup>a</sup> 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

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



PIN de Validación: b1df0a93



Tecnologo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindio  
Administrador Financiero - Universidad del Quindio

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694.

El(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ 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**

**b1df0a93**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 230515679076751649

**Nro Matrícula: 294-94482**

Pagina 1 TURNO: 2023-294-1-19413

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 04:29:19 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 294 - DOSQUEBRADAS DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: DOSQUEBRADAS VEREDA: DOSQUEBRADAS

FECHA APERTURA: 03-12-2020 RADICACIÓN: 2020-7541 CON: ESCRITURA DE: 12-11-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIPRE

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

TORRE 1 APTO 301 CON AREA DE 44.44 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.349% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2665 DE FECHA 06-11-2020 EN NOTARIA CUARTA DE ARMENIA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

#### AREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFFICIENTE · %

#### **COMPLEMENTACION**

EL PREDIO CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL FUE ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENCION DE LA SIGUIENTE FORMA:-- 01.- 14-12-2018 ESCRITURA 5206 DEL 13-12-2018 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 84,109,290.00 DE: OSPINA MARIN EVELIO, OSPINA MARIN CARLOS ARTURO, OSPINA MARIN EFRAIN, OSPINA DUQUE RAFAEL, SOCIEDAD CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU S.A.S , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PROVIDENCIA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.-- 02.- 29-08-2018 ESCRITURA 3861 DEL 27-08-2018 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 84,109,290.00 DE: MARIN DE OSPINA ANA, A: OSPINA MARIN EVELIO, OSPINA MARIN CARLOS ARTURO, SOCIEDAD CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU S.A.S , OSPINA DUQUE RAFAEL, OSPINA MARIN EFRAIN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.-- 03.- 02-02-2018 ESCRITURA 4480 DEL 09-10-2017 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 26,557,812.00 DE: OSPINA MARIN EVELIO, OSPINA MARIN CARLOS ARTURO, OSPINA CANO JULIANA, OSPINA DUQUE RAFAEL, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROVIDENCIA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.-- 04.- 16-06-2010 ESCRITURA 2137 DEL 28-04-2010 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 8,100,000.00 DE: OSPINA MARIN EFRAIN, A: OSPINA CANO JULIANA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.-- 05.- 10-05-2010 ESCRITURA 1441 DEL 20-03-2010 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 10,432,098.00 DE: OSPINA MARIN JORGE, A: OSPINA DUQUE RAFAEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.-- 06.- 27-11-2002 ESCRITURA 4043 DEL 30-09-2002 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: OSPINA MARIN EVELIO, OSPINA MARIN SAMUEL, OSPINA MARIN CARLOS ARTURO, OSPINA MARIN EFRAIN, OSPINA MARIN JORGE, MARIN DE OSPINA LIVIA, MARIN DE OSPINA ANA, MARIN DE QUINTERO TULIA, OSPINA MARIN MARIA AMPARO, A: OSPINA MARIN EVELIO, OSPINA MARIN JORGE, OSPINA MARIN EFRAIN, MARIN DE QUINTERO TULIA, MARIN DE OSPINA ANA, OSPINA MARIN CARLOS ARTURO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.--

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 26 # 25 - 159 BONANZA DE LA PRADERA CO TORRE 1 APTO 301

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

204 87082



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230515679076751649**

**Nro Matrícula: 294-94482**

Página 2 TURNO: 2023-294-1-19413

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 04:29:19 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-08-2020 Radicación: 2020-294-6-4596

Doc: ESCRITURA 3597 DEL 05-08-2020 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PROVIDENCIA -NIT. 8300538122

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 12-11-2020 Radicación: 2020-294-6-7541

Doc: ESCRITURA 2665 DEL 06-11-2020 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROVIDENCIA NIT: 8300538122 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-11-2020 Radicación: 2020-294-6-7541

Doc: ESCRITURA 2665 DEL 06-11-2020 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROVIDENCIA NIT: 8300538122

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 19-10-2021 Radicación: 2021-294-6-10007

Doc: ESCRITURA 2574 DEL 15-09-2021 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$5,007,600

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SE LIBERA ESTE PREDIO PARCIALMENTE DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO POR ESCRITURA NO. 3597 DEL 05-08-2020 NOTARIA 5 PEREIRA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PROVIDENCIA

8300538122

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 19-10-2021 Radicación: 2021-294-6-10007

Doc: ESCRITURA 2574 DEL 15-09-2021 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$102,390,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (VIS)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PROVIDENCIA





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS

## CERTIFICADO DE TRADICION

## MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230515679076751649**

**Nro Matrícula: 294-94482**

Página 4 TURNO: 2023-294-1-19413

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 04:29:19 PM

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

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

\*\*\*

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-294-1-19413

FECHA: 15-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS DNP

El Registrador: DIEGO ALBERTO LONDOÑO ECHEVERRY

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230516399376803759

**Nro Matrícula: 294-94783**

Pagina 1 TURNO: 2023-294-1-19543

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 01:09:09 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 294 - DOSQUEBRADAS DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: DOSQUEBRADAS VEREDA: DOSQUEBRADAS

FECHA APERTURA: 03-12-2020 RADICACIÓN: 2020-7541 CON: ESCRITURA DE: 12-11-2020

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PARQUEADERO CARRO 51 CON AREA DE 12.50 MTS<sup>2</sup> CON COEFICIENTE DE 0.079% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2665 DE FECHA 06-11-2020 EN NOTARIA CUARTA DE ARMENIA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

### COEFFICIENTE : %

#### **COMPLEMENTACIONES**

EL PREDIO CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL FUE ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENCION DE LA SIGUIENTE FORMA:-- 01.- 14-12-2018 ESCRITURA 5206 DEL 13-12-2018 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 84,109,290.00 DE: OSPINA MARIN EVELIO, OSPINA MARIN CARLOS ARTURO, OSPINA MARIN EFRAIN, OSPINA DUQUE RAFAEL, SOCIEDAD CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU S.A.S , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PROVIDENCIA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.-- 02.- 29-08-2018 ESCRITURA 3861 DEL 27-08-2018 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 84,109,290.00 DE: MARIN DE OSPINA ANA, A: OSPINA MARIN EVELIO, OSPINA MARIN CARLOS ARTURO, SOCIEDAD CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU S.A.S , OSPINA DUQUE RAFAEL, OSPINA MARIN EFRAIN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.-- 03.- 02-02-2018 ESCRITURA 4480 DEL 09-10-2017 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 26,557,812.00 DE: OSPINA MARIN EVELIO, OSPINA MARIN CARLOS ARTURO, OSPINA CANO JULIANA, OSPINA DUQUE RAFAEL, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROVIDENCIA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.-- 04.- 16-06-2010 ESCRITURA 2137 DEL 28-04-2010 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 8,100,000.00 DE: OSPINA MARIN EFRAIN, A: OSPINA CANO JULIANA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.-- 05.- 10-05-2010 ESCRITURA 1441 DEL 20-03-2010 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 10,432,098.00 DE: OSPINA MARIN JORGE, A: OSPINA DUQUE RAFAEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.-- 06.- 27-11-2002 ESCRITURA 4043 DEL 30-09-2002 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: OSPINA MARIN EVELIO, OSPINA MARIN SAMUEL, OSPINA MARIN CARLOS ARTURO, OSPINA MARIN EFRAIN, OSPINA MARIN JORGE, MARIN DE OSPINA LIVIA, MARIN DE OSPINA ANA, MARIN DE QUINTERO TULIA, OSPINA MARIN MARIA AMPARO, A: OSPINA MARIN EVELIO, OSPINA MARIN JORGE, OSPINA MARIN EFRAIN, MARIN DE QUINTERO TULIA, MARIN DE OSPINA ANA, OSPINA MARIN CARLOS ARTURO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 26 # 25 - 159 BONANZA DE LA PRADERA CO PQDRO CARRO 51

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### **DESTINACION ECONOMICA:**

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

204 87082



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230516399376803759**

**Nro Matrícula: 294-94783**

Página 2 TURNO: 2023-294-1-19543

Impreso el 16 de Mayo de 2023 a las 01:09:09 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 12-08-2020 Radicación: 2020-294-6-4596

Doc: ESCRITURA 3597 DEL 05-08-2020 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PROVIDENCIA -NIT. 8300538122

A: BANCOLOMBIA S.A.

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 12-11-2020 Radicación: 2020-294-6-7541

Doc: ESCRITURA 2665 DEL 06-11-2020 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROVIDENCIA NIT: 8300538122 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-11-2020 Radicación: 2020-294-6-7541

Doc: ESCRITURA 2665 DEL 06-11-2020 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROVIDENCIA NIT: 8300538122

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 19-10-2021 Radicación: 2021-294-6-10007

Doc: ESCRITURA 2574 DEL 15-09-2021 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$5,007,600

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SE LIBERA ESTE PREDIO PARCIALMENTE DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO POR ESCRITURA NO. 3597 DEL 05-08-2020 NOTARIA 5 PEREIRA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A. NIT# 8909039388

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PROVIDENCIA

**8300538122**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 19-10-2021 Radicación: 2021-294-6-10007

Doc: ESCRITURA 2574 DEL 15-09-2021 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA MODALIDAD: (VIS)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO PROVIDENCIA

