



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1088250915

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	FREY DAMIAN BLANCO GARCIA
NIT / C.C CLIENTE	1088250915
DIRECCIÓN	CL 82 # 37 - 68 CO RESIDENCIAL BOSQUES DE BAMBÚ P.H. AVENIDA EL CAUCHO ET.2-TORRE C-5° PISO APTO 508
SECTOR	Urbano
BARRIO	condina
CIUDAD	Pereira
DEPARTAMENTO	Risaralda
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/02/2024
FECHA INFORME	05/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	BLANCO GARCIA FREDY DAMIAN			
NUM.	2800 EscrituraDe	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			14/11/2013
CIUDAD	Pereira	DEPTO		Risaralda
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTAN			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO RESIDENCIAL BOSQUES DE BAMBÚ P.H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$77.000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD				

M. INMOB.	N°
290-245181	ET.2-TORRE C-5° PISO APTO 508
MATRICULA	NRO. GARAJE
290-246859	337

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 82 # 37 - 68 CO RESIDENCIAL BOSQUES DE BAMBÚ P.H. AVENIDA EL CAUCHO ET.2-TORRE C-5° PISO APTO 508
Al inmueble se llega así: Avenida Condina
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 155,677,213

VALOR ASEGURABLE \$ COP 155,677,213


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación Nro 5,6 , del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS


LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
Perito Actuante
C.C: 24547694
RAA: AVAL-24547694


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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	540
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: ESCRITURA 790 DEL 27-04-2023 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: La reglamentación urbanística que cobija al municipio de Pereira Acuerdo 035- del 2016-2027 Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial Pereira (Risaralda).

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	57.68
AREA PRIVADA	M2	49.92
AREA LIBRE exclusiva Balcon	M2	1.8

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	57.68
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	49.92
AREA LIBRE MEDIDA	M2	5.96

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.92

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 82 # 37 - 68 CO RESIDENCIAL BOSQUES DE BAMBÚ P.H. AVENIDA EL CAUCHO ET.2-TORRE C-5° PISO APTO 508 | condina | Pereira | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 45, fecha: 13/01/2023, Notaría: SEGUNDA y ciudad: pereira.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Muy Bueno	100-200
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Muy Bueno	0-100
Áreas verdes	Malo	0-100
Zonas recreativas	Bueno	100-200

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	NO	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Nueva
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Optimo
N° de Pisos	6
N° de Sótanos	1
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2023

Comentarios de estructura

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



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	ET.2-TORRE C-5° PISO APTO 508	49.92	M2	\$2,757,957.00	88.44%	\$137,677,213.44
Area Privada	PARQUEADERO N#337 SOTANO	1	Global	\$18,000,000.00	11.56%	\$18,000,000.00
TOTALES					100%	\$155,677,213
Valor en letras			Ciento cincuenta y cinco millones seiscientos setenta y siete mil doscientos trece Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$155,677,213	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es alta, y se considera que la demanda es alta.
Actualidad edificadora:	se observan construcciones cercanas en la zona.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: CL 82 # 37 - 68 CO RESIDENCIAL BOSQUES DE BAMBÚ P.H. AVENIDA EL CAUCHO ET.2-TORRE C-5° PISO APTO 508. Al inmueble se llega así: Avenida Condina. Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación Nro 5,6, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: PARQUEADERO N#337 SÓTANO cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 790, 2023/04/27, NOTARIA SEGUNDA PEREIRA.

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

Propiedad horizontal: Escritura: 45, Fecha escritura: 13/01/2023, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: pereira, Administración: \$77.000, Total unidades: 540, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 10, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Aire acondicionado: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 8

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

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

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**; se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	BOSQUES DE BAMBÚ	5	\$156,600,000	0.99	\$155,034,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$2,745,072.12	318 6085598
2	BOSQUES DE BAMBÚ	7	\$156,600,000	0.99	\$155,034,000	1	\$18,000,000		\$	\$2,745,072.12	318 6085598
3	BOSQUES DE BAMB	10	\$156,600,000	0.99	\$155,034,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$2,745,072.12	318 6085598
4	BOSQUES DE BAMBÚ	12	\$156,600,000	0.99	\$155,034,000	1	\$18,000,000	0	\$	\$2,796,612.24	318 6085598
Del inmueble		5		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	54.43	49.92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,745,072.12
2	1	57.68	49.92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,745,072.12
3	1	57.68	49.92	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,745,072.12
4	1	57.68	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,796,612.24
	1 años									
									PROMEDIO	\$2,757,957.15
									DESV. STANDAR	\$25,770.06
									COEF. VARIACION	0.93%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,783,727.21	TOTAL	\$138,963,662.32
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,732,187.09	TOTAL	\$136,390,779.53
VALOR TOTAL	\$137,677,213.44			

Observaciones:

Enlaces:

1.-sala de ventas2.-sala de ventas3.-sala de ventas4.-sala de ventas

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 82 # 37 - 68 CO RESIDENCIAL BOSQUES DE BAMBÚ P.H.
AVENIDA EL CAUCHO ET.2-TORRE C-5° PISO APTO 508 |
condina | Pereira | Risaralda

COORDENADAS (DD)

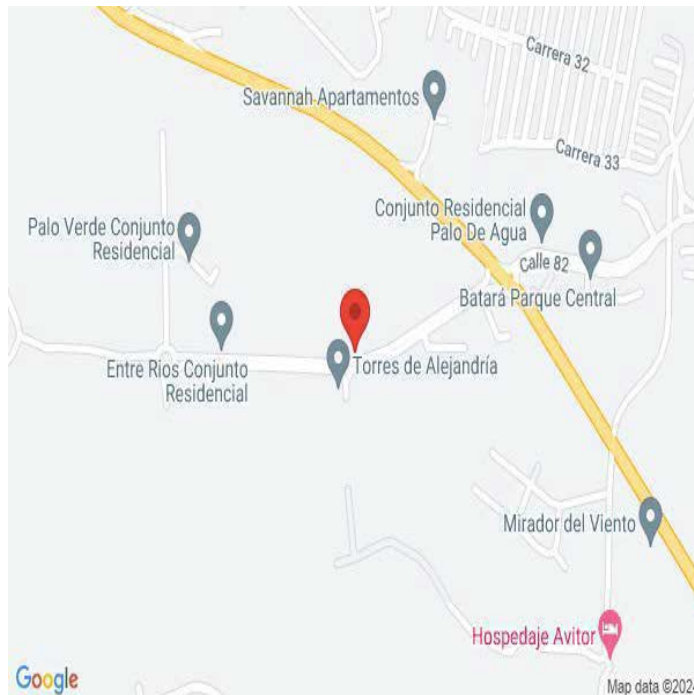
Latitud: 4.7928349762135944

Longitud: -75.75076460838318

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 47' 34.206''

Longitud: 75° 45' 2.754''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura

Puerta de entrada



Sala

Comedor



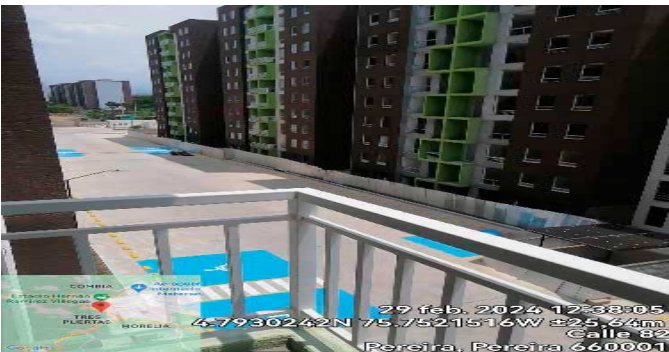
Cocina

Zona de Ropas



Balcón

Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



FOTOS General

Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS General



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

Información: S/I ----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1088250915



PIN de Validación: a74e0a3f



<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 Nª 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com



PIN de Validación: a74e0a3f



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



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

Tecnologo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío

Administrador Financiero - Universidad del Quindío

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) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con 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.



VALUO: LRCAJA-1088250915 M.I.: 290-245181

PIN DE VALIDACIÓN

a74e0a3f

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 Marzo del 2024 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 PEREIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240222847489843408

Nro Matrícula: 290-245181

Pagina 1 TURNO: 2024-290-1-18783

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 10:29:44 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: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: SAN JOAQUIN

FECHA APERTURA: 31-01-2023 RADICACIÓN: 2023-290-6-414 CON: ESCRITURA DE: 13-01-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ET.2-TORRE C-5° PISO APTO 508 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 45, 2023/01/13, NOTARIA SEGUNDA PEREIRA. Articulo 8
Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 49 CENTIMETROS CUADRADOS: 92

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO OBJETO DE CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, FUE ADQUIRIDO EN MAYOR PORCIÓN POR FIDUCIARIA
BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSQUES DE BAMBU-FIDUBOGOTA ASÍ:

2. -ESCRITURA 1566 DEL 6/7/2022 NOTARIA SEGUNDA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 11/7/2022 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION
A FIDUCIA MERCANTIL DE: CONSTRUCTORA PALO DE AGUA S.A , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO
FIDEICOMISO BOSQUES DE BAMBU-FIDUBOGOTA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-243429 .--

ESTE PREDIO NACIÓ A LA VIDA JURÍDICA ASÍ:

1. -ESCRITURA 1566 DEL 6/7/2022 NOTARIA SEGUNDA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 11/7/2022 POR ENGLOBE A: CONSTRUCTORA PALO DE
AGUA S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-243429 .--

LOS PREDIOS OBJETO DE ENGLOBE, NACIERON A LA VIDA JURÍDICA ASÍ:

1. -ESCRITURA 1754 DEL 13/11/2020 NOTARIA SEGUNDA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 20/11/2020 POR DESENGLOBE A: CONSTRUCTORA
PALO DE AGUA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-232964 Y 290-232965

EL FOLIO OBJETO DE DESENGLOBE NACIÓ A LA VIDA JURÍDICA ASÍ: LOS FOLIOS OBJETO DE ENGLOBE FUERON ADQUIRIDOS EN MAYOR
EXTENSIÓN POR CONSTRUCTORA PALO DE AGUA ASÍ:

5. -ESCRITURA 9951 DEL 19/12/2012 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 6/3/2013 POR APOORTE A SOCIEDAD DE:
CONSTRUCTORA GALIBO S.A , DE: LA CRUZ Y COMPAÑIA S EN C.S. , DE: MARCELA MEJIA CRUZ , DE: ADRIANA MEJIA CRUZ , DE: OSOBER Y
CIA S EN C.S. , DE: SALAZAR GAVILANES Y CIA S EN C.S. , A: CONSTRUCTORA PALO DE AGUA S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-
181495 .-- 3. -ESCRITURA 819 DEL 4/2/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES REGISTRADA EL 4/2/2011 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE

CUOTA DE: CONSTRUCTORA CASTILLA LTDA , A: LA CRUZ Y COMPAÑIA S EN C.S. , A: ADRIANA MEJIA CRUZ , A: MARCELA MEJIA CRUZ , A:
OSOBER Y CIA S EN C.S. , A: SALAZAR GAVILANES Y CIA S EN C.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-181495 .-- 2. -ESCRITURA 1359 DEL

7/4/2010 NOTARIA PRIMERA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 25/5/2010 POR DESENGLOBE A: CONSTRUCTORA CASTILLA LTDA , A:
CONSTRUCTORA GALIBO S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-181495 .--

LOS FOLIOS OBJETO DE DESENGLOBE NACEN A LA VIDA JURIDICA ASI: ESCRITURA 10061 DEL 30/12/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE MANIZALES
REGISTRADA EL 23/2/2010 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: ROBERTO JARAMILLO CARDENAS , DE: MARIO MEJIA RESTREPO , A:
CONSTRUCTORA GALIBO S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-127890 .- ESCRITURA 1959 DEL 18/4/2008 NOTARIA PRIMERA 1 DE PEREIRA
REGISTRADA EL 31/7/2008 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: BANCO DAVIVIENDA S.A , A: CONSTRUCTORA CASTILLA LTDA , A:
ROBERTO JARAMILLO CARDENAS , A: MARIO MEJIA RESTREPO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-127890 .- ESCRITURA 3548 DEL 28/7/2008
NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 31/7/2008 POR FUSION DE: GRANBANCO S.A , A: BANCO DAVIVIENDA S.A , REGISTRADA
EN LA MATRÍCULA 290-127890 .--



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

Certificado generado con el Pin No: 240222847489843408

Nro Matrícula: 290-245181

Pagina 2 TURNO: 2024-290-1-18783

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 10:29:44 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

ESCRITURA 6392 DEL 23/11/2007 NOTARIA PRIMERA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 30/11/2007 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: PAULA MARCELA PINILLA MORALES , A: CONSTRUCTORA CASTILLA , A: ROBERTO JARAMILLO CARDENAS , A: MARIO MEJIA RESTREPO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-127890 .-ESCRITURA 00695 DEL 7/3/2005 NOTARIA 38 DE BOGOTA REGISTRADA EL 7/4/2005 POR ACTA ENTREGA DE INMUEBLES A ENTIDAD DE: BANCO CAFETERO S.A. , A: GRANBANCO S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-127890 ESCRITURA 3085 DEL 30/9/2002 NOTARIA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 1/10/2002 POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: JOHANN GABRIEL RAMIREZ SIERRA , A: PAULA MARCELA PINILLA MORALES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-127890 .ESCRITURA 247 DEL 24/1/2001 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 5/2/2001 POR TRANSFERENCIA DERECHOS DE CUOTA DE: JOSE FREDERMAN HINCAPIE PARRA , A: BANCO CAFETERO - BANCAFE , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-127890 .-SENTENCIA S.N. DEL 28/6/2000 JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE PEREIRA REGISTRADA EL 18/7/2000 POR ADJUDICACION DE: OVIDIO RAMIREZ HOLGUIN , A: JOSE FREDERMAN HINCAPIE PARRA , A: JOHANN GABRIEL RAMIREZ SIERRA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-127890 .-- ESCRITURA 2903 DEL 17/7/1997 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 17/7/1997 POR DESENGLOBE A: JOSE FREDERMAN HINCAPIE PARRA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-127890 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) CL 82 # 37 - 68 CO RESIDENCIAL "BOSQUES DE BAMBÚ" P.H. AVENIDA EL CAUCHO ET.2-TORRE C-5° PISO APTO 508

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 243429

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-01-2023 Radicación: 2023-290-6-414

Doc: ESCRITURA 45 DEL 13-01-2023 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

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)

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSQUES DE BAMBU-FIDUBOGOTA NIT.830.055.897-7

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-05-2023 Radicación: 2023-290-6-7242

Doc: ESCRITURA 790 DEL 27-04-2023 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC PCA 45 12/1/2013NOT.2 PEI, Y ACLARACION AL ART.7 INCORPORAR LOS PARQUEADEROS COMUNES DE USO EXCLUSIVO A PRIVADOS, MODIF.COEFICIENTES-EL PGRAFO 2 ART.71 - LA SUMATORIA DE UNIDADES PRIVADAS SIENDO 911 - Y AREA REMANENTE DE 10.121.11M2. PARA ETAPAS 5 Y 6

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSQUES DE BAMBU-FIDUBOGOTA NIT.830.055.897-7



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

Certificado generado con el Pin No: 240222847489843408

Nro Matrícula: 290-245181

Pagina 3 TURNO: 2024-290-1-18783

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 10:29:44 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 003 Fecha: 08-06-2023 Radicación: 2023-290-6-9667

Doc: ESCRITURA 1085 DEL 05-06-2023 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSQUES DE BAMBU-FIDUBOGOTA NIT.830.055.897-7

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-11-2023 Radicación: 2023-290-6-21229

Doc: ESCRITURA 2800 DEL 14-11-2023 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$149,640,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (VIS) SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA -CAJA DE HONOR, POR LO QUE EL COMPRADOR SE OBLIGA A NO ENAJENAR LA VIVIENDA EN EL TÉRMINO DE 2 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE REGISTRO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO BOSQUES DE BAMBU-FIDUBOGOTÁ NIT.830.055.897-7

A: BLANCO GARCIA FREDY DAMIAN

CC# 1088250915 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-11-2023 Radicación: 2023-290-6-21229

Doc: ESCRITURA 2800 DEL 14-11-2023 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: BLANCO GARCIA FREDY DAMIAN

CC# 1088250915

A: ROJAS HOYOS LEIDY JOHANA

CC# 1088279941

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-11-2023 Radicación: 2023-290-6-21229

Doc: ESCRITURA 2800 DEL 14-11-2023 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BLANCO GARCIA FREDY DAMIAN

CC# 1088250915

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

A: ROJAS HOYOS LEIDY JOHANA

CC# 1088279941

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-12-2023 Radicación: 2023-290-6-24312

Doc: ESCRITURA 3172 DEL 22-12-2023 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.PCA 45 DEL 12/01/2023 NOT.2A PEI-
REGLAMENTO ADICIONADO POR ESC 790 DEL 27/04/2023 Y HOY ADICIONADO NUEVAMENTE EN EL SENTIDO DE PROCEDER A ADICIONAR LA



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

Certificado generado con el Pin No: 240222847489843408

Nro Matrícula: 290-245181

Pagina 4 TURNO: 2024-290-1-18783

Impreso el 22 de Febrero de 2024 a las 10:29:44 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

ETAPA 5-TORRE-D Y LA ETAPA SEIS - TORRE-E . AGOTANDOSE ASI EL AREA DEL PREDIO MAYOR EXTENSION

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

A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO BOSQUES DE BAMBU -FIDUBOGOTA NIT.830.055.897-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: 2023-290-3-836

Fecha: 09-06-2023

CORREGIDO NOMBRE DE PERSONA JURÍDICA QUE OTORGA LA ESCRITURA "VALE" ART 59 LEY 1579 DE 2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-290-1-18783

FECHA: 22-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO BOADA GARCIA

REGISTRADOR PRINCIPAL