



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-94528330

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	RUBEN DARIO MARIN MURILLO		FECHA VISITA	26/01/2025
NIT / C.C CLIENTE	94528330		FECHA INFORME	28/01/2025
DIRECCIÓN	CL 86 # 40 - 60 VI ALTAGRACIA CO CEDRO NEGRO CLUB HOUSE P H APTO 1001 TORRE 2 ETAPA 2		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4	EDAD (AÑOS)	9 años
BARRIO	ALTAGRACIA		REMODELADO	
CIUDAD	Pereira		OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Risaralda		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Hipotecario		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ			
IDENTIFICACIÓN	24547694			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	QUIROGA DUARTE PRICILA				
NUM.	3711 EscrituraDe	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	29/12/2021
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pereira		DEPTO	Risaralda	
ESCRITURA					
CEDULA	660010004000000012960902100001				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportan				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO CEDRO NEGRO CLUB HOUSE P H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	190000	VRxM2	3623.88
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.6422645%				

M. INMOB.	N°
290-214865	APTO 1001 TORRE 2 ETAPA 2
MATRICULA	NRO. GARAJE
Comunales	100 GARAJES

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 86 KR 40-60 TORRE 2 APTO 1001
Al inmueble se llega así: VIA AL CARDAL
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados, independientes y funcionales.

DEPENDENCIAS					
Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	0	Estar	1	B. priv	1
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes	100	Exclusivo	NO	Sencillo	SI
	GARAJES				
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	SI	Servidumb.	

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 182,743,873

VALOR ASEGURABLE \$ COP 182,743,873


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

NOMBRES Y FIRMAS


LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
Perito Actuante
C.C: 24547694 RAA: AVAL-24547694
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-28 14:46:00


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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	132
Garajes	Si tiene No. 100 GARAJES
Tipo de Garaje	Comunales

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
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	58.49
AREA PRIVADA	M2	52.43

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA	M2	52.43
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$86.978.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.43

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.43

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 86 # 40 - 60 VI ALTAGRACIA CO CEDRO NEGRO CLUB HOUSE P H APTO 1001 TORRE 2 ETAPA 2 | ALTAGRACIA | Pereira | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2964, fecha: 28/12/2016, Notaría: SEGUNDA y ciudad: PEREIRA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	11
N° de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	
Ubicación	Apartamento Interior

Ajuste sismo resistente	
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2016

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.

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 1001	52.43	M2	\$3,485,483.00	100.00%	\$182,743,873.69
TOTALES					100%	\$182,743,873
Valor en letras			Ciento ochenta y dos millones setecientos cuarenta y tres mil ochocientos setenta y tres Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$182,743,873	
OFERTA Y DEMANDA						

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: De acuerdo a carta de certificación de la administración, adjunta, el conjunto cuenta con 144 garajes en la primera etapa. 100 COMUNALES Y 44 PRIVADOS.

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: 2964, Fecha escritura: 28/12/2016, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: PEREIRA, Administración: 190000, Total unidades: 132, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 11, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 4

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, en general en buen estado.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	CEDRO NEGRO	7	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000	0	\$	0	\$	\$3,330,154.49	3009121261
2	CEDRO NEGRO	10	\$195,000,000	0.97	\$189,150,000	0	\$	0	\$	\$3,607,667.37	3226827565
3	CEDRO NEGRO	5	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000	0	\$		\$	\$3,518,627.45	3107235511
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	58.44	52.43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,330,154.49
2	4	58.44	52.43	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,607,667.37
3		54	51	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,518,627.45
9 años										
									PROMEDIO	\$3,485,483.10
									DESV. STANDAR	\$141,694.25
									COEF. VARIACION	4.07%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,627,177.35	TOTAL	\$190,172,908.63
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,343,788.85	TOTAL	\$175,314,849.59
VALOR TOTAL	\$182,743,873.69			

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-
https://www.nestoria.com.co/gd-clickdetail/00000062600347178385464962?origin=2&pos=4&semUId=0.04345366199881737919330&clickOrigin=2&ot=1&location=el-cardal&ld=102&pageEventDataOrigin=2&pageEventDataPageV/ewId=122d07d9-bd2c-479a-9e5f-cb0a7b604bd7§ion=1&page=1&req_sgmt=REVTS1RPUDIPEhFUjIPVehFUjs=&type=traffic
- 2.-https://viviendo.la/inmuebles/apartamento-en-venta-en-pereira-en-el-cardal/161582?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
- 3.-<https://www.lincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191363861>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 86 # 40 - 60 VI ALTAGRACIA CO CEDRO NEGRO CLUB
HOUSE P H APTO 1001 TORRE 2 ETAPA 2 | ALTAGRACIA |
Pereira | Risaralda

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.790185593502293

Longitud: -75.73348807762018

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 47' 24.6696''

Longitud: 75° 44' 0.5562''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Zonas Verdes



FOTOS General

Shut de Basuras-CJ



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Escalera común - CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ

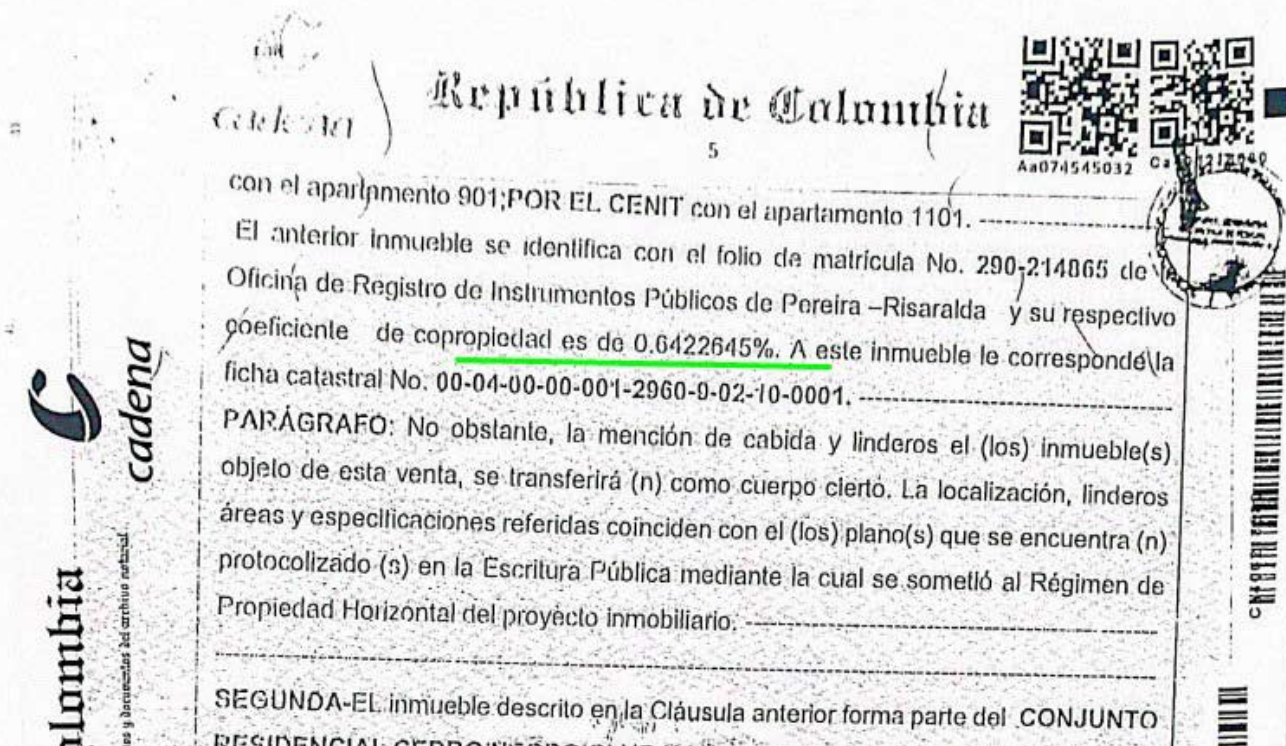


Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRAFICO

Areas o Documentos



Areas o Documentos

inmueble(s): -----

APARTAMENTO No. 1001 de la TORRE 2 ETAPA 2 QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CEDRO NEGRO CLUB HOUSE PH UBICADO EN LA CALLE 86 N° 40-60 VIA ALTAGRACIA, AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA DEPARTAMENTO DE RISARALDA, determinado (s) y alindados (s), en forma particular y general, así: -----

APARTAMENTO 1001- Apartamento ubicado en el 10 piso de la torre 2 con un área total construida de 58,49m2 aprox. Representados en: un área privada de 52,43 m2, un área común esencial de 6.06m2. El apartamento se encuentra constituido por los siguientes linderos: ### POR EL NOR-ESTE en una distancia de 9.90mts con área común del conjunto; POR EL SUR-ESTE en una distancia de 5.60mts con área común del conjunto en una distancia de 1.15mts con área común del conjunto; POR EL SUR-OESTE en una distancia de 5.12mts con área común del conjunto en una distancia de 3.75 con gabinete de incendios y hall de ascensores, en una distancia de 1.03mts con el acceso del apartamento área común del conjunto; POR EL NOR-OESTE en una distancia de 2.33mts con área común hall de acceso aptos y circulación, en una distancia de 4.53mts con el apartamento 1004; POR EL NADIR

Dupel notarial para uso exclusivo en la escritura pública No tiene costo para el Estado

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 LRHIPO-94528330



PIN de Validación: b9680afa



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

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
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b9680afa



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 17 Abr 2024	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción 17 Abr 2024	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción 17 Abr 2024	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción 17 Abr 2024	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: b9680afa



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
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
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b9680afa



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



Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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



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 # 21 -21 URBANIZACION STA LUCIA
Teléfono: 3122700177
Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Tecnólogo 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.



PIN de Validación: b9680afa



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

b9680afa

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 Enero del 2025 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: 2501186138106896016

Nro Matrícula: 290-214865

Pagina 1 TURNO: 2025-290-1-4883

Impreso el 18 de Enero de 2025 a las 03:12:29 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: 13-01-2017 RADICACIÓN: 2016-290-6-27025 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2016

CODIGO CATASTRAL: **660010004000000012960902100001**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BSY0010NBEA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1001 TORRE 2 ETAPA 2 con area de 52.43 M2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2964, 2016/12/28, NOTARIA SEGUNDA PEREIRA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO OBJETO DE CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, NACIÓ A LA VIDA JURÍDICA ASI:

2. - ESCRITURA 2491 DEL 12/11/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 16/12/2016 POR LOTEO A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ORMECO -PEREIRA NIT 830053036-3 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-214520 .--

EL PREDIO DE MAYAOR EXTENSIÓN, OBJETO DE LOTEO NACIÓ A LA VIDA JURÍDICA ASÍ:

2. - ESCRITURA 2491 DEL 12/11/2016 NOTARIA SEGUNDA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 16/12/2016 POR ENGLOBE A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ORMECO -PEREIRA NIT 830053036-3 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-214508 .--

LOS PREDIOS OBJETO DE ENGLOBE, FUERON ADQUIRIDOS POR FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ORMECO -PEREIRA ASÍ: --

12. - ESCRITURA 1055 DEL 3/6/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 9/6/2015 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: JUDITH ORTIZ DE AREVALO , A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ORMECO -PEREIRA NIT 830053036-3 , REGISTRADA EN LAS MATRÍCULAS 290-3564 .Y 290-35351 -- 11. - ESCRITURA 1055 DEL 3/6/2015 NOTARIA SEGUNDA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 9/6/2015 POR CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO POR CANCELACIÓN DEL USUFRUCTO QUE SE HABIA RESERVADO EL CÓNYUGE SEGÚN ESCRITURA 3552 DEL 28-09-1987 DE LA NOTARIA TERCERA DE PEREIRA A: JUDITH ORTIZ DE AREVALO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-3564 .Y 290-35351-- 007. - ESCRITURA 3552 DEL 28/9/1987 NOTARIA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 13/1/1988 POR ADJUDICACION POR DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, LA NUDA PROPIEDAD Y EL USO DE: RAFAEL AREVALO VELEZ , A: JUDITH ORTIZ MARIN DE AREVALO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-3564 .Y 290-35351--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 86 # 40 - 60 VI ALTAGRACIA CO CEDRO NEGRO CLUB HOUSE P H APTO 1001 TORRE 2 ETAPA 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 214520



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

Certificado generado con el Pin No: 2501186138106896016

Nro Matrícula: 290-214865

Pagina 2 TURNO: 2025-290-1-4883

Impreso el 18 de Enero de 2025 a las 03:12:29 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: 12-01-2016 Radicación: 2016-290-6-176

Doc: ESCRITURA 6826 DEL 03-12-2015 NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA, D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ORMECO -PEREIRA NIT 830053036-3

A: BANCOLOMBIA S.A

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-12-2016 Radicación: 2016-290-6-27025

Doc: ESCRITURA 2964 DEL 28-12-2016 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 CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ORMECO -PEREIRA NIT 830053036-3

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-10-2020 Radicación: 2020-290-6-14632

Doc: OFICIO 405-207036 DEL 21-10-2020 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0489 EMBARGO EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL (ARTÍCULO 50, EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 54 DE LA LEY 1116 DE 2006) RAD.2020-01-488086, ESTE Y OTROS CONFORME A AUTO 460-008725 DEL 31-08-2020

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ORMECO -PEREIRA NIT 830053036-3

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-12-2021 Radicación: 2021-290-6-26562

Doc: OFICIO 2021-01-717660 DEL 09-12-2021 SUPERINENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE LA HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCRITURA 6826 DEL 03/12/2015 PROCEDENTE DE LA NOTARIA SETENTA Y TRES DE BOGOTA D.C. .

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: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ORMECO -PEREIRA NIT 830053036-3



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

Certificado generado con el Pin No: 2501186138106896016

Nro Matrícula: 290-214865

Pagina 3 TURNO: 2025-290-1-4883

Impreso el 18 de Enero de 2025 a las 03:12:29 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 005 Fecha: 17-12-2021 Radicación: 2021-290-6-26562

Doc: OFICIO 2021-01-717660 DEL 09-12-2021 SUPERINENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL EMBARGO COMUNICADO MEDIANTE OFICIO 405-207036 DEL 21/10/2020 PROCEDENTE SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE PEREIRA Y DISPUESTO DENTRO DEL PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL (ARTÍCULO 50, EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 54 DE LA LEY 1116 DE 2006) RAD.2020-01-488086.

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

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ORMECO -PEREIRA NIT 830053036-3

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-01-2022 Radicación: 2022-290-6-631

Doc: ESCRITURA 3711 DEL 29-12-2021 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$101,322,558

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

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

DE: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO ORMECO -PEREIRA NIT 830053036-3

A: QUIROGA DUARTE PRICILA

CC# 20625332 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-01-2022 Radicación: 2022-290-6-631

Doc: ESCRITURA 3711 DEL 29-12-2021 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA A FAVOR SUYO, A FAVOR DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES; Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER.

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

DE: QUIROGA DUARTE PRICILA

CC# 20625332

A: A FAVOR SUYO, A FAVOR DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES; Y DE LOS QUE LLEGARE(N) A TENER.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-08-2024 Radicación: 2024-290-6-15395

Doc: ESCRITURA 6048 DEL 20-08-2024 NOTARIA VEINTISIETE DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: QUIROGA DUARTE PRICILA

CC# 20625332 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2501186138106896016

Nro Matrícula: 290-214865

Pagina 4 TURNO: 2025-290-1-4883

Impreso el 18 de Enero de 2025 a las 03:12:29 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2020-290-3-1433 Fecha: 13-11-2020
CORREGIDO NRO. DE DOCUMENTO Y COMPLEMENTADO COMENTARIO DE LA ESPECIFICACIÓN DEL ACTO "VALE" ART. 59 LEY 1579 DE 2012

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 29-03-2022
SE ACTUALIZA/INCLUYE CÓDIGO HOMOLOGADO (NUPRE), CON EL SUMINISTRADO POR AMCO, RES. 087 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-290-1-4883


FECHA: 18-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO BOADA GARCIA

REGISTRADORA PRINCIPAL

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

 CEDRO NEGRO CLUB HOUSE <i>"El privilegio de vivir bien"</i>	CONJUNTO RESIDENCIAL CEDRO NEGRO CLUB HOUSE PH NIT: 901.137.294-6	
--	--	--

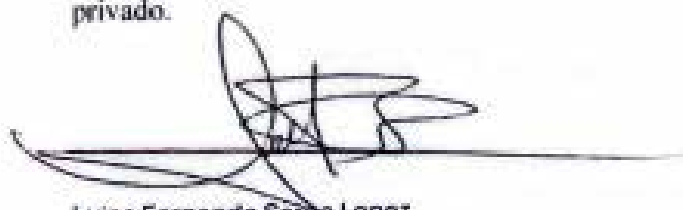
Pereira, 30 enero del año 2025

A QUIEN PUEDA INTERESAR

En mi calidad de Administradora del Conjunto Residencial **CEDRO NEGRO CLUB HOUSE PH**, identificado con NIT 901137294-6, me permito certificar lo siguiente:

El conjunto residencial ha desarrollado su **primera etapa**, que comprende tres torres de apartamentos, con un total de **132 unidades de vivienda**. En esta fase, se asignaron **44 parqueaderos privados y 100 parqueaderos comunes**, los cuales están ubicados de manera provisional en el lote donde se llevará a cabo la **segunda etapa** de construcción. En esta segunda etapa se tiene previsto construir una **torre de parqueaderos**, con el fin de suplir la totalidad de la demanda de parqueaderos privados para los apartamentos que no disponen de ellos actualmente.

Asimismo, certifico que, dentro del marco del desarrollo de la segunda etapa del proyecto, la constructora **Fortal** tiene planeada la construcción de dicha torre de parqueaderos en primera instancia. Esta torre cubrirá las necesidades de los **88 apartamentos de las torres 2 y 3** que, en la actualidad, no cuentan con parqueaderos privados. Una vez concluida la construcción de esta torre, todos los apartamentos tendrán la posibilidad de adquirir su parqueadero privado.



Luisa Fernanda Serma Lopez

Cc 42138322

Tel 3154113404

Inmobiliaria Los Rosales
Attn: Departamento de Avalúos

Asunto: Solicitud de Aclaración sobre Avalúo LRHIPO-94528330 - Conjunto Residencial Cedro Negro Club House

Estimados señores,

Me permito la presente en mi calidad de comprador bajo la modalidad de hipoteca por el fondo militar de caja honor del apartamento número 10-01 de la Torre 2 del Conjunto Residencial Cedro Negro Club House, ubicado en la ciudad de Pereira, Risaralda, con el fin de realizar una aclaración respecto al avalúo con número de referencia LRHIPO-94528330.

Tras revisar el correo allegado a mi el día 28 de enero del 2025, Al respecto, deseo puntualizar que el conjunto residencial está clasificado como estrato 4, y de acuerdo con los lineamientos establecidos por **Caja Honor**, los parqueaderos privados son asignados y exigidos exclusivamente a apartamentos de estrato 5 o superior.

Tal como pudo verificar la evaluadora durante su visita, el conjunto cuenta con parqueaderos comunes y privados; sin embargo, el apartamento 10-01 no dispone de parqueadero privado, sino que tiene acceso a los parqueaderos comunes del conjunto. Este aspecto debe reflejarse correctamente en el avalúo para evitar cualquier tipo de confusión o error en el proceso de compra.

Por lo tanto, solicito amablemente que se realice la corrección pertinente en el informe de avalúo, reflejando que el apartamento 10-01 es favorable en el avalúo para continuar con el proceso.

Agradezco de antemano su atención a esta solicitud y quedo atento a cualquier requerimiento adicional o documentación necesaria para proceder con la corrección.

Atentamente,



RUBEN DARIO MARIN MURILLO
CC 94528330
Tel: 3104018310
rd79mm@hotmail.com



¡Pago exitoso!

Comprobante No. TRQObTvekkEC
24 Ene 2025 - 10:25 a. m.

Datos del pago



Valor pagado
\$ 315.600,00

Producto destino



LOS ROSALES CONS INM
Corriente - Bancolombia
944 - 020978 - 45

Producto origen




Cuenta de Ahorros
Ahorros
*6358





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-94528330
	Hash documento:	c32da12c5a
	Fecha creación:	2025-01-28 13:32:54

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ</p> <p>Documento: 24547694</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 956069</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: lupiduqui@hotmail.com Celular: 3122700177</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 190.151.239.154 2025-01-28 14:46:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

