



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-80779136

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIEGO FERNANDO GUEVARA RIOS		FECHA VISITA	23/10/2025
NIT / C.C CLIENTE	80779136		FECHA INFORME	28/10/2025
DIRECCIÓN	CL 8 TV 32 -75 PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL FORTAL DE SANTA INES P.H		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
	ETAPA 1 PISO 2 APTO T1 201		EDAD (AÑOS)	0
SECTOR	Urbano	Estrato 3	REMODELADO	
BARRIO	EL JAPON		OCUPANTE	Desocupado
CIUDAD	Dosquebradas		TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
DEPARTAMENTO	Risaralda		USO ACTUAL	Vivienda
PROPOSITO	Hipotecario			
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ			
IDENTIFICACIÓN	24547694			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FORTAL S.A.S.					M. INMOB.	N°
NUM.	4600	#NOTARIA	TERCERA	FECHA	21/08/2025	294-111074	ETAPA 1, PISO 2, APTO T1 201
ESCRITURA	EscrituraPH						
CIUDAD	Pereira	DEPTO		Risaralda			
ESCRITURA							
CEDULA	S/I						
CATASTRAL							
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL FORTAL DE SANTA INES P.H						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.023%						

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: VIA FRAYLES
Distribución del inmueble: Cuenta con tres alcobas, una con baño privado, sala comedor, cocina, zona de ropas, un baño social, balcón
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo No cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); el proyecto "Conjunto Residencial Fortal de Santa Inés" se encuentra actualmente en trámite de instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica, los cuales se prevé estarán debidamente instalados aproximadamente para el 30 de enero de 2026

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 201,793,140

VALOR ASEGURABLE \$ COP 201,793,140


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Se adjunta carta de compromiso de instalación de contadores y se adjunta radicación de desenglobe catastral.

NOMBRES Y FIRMAS


LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
Perito Actuante
C.C: 24547694 RAA: AVAL-24547694
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-10-27 17:51:00


CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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:Acuerdo 007 del 24 Abril del 2024 Plan de Ordenamiento Territorial de Dosquebradas
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	240	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	57.06	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	46.77	CATASTRAL 2025		
AREA LIBREcomun balcon	M2	2.62			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.77	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.77

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 8 TV 32 -75 PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL FORTAL DE SANTA INES P.H ETAPA 1, PISO 2, APTO T1 201 | EL JAPON | Dosquebradas | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4600, fecha: 21/08/2025, Notaría: TERCERA y ciudad: PEREIRA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	
Demanda / interés	Media	

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

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

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Optimo	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	12	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100	Tipologia Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2025
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

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	PISO 2, APTO T1 201	46.77	M2	\$4,314,585.00	100.00%	\$201,793,140.45
TOTALES					100%	\$201,793,140
Valor en letras			Doscientos un millones setecientos noventa y tres mil ciento cuarenta Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$201,793,140	
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

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, que se encuentre registrado en los documentos suministrados.

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: 4600, Fecha escritura: 21/08/2025, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: PEREIRA, Total unidades: 240, Ubicación: Apartamento Interior, Portería: Si, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Ascensores: Si

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

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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	FORTAL DE SANTA INES P.H	9	\$192,172,500	1	\$192,172,500	0	\$	0	\$	\$4,108,883.90	3054601037
2	FORTAL DE SANTA INES P.H	1204	\$205,000,000	1	\$205,000,000	0	\$	0	\$	\$4,383,151.59	3054601037
3	FORTAL DE SANTA INES P.	602	\$205,000,000	1	\$205,000,000	0	\$	0	\$	\$4,383,151.59	3054601037
4	FORTAL DE SANTA INES	307	\$205,000,000	1	\$205,000,000	0	\$	0	\$	\$4,383,151.59	3054601037
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	56.42	46.77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,108,883.90
2	1	56.42	46.77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,383,151.59
3	1	56.42	46.77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,383,151.59
4	1	56.42	46.77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,383,151.59
	0									
									PROMEDIO	\$4,314,584.67
									DESV. STANDAR	\$137,133.85
									COEF. VARIACION	3.18%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,451,718.51	TOTAL	\$208,206,874.83
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,177,450.82	TOTAL	\$195,379,374.97
VALOR TOTAL	\$201,793,140.45			

Observaciones:

Enlaces:

[1.-SALA DE VENTAS](#)[2.-SALA DE VE](#)[3.-SALA DE VE](#)[4.-SALA DE VE](#)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 8 TV 32 -75 PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL
FORTAL DE SANTA INES P.H ETAPA 1, PISO 2, APTO T1 201 |
EL JAPON | Dosquebradas | Risaralda

COORDENADAS (DD)

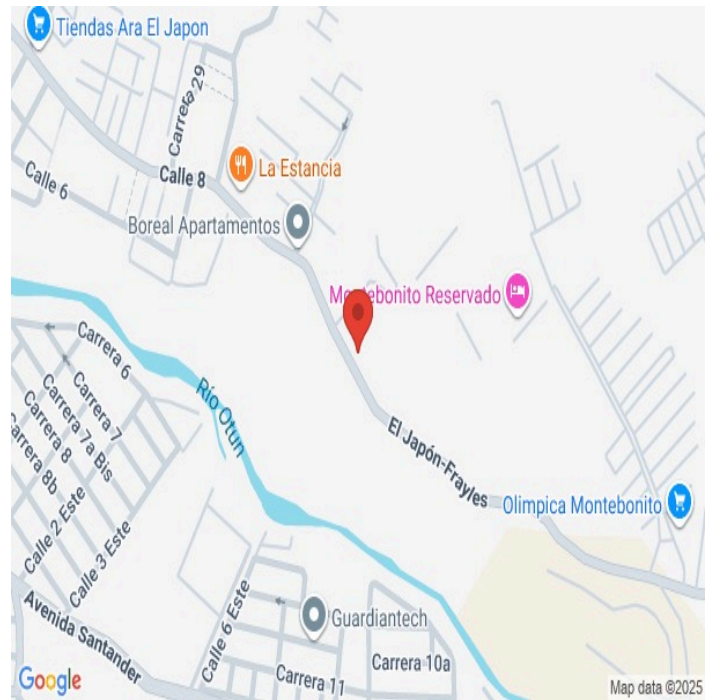
Latitud: 4.812298383025711

Longitud: -75.67205669530318

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 48' 44.2728"

Longitud: 75° 40' 19.4046"

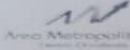


PLANO DE DISTRIBUCIÓN




OTROS ANEXOS

CATASTRO DESENGLOBE



Sictax
Gestión Catastral



Setto de radicación

CONSTANCIA DE RADICACIÓN

Datos Solicitud

Numero Solicitud	2025AMCO8773	Numero Predial Nacional
Fecha Solicitud	11/07/2025	661700108000004270006000000000

Datos Solicitante

Solicitado Por	Numero de Documento	Relación predio
ELIANA PAOLA NIÑO	63551724	Administrador
Correo electronico	ELIANA@FORTAL.CO	

Datos De Ubicación del Solicitante

Departamento	Municipio	Dirección	Teléfono
Risaralda	Dosquebradas	GRANJA AVICOLA STA INES	3178742323

Detalle Solicitud

Trámite Solicitud	Observación
Mutaciones de cuarta clase	

Detalle de Documentos Anexos Solicitud

Clase Documento	Anexo	Folios
Documento privado	2025_860_2025-06-20 (1).pdf	0

Documentos Aportados

--

Radicado Por: ISABELA LONDOÑO GOMEZ

AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

De conformidad con la ley 1581 del 2012 y el Decreto Reglamentado 1074 de 2013, manifiesto que he sido informado (a), que el Área Metropolitana Centro Occidente AMCO será el responsable del tratamiento de mis datos personales, obtenidos a través del diligenciamiento del presente formulario, he leído y comprendido la política de tratamiento de datos personales disponible en el sitio web.

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Nomenclatura



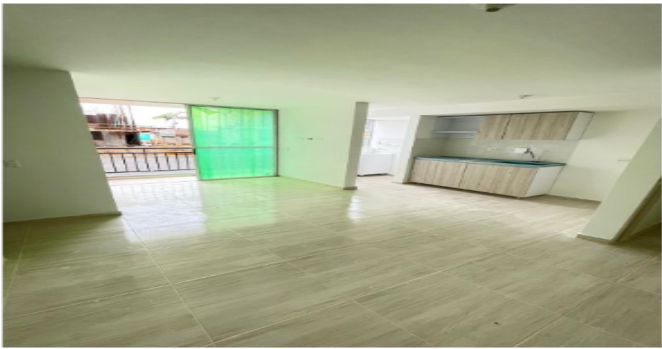
Puerta de entrada



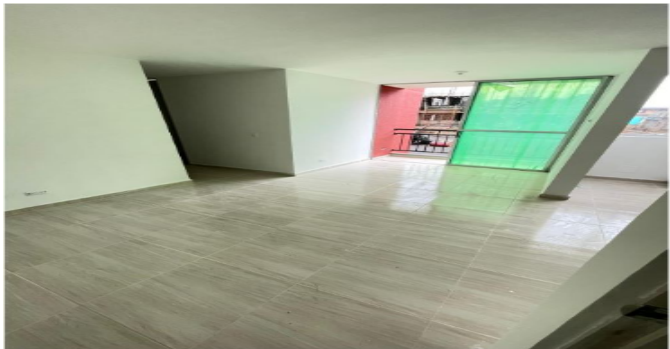
Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



FOTOS: General

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Ascensor-CJ



FOTOS: General

Garajes Comunes-CJ



Garajes Comunes-CJ



Sauna-CJ



Salón Social-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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-80779136



PIN de Validación: b7b00b31



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 inscrib(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	
<ul style="list-style-type: none">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	Régimen Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none">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	Régimen Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	
Alcance	
<ul style="list-style-type: none">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	Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: b7b00b31



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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



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



Régimen
Régimen Académico

Régimen
Régimen Académico

Régimen
Régimen Académico

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7b00b31



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-80779136 M.I.: 294-111074

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

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

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



PIN de Validación: b7b00b31



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

b7b00b31

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Pereira, 12 de octubre de 2025

Señores:

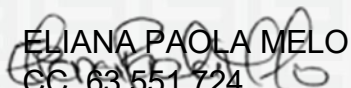
CAJA HONOR

ASUNTO: carta compromiso instalación servicios públicos proyecto fortal santa Inés

Por medio de la presente, nos permitimos informar que el proyecto “Conjunto Residencial Fortal de Santa Inés” se encuentra actualmente en trámite de instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica, los cuales se prevé estarán debidamente instalados aproximadamente para el 30 de enero de 2026.

Mientras se culminan dichos procesos, el proyecto contará con la prestación provisional de los servicios públicos, garantizando de esta manera la habitabilidad y funcionamiento adecuado de las unidades de vivienda.

Cordialmente,


ELIANA PAOLA MELO
CC: 63.551.724
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2510119182122772189

Nro Matrícula: 294-111074

Pagina 1 TURNO: 2025-294-1-39983

Impreso el 11 de Octubre de 2025 a las 09:05:02 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-09-2025 RADICACIÓN: 2025-294-6-6364 CON: ESCRITURA DE: 21-08-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ETAPA 1, PISO 2, APTO T1 201 CON coeficiente de propiedad 1.0237% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4600, 2025/08/21, NOTARIA TERCERA PEREIRA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 46 CENTIMETROS CUADRADOS: 77

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

COEFICIENTE : 1.0237%%

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ESCRITURA 4600 DE LA NOTARIA TERCERA DE PEREIRA, FUE ADQUIRIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

1. - ESCRITURA 5498 DEL 22/8/2022 NOTARIA TERCERA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 9/9/2022 POR COMPRAVENTA DE: OPERADORA AVÍCOLA COLOMBIA S.A.S , A: FORTAL S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 294-12829 .--
2. - ESCRITURA 153 DEL 31/3/1975 NOTARIA 4 DE PEREIRA REGISTRADA EL 9/4/1975 POR COMPRAVENTA DE: ALFREDO HOYOS MAZUERA , A: SOCIEDAD PIMPOLLO LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 294-12829 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 8 TV 32 -75 PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL FORTAL DE SANTA INES P.H ETAPA 1, PISO 2, APTO T1 201

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

294 - 111063

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-08-2025 Radicación: 2025-294-6-6364

Doc: ESCRITURA 4600 DEL 21-08-2025 NOTARIA TERCERA 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: FORTAL S.A.S.

NIT# 9009419188 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-08-2025 Radicación: 2025-294-6-6364

Doc: ESCRITURA 4600 DEL 21-08-2025 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN



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

Certificado generado con el Pin No: 2510119182122772189

Nro Matrícula: 294-111074

Pagina 2 TURNO: 2025-294-1-39983

Impreso el 11 de Octubre de 2025 a las 09:05:02 AM

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

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

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

DE: FORTAL S.A.S.

NIT# 9009419188 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-294-1-39983

FECHA: 11-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

CESAR AUGUSTO BERMUDEZ ALVAREZ

REGISTRADOR SECCIONAL

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



[Registrar llave](#)



Número de comprobante

9b15b6cb-c224-401e-8682-e992997ce669

Día: 14/10/2025 Hora: 09:19 a.m.

Origen

Cuenta de ahorros Nómina

**** 3926



Llave Bancolombia

0087263820

LOS ROSALES CONST IN

Valor

\$315.600,00

Costo de la transacción:

\$0,00

Costo del 4x1000:

\$0,00






ARCHIVO: LRHIPO-80779136
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-80779136
	Hash documento:	9eadad10c7
	Fecha creación:	2025-10-28 08:31:49

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ Documento: 24547694 Firmado en AvalSign. Token: 284286	
Puntos: Email: lupiduqui@hotmail.com Celular: 3122700177 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 190.151.212.147 2025-10-27 17:51:00	



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>

