



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**



**AVALUO: LRCAJA-1097391847**

<b>Fecha del avalúo</b>	20/06/2024	<b>Fecha de visita</b>	20/06/2024
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CL 34 # 20 - 51 AVENIDA LA DULCERA - CONJUNTO RESIDENCIAL LA GRAN RESERVA GUADUA - VIS P.H APARTAMENTO 1104		
<b>Barrio</b>	LA DULCERA		
<b>Ciudad</b>	Pereira		
<b>Departamento</b>	Risaralda		
<b>Propietario</b>	JAIRO ERNESTO BERNAL SOLER		

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



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 20/06/2024

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JAIRO ERNESTO BERNAL SOLER

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **JAIRO ERNESTO BERNAL SOLER** ubicado en la CL 34 # 20 - 51 AVENIDA LA DULCERA - CONJUNTO RESIDENCIAL LA GRAN RESERVA GUADUA - VIS P.H APARTAMENTO 1104 LA DULCERA, de la ciudad de Pereira.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$175,500,030 pesos m/cte (Ciento setenta y cinco millones quinientos mil treinta).

Atentamente,



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

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

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

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 1104	39.54	M2	\$4,438,544.00	100.00%	\$175,500,029.76
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$175,500,030</b>

Valor en letras  
Ciento setenta y cinco millones quinientos mil treinta Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	0	4,438,544	Valor del avalúo en UVR	487,855.95
Proporcional	0	175,500,029	Valor asegurable	175,500,029
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> 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 6, del certificado de tradición suministrado.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.</p> <p><b>Entorno:</b> Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> Escritura: 5933, Fecha escritura: 28/08/2023, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: pereira, Administración: 150.000, Total unidades: 640, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 20, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 8</p> <p><b>Dependencia:</b> Apartamento. Consta de: , Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>			

## GENERAL

<b>Código</b>	LRCAJA-10973 91847	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JAIRO ERNESTO BERNAL SOLER				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1097391847	<b>Teléfono</b>	3216189306
<b>Email</b>	jairo.bernal1673@correo.policia.gov.co				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	JAIRO ERNESTO BERNAL SOLER				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1097391847	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 34 # 20 - 51 AVENIDA LA DULCERA - CONJUNTO RESIDENCIAL LA GRAN RESERVA GUADUA - VIS P.H APARTAMENTO 1104				
<b>Conjunto</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL LA GRAN RESERVA GUADUA				
<b>Ciudad</b>	Pereira	<b>Departamento</b>	Risaralda	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	LA DULCERA	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	No Vis Fueras de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	Inmueble ubicado en: CALLE 34 AV 34 LA DULCERA N° 20-51 Al inmueble se llega así: AVENIDA LA DULCERA Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA	M2	39.54	AREA	M2	39.54
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	39.54	AREA PRIVADA VALORADA	M2	39.54
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	CONJUNTOS INGA.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:</b> ESCRITURA 5933 DEL 28-08-2023 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA</p> <p><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> ACUERDO 035 DE 2016</p>				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1987	EscrituraDePropiedad	23/03/2024	Quinta	Pereira

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
290-250234	07/06/2024	0,159	S/I	APARTAMENTO 1104

#### Observación

**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 6, del certificado de tradición suministrado.

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	NO

### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	400-500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	300-400	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	100-200			

IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	5933		Fecha escritura	28/08/2023	
Notaria escritura	Quinta		Ciudad escritura	pereira	
Valor administración	150000	Total unidades	640	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	20	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	No
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si

<b>Bicicletero</b>	Si	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	Si	<b>#Ascensores</b>	8
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	Escritura: 5933, Fecha escritura: 28/08/2023, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: pereira, Administración: 150.000, Total unidades: 640, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 20, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 8				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Optimo	<b>Estructura</b>	Tradicional	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Ladrillo	<b>Tipo estructura</b>	pórticos arriostrados		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Placa de concreto
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	0-3 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2023	<b>Edad Inmueble</b>	1 años	<b>Vida útil</b>	100 años
<b>Estado construcción</b>	Nueva	<b>%Avance</b>	80%		
<b>Licencia construcción</b>	NO APORTAN				
<b>Observación</b>	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.				

## DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
<b>Sala</b>	0	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Semilnt
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	2
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0

Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0
Balcón	0	Jardín	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: , Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

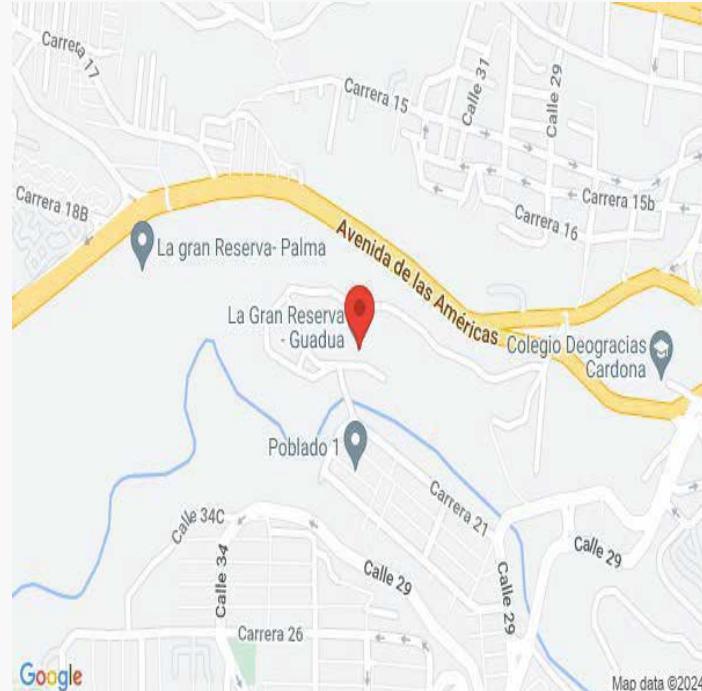
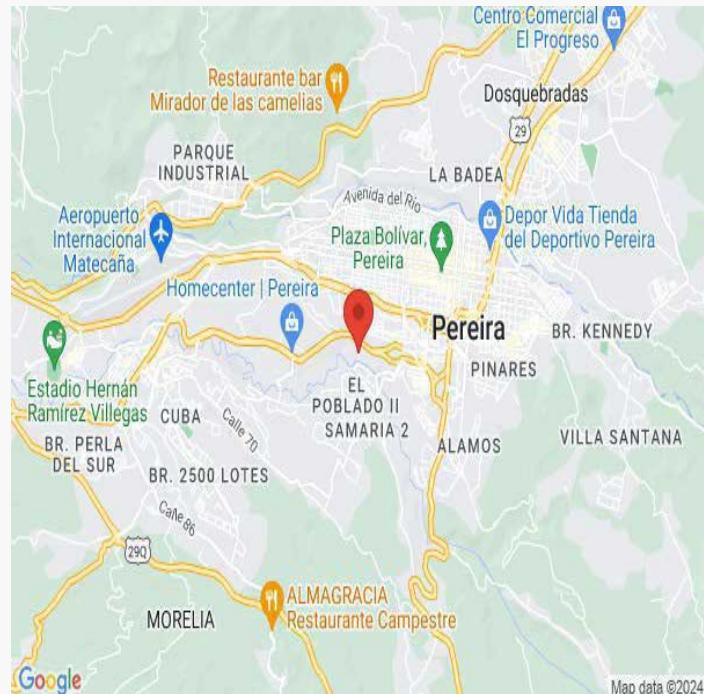
## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Sin acabado	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CL 34 # 20 - 51 AVENIDA LA DULCERA - CONJUNTO RESIDENCIAL LA GRAN RESERVA GUADUA - VIS P.H APARTAMENTO 1104 | LA DULCERA | Pereira | Risaralda



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.806129504067402  
GEOGRAFICAS : 4° 48' 22.0674''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.70694267749786  
GEOGRAFICAS : 75° 42' 24.9942''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJUNTO RESIDENCIAL LA GRAN RESERVA GUADUA	10	\$175,500,000	1	\$175,500,000	0	\$	0	\$0	\$4,438,543.25	3015471711
2	CONJUNTO RESIDENCIAL LA GRAN RESERVA GUADUA	11	\$175,500,000	1	\$175,500,000	0	\$	0	\$	\$4,438,543.25	3015471711
3	CONJUNTO RESIDENCIAL LA GRAN RESERVA GUADUA	16	\$175,500,000	1	\$175,500,000	0	\$	0	\$	\$4,438,543.25	3015471711
4	CONJUNTO RESIDENCIAL LA GRAN RESERVA GUADUA	18	\$175,500,000	1	\$175,500,000	0	\$	0	\$	\$4,438,543.25	3015471711
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1		39.54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,438,543.25
2	1		39.54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,438,543.25
3	1		39.54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,438,543.25
4	1		39.54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,438,543.25
1 años										
								PROMEDIO	\$4,438,543.25	
								DESV. STANDAR	\$0.00	
								COEF. VARIACION	0.00%	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,438,543.25	<b>TOTAL</b>	\$175,500,000.11
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,438,543.25	<b>TOTAL</b>	\$175,500,000.11
VALOR TOTAL	\$175,500,029.76			

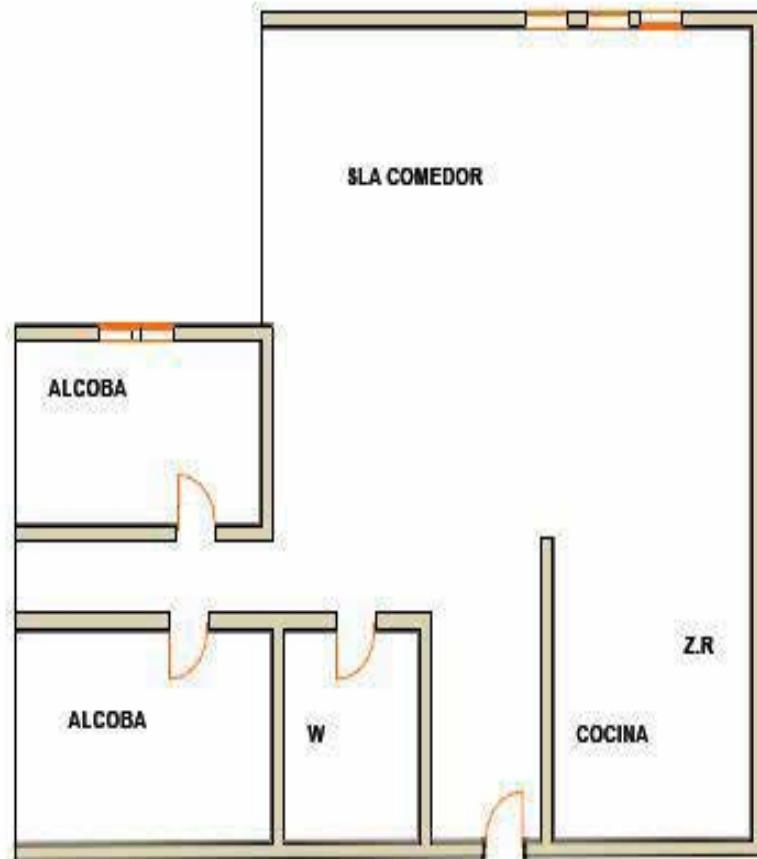
Observaciones:

Enlaces:

[1.-sala de ventas](#)[2.-sala de ventas](#)[3.-sala de ventas](#)[4.-sala de ventas](#)

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



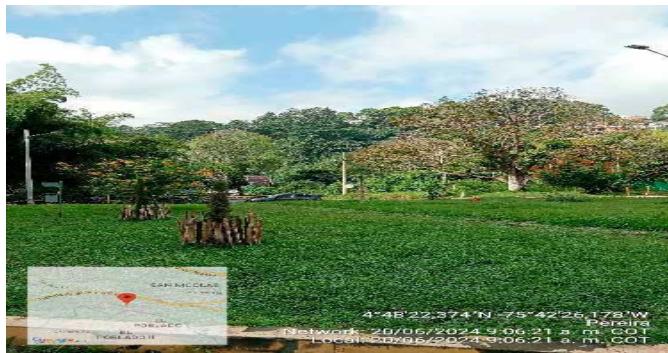
Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



## FOTOS General

Contador de Gas



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



## FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



## FOTOS General

Baño Social 1



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunales-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-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 --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuaria 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 valuador 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 valuador 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-1097391847**



PIN de Validación: b2890a90

## 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 evaluador 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: b2890a90

## 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 Edificaciones de 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: b2890a90

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

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**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 Semicuentos y Animales

### Alcance

- Semicuentos, 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: b2890a90

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.

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2024**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-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: b2890a90

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

**b2890a90**

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 Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA 1097391847 M.I.: 290-250234

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240607788795561899**

**Nro Matrícula: 290-250234**

Página 1 TURNO: 2024-290-1-55266

Impreso el 7 de Junio de 2024 a las 09:55:31 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: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: PEREIRA

FECHA APERTURA: 07-09-2023 RADICACIÓN: 2023-290-6-15289 CON: ESCRITURA DE: 28-08-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 1104 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 5933, 2023/08/28, NOTARIA QUINTA PEREIRA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS: 39 CENTIMETROS: 54

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

COEFICIENTE: %



#### COMPLEMENTACION:

ESTE PREDIO NACE A LA VIDA JURÍDICA ASÍ:

8. -ESCRITURA 5933 DEL 28/8/2023 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 1/9/2023 POR ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DE PARQUEO RESERVA DEL RIO VIS, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-223540 .--

6. -ESCRITURA 4445 DEL 9/10/2020 NOTARIA TERCERA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 14/10/2020 POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO DE PARQUEO RESERVA DEL RIO-VIS, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-223540 .--

2. -ESCRITURA 5171 DEL 27/9/2018 NOTARIA TERCERA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 2/11/2018 POR DESENGLOBE A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO DE PARQUEO RESERVA DEL RIO-VIS, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-223540 .--

EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE FUE ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO DE PARQUEO RESERVA DEL RIO-VIS ASÍ:

3. -ESCRITURA 3808 DEL 20/9/2016 NOTARIA TERCERA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 21/10/2016 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: SOCIEDAD ARENAS ILIAN Y CIA S. EN C. A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO DE PARQUEO RESERVA DEL RIO-VIS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-196121 .--

ESTE PREDIO NACIÓ A LA VIDA JURÍDICA ASÍ:

1. -ESCRITURA 5583 DEL 24/9/2013 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 26/9/2013 POR DESENGLOBE A: SOCIEDAD ARENAS ILIAN Y CIA S. EN C. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-196121 .--

LA SOCIEDAD ARENAS ILIAN Y CIA S EN C EN MAYOR EXTENSION ADQUIERE EL PREDIO OBJETO DE SUBDIVISION ASI: ESCRITURA 2670 DEL 29/9/2006 NOTARIA SEXTA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 29/11/2006 POR COMPROVENTA DE: MILDREY JOSE O JOSE MILDREY ARENAS ARISTIZABAL , A: ARENAS ILIAN Y CIA S EN C , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-140905 .--

EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE, FUE ADQUIRIDO POR MILDREY JOSE ARENAS ARISTIZABAL ASI: JOSE ARENAS ARISTIZABAL,ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA QUE HIZO A TERESA JARAMILLO DE NARANJO, NYDIA NARANJO DE ILIAN Y A ALBERTO NARANJO JARAMILLO, POR MEDIO DE LA ESCRITURA N.2767 DE LA NOTARIA TERCERA DE PEREIRA DE FECHA 7 DE NOVIEMBRE DE 1980, REGISTRADA EL 1. DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO,EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 290-0033327.. LOS TRADENTES: TERESA JARAMILLO DE NARANJO, NYDIA NARANJO DE ILIAN Y ALBERTO NARANJO JARAMILLO,ADQUIERON EN MAYOR PORCION, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE ADAN NARANJO LONDOÑO, POR SENTENCIA DEL JUZ.C.CTO. DE PEREIRA DEL 23 DE AGOSTO DE 1978,REGISTRADA EL 20 DE SEPTIEMBRE DE 1978, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA N.290-0024094..... EL CAUSANTE ADQUIRIO ASI:UNA PARTE,POR COMPRA A JESUS MARIA SALAZAR R., POR ESCRITURA 1514 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DEL 7 DE JULIO DE 1948, REGISTRADA EL 12 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, EN EL LIBRO 1. TOMO 3. FL. 413. PARTIDA 1776..... OTRA PARTE:POR COMPRA A RICARDO ARANGO LOPEZ, POR ESCRITURA 1483, DE LA NOTARIA 1. DE



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

**Certificado generado con el Pin No: 240607788795561899**

**Nro Matrícula: 290-250234**

Pagina 2 TURNO: 2024-290-1-55266

Impreso el 7 de Junio de 2024 a las 09:55:31 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

PEREIRA DEL 1.SEPTEMBRE DE 1947, REGISTRADA EL 13 DE LOS MISMOS EN EL L.1.T.3.FL.453,PARTIDA 2011..... OTRA PARTE:POR COMPRA A PABLO EMILIO GUTIERREZ, POR ESCRITURA 179 DE LA NOTARIA 1.DE PEREIRA DEL 22 DE ENERO DE 1946,REGISTRADA EL 30 DE LOS MISMOS EN EL L.1.T.1.FL.221.PARTIDA 237..... OTRA PARTE:POR COMPRA A JOSE JOAQUIN RAMIREZ,ABEL, ANANIAS, MELQUISEDEZ Y ANABEIBA RAMIREZ ARCIAL,OLGA RAMIREZ DE IZQUIERDO, SOFIA RAMIREZ DE GUTIERREZ,DUVA RAMIREZ DE BLANCO Y EMMA RAMIREZ DE FERNANDEZ, POR ESCRITURA 1646 DE LA NOTARIA 2. DE PEREIRA, DEL 23 DE NOVIEMBRE DE 1945, REGIS. EL 13 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL L.2. T.4. FL.19 PARTIDA 1177..... PARTE:POR COMPRA A TIBERIO, JARAMILLO VILLEGAS, POR ESCRITURA 1011 DE LA NOTARIA 1.DE PEREIRA DEL 25 DE JUNIO DE 1945, REGISTRADA EL 12 DE JULIO SIGUIENTE, EN EL L.1. T.3.FL.107, PARTIDA 1275.....PARTE: POR COMPRA A LORENZO CORTES, POR ESCRITURA 745 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DEL 15 DICIEMBRE DE 1938, REGIS. EL 3 DE ENERO DE 1939, EN EL L.1. T.1. FL.8, PARTIDA 7..... PARTE: POR COMPRA A JESUS MARIA SALAZAR, POR ESCRITURA 640 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DEL 2 DE NOVIEMBRE DE 1938, REGISTRADA EL 29 DE LOS MISMOS EN EL LIBRO 1. TOMO.3. FLIO.90 PARTIDA 1206..... PARTE:POR COMPRA A AGUSTIN GUZMAN MURIEL, POR ESCRITURA 1369 DE LA NOTARIA 2.DE PEREIRA DEL 17 SEPTIEMBRE DE 1937, REGIS. EL 5 DE OCTUBRE DE 1937 EN EL LIBRO 1. TOMO 3. FL.308, PARTIDA 1398..... PARTE:POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN REMATE EN JUICIO CONTRA VICTOR MANUEL, MOISES Y JOSE ALIRIO SERNA, POR SENTENCIA DEL JUZ.1.C.CTO. DE PEREIRA DEL 9 DE ABRIL DE 1937, REGISTRADA EL 3 DE MAYO SIGUIENTE EN EL L.1.T.2.FLIO.87 PARTIDA 666..... PARTE:POR COMPRA A MANUEL MURIEL, POR ESCRITURA 324 DE LA NOTARIA 1.DE PEREIRA DEL 5 DE MAYO DE 1.937,REGISTRADA EL 11 DE LOS MISMOS EN EL L.1. TOMO 2. FLIO.122, PARTIDA 697..... PARTE:POR COMPRA ALBERTO MONTOYA, POR ESCRITURA 1063 DE NOTARIA 1.DE PEREIRA DEL12 DE SEPTIEMBRE DE 1934, REGIS. EL 3 OCTUBRE DEL MISMO AÑO, CON MATRICULA INMOBILIARIA N.290-0021339..... TRES PARTES:POR COMPRA A JOSE VICENTE URIBE,MARIA JESUS URIBE Y MATILDE GUTIERREZ, POR ESCRITURA 407 DE LA NOTARIA 1.DE PEREIRA DE LA NOTARIA 1. DE 5 DE ABRIL DE 1934,REGISTRADA EL 18 DE MAYO SIGUIENTE EN EL L.1. T.4. FL. 247, PARTIDA 672..... PARTE:POR COMPRA JUAN DE J.RAMIREZ, POR ESCRITURA 221 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DEL 21 DE FEBRERO DE 1934, REGISTRADA EL 16 DE MARZO SIGUIENTE EN EL L.1.T.1.FL.230, PARTIDA 268..... PARTE:POR COMPRA A SERGIO JARAMILLO POR ESCRITURA 643 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DEL 3 DE JULIO DE 1933, REGISTRADA EL 16 DE LOS MISMOS EN EL L.1. T. 2. FLIO.711, PARTIDA 471..... PARTE: POR COMPRA A VALENTIN MONTOYA, POR ESCRITURA 207 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DEL 29 DE FEBRERO DE 1932 REGIS. EL 5 DE MARZO SIGUIENTE EN EL L.1. T.1.FL. 243. PARTIDA 150..... PARTE:EN PERMUTA CON EDELMIRA SALAZAR, POR ESCRITURA 1184 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA, REGISTRADA EL 24 DE NOVIEMBRE DE 1931, REGISTRADA EL 28 DE LOS MISMOS EN EL L.1.T.3. FL.1251, PARTIDA 873..... Y PARTE:POR COMPRA A RUBEN ARANGO, POR ESCRITURA 475 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DEL 26 DE AGOSTO DE 1931, REGISTRADA EL 26 DE LOS MISMOS EN EL L.1. T.2. FLIO.944. PARTIDA 657.....

## DIRECCION DE INMUEBLES

## Tipo Predio: RURAL

1) CL 34 # 20 - 51 AVENIDA LA DULCERA - CONJUNTO RESIDENCIAL LA GRAN RESERVA GUADUA - VIS P.H APARTAMENTO 1104

## DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

#### DESTINACION ECONOMICA:

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

290-223540



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240607788795561899**

**Nro Matrícula: 290-250234**

Página 3 TURNO: 2024-290-1-55266

Impreso el 7 de Junio de 2024 a las 09:55:31 AM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 21-12-2018 Radicación: 2018-290-6-25964

Doc: ESCRITURA 6944 DEL 20-12-2018 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO DE PARQUEO RESERVA DEL RIO-VIS NIT.830053812-2

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A**

**NIT# 8600343137**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 01-09-2023 Radicación: 2023-290-6-15289

Doc: ESCRITURA 5933 DEL 28-08-2023 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 4445 DEL 09/10/2020 DE LA NOTARIA TERCERA DE PEREIRA, CON RESOLUCIÓN 000242 DEL 16.08.2022 DE APROBACION DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA CURADURIA URBANA 2 DE PEREIRA, ADICIONANDO LA ETAPA 4

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO DE PARQUEO RESERVA DEL RIO VIS, NIT. 830.053.812-2**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-11-2023 Radicación: 2023-290-6-21693

Doc: ESCRITURA 7318 DEL 11-10-2023 NOTARIA QUINTA 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: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DE PARQUEO RESERVA DEL RIO VIS, NIT. 830.053.812-2**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 05-06-2024 Radicación: 2024-290-6-9932

Doc: ESCRITURA 1987 DEL 23-03-2024 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$6,593,128

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL DE LA HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA 6944 DEL 20/12/2018, DE LA NOTARIA TERCERA DE PEREIRA.

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

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A**

**NIT# 8600343137**

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO DE PARQUEO RESERVA DEL RIO-VIS NIT.830053812-2**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 05-06-2024 Radicación: 2024-290-6-9932

Doc: ESCRITURA 1987 DEL 23-03-2024 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$175,500,000





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 240607788795561899**

**Nro Matrícula: 290-250234**

Página 5 TURNO: 2024-290-1-55266

Impreso el 7 de Junio de 2024 a las 09:55:31 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

=====

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-290-1-55266**      **FECHA: 07-06-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA COLOMBIA

El Registrador: LUIS FERNANDO BOADA GARCIA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA COLOMBIA

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