



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-53080834

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JULIANA CARDONA GALLO
NIT / C.C CLIENTE	53080834
DIRECCIÓN	CLL 17#5-65- VIA EL LIMONAR- APT 403_ PQ 16 PISO 1
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	LIMONAR
CIUDAD	Dosquebradas
DEPARTAMENTO	Risaralda
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	22/08/2024
FECHA INFORME	23/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	2 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CARDONA GALLO JULIANA MARCELA				
NUM.	4785 Escritura De	NOTARIA	PRIMERA	FECHA	01/10/2022
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Dosquebradas	DEPTO	Risaralda		
ESCRITURA					
CEDULA	0107000003020018901040003				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTAN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO SIENA P H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	270000	VRxM2	5601.66
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	1.0152%				

M. INMOB.	N°
294-99817	PISO 4 TORRE APTO 403
MATRICULA	NRO. GARAJE
294-99764	PISO 1 PQ 16

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CLL 17#5-65- VIA EL LIMONAR- APT 403 - PARQUEADERO 16 PISO 1, MATRÍCULA: 294-99764\_ - CÓDIGO PREDIAL 01070000030250018902010016.  
Al inmueble se llega así: AVENIDA RAPIDA  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

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	Si
Porteria	Si	Tanque	No	Cancha	Si
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 245,274,164

VALOR ASEGURABLE \$ COP 245,274,164

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Limitaciones al dominio: anotación 006, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

NOMBRES Y FIRMAS

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

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

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: 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)



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	96
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: E ESCRITURA 4348 DEL 26-05-2022 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:ACUERDO 014 DEL 2000

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	48.20	AVALÚO PREDIAL 2024 APTO	PESOS	\$ 152.489.000
AREA LIBRE COMUNEXCLUSIVO BALCON	M2	1.83	AVALÚO PREDIAL 2024 GR	PESOS	\$ 7.849.000
AREA COSNTRUIDA	M2	60.02			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	48.20	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.20

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CLL 17#5-65- VIA EL LIMONAR- APT 403\_ PQ 16 PISO 1 | LIMONAR | Dosquebradas | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4348, fecha: 26/04/2022, Notaría: Quinta y ciudad: pereira.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
	Nivel de equipamiento		
Comercial	Bueno		
Escolar	Bueno		
Asistencial	Bueno		
Estacionamientos	Bueno		
Áreas verdes	Bueno		
Zonas recreativas	Bueno		
	Distancias aprox.		
	mas de 500		
	100-200		
	mas de 500		
	0-100		
	0-100		
	400-500		
		Sector	Predio
		SI	SI
		SI	SI
		SI	SI
		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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Placa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	12	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	1	Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	98	Año de Construcción	2022
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 403	48.20	M2	\$4,632,244.00	91.03%	\$223,274,160.80
Area Privada	PARQUEADERO 16	11.20	M2	\$1,964,286.00	8.97%	\$22,000,003.20
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$245,274,164</b>

Valor en letras

Doscientos cuarenta y cinco millones doscientos setenta y cuatro mil ciento sesenta y cuatro Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$245,274,164**

## OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<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>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>Actualidad edificadora:</b>	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. Limitaciones al dominio: anotación 006, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** PARQUEADERO 16 PISO 1, MATRÍCULA: 294-99764\_- CÓDIGO PREDIAL 01070000030250018902010016.

**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: 4348, Fecha escritura: 26/04/2022, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: pereira, Administración: \$270000, Total unidades: 96, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 12, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 1

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, 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	CONJUNTO SIENA	3	\$250,000,000	0.97	\$242,500,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$4,574,688.80	3162561035
2	CONJUNTO SIENA	1	\$280,000,000	0.97	\$271,600,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$4,781,609.20	3107273413
3	CONJUNTO SIENA	11	\$260,000,000	0.97	\$252,200,000	1	\$22,000,000	0	\$	\$4,540,433.93	3136405635
Del inmueble		4		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2		48.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,574,688.80
2	2	65	52.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,781,609.20
3	2		50.70	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,540,433.93
2 años										
									PROMEDIO	\$4,632,243.98
									DESV. STANDAR	\$130,483.05
									COEF. VARIACION	2.82%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,762,727.03	TOTAL	\$229,563,442.71
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,501,760.93	TOTAL	\$216,984,876.64
VALOR TOTAL	\$223,274,160.80			

Observaciones:  
Las ofertas son del mismo conjunto y tienen el área común exclusivo de balcón de 1.83 m²

Enlaces:  
2.-<https://gestionapoinmobiliariadalegal.com/apartamento-venta-siena-dosoustradas-risaralda-dosoustradas/7248267>  
3.-<https://inmobiliariacorporalopez.com/apartamento-venta-siena-dosoustradas/6839561/>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CLL 17#5-65- VIA EL LIMONAR- APT 403\_ PQ 16 PISO 1 |  
LIMONAR | Dosquebradas | Risaralda

### COORDENADAS (DD)

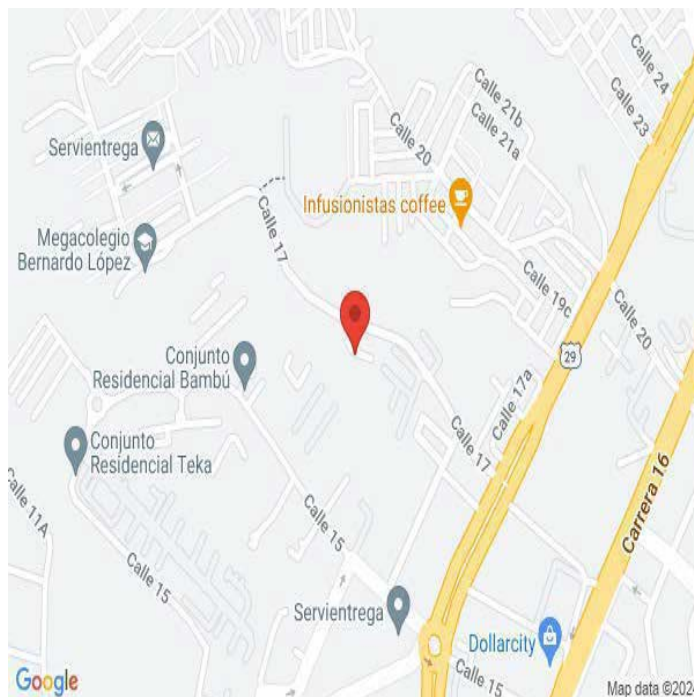
**Latitud:** 4.828254401484747

**Longitud:** -75.68702459335327

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 49' 41.7144''

**Longitud:** 75° 41' 13.29''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





FOTOS General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas





FOTOS General

Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1





FOTOS General

Garaje



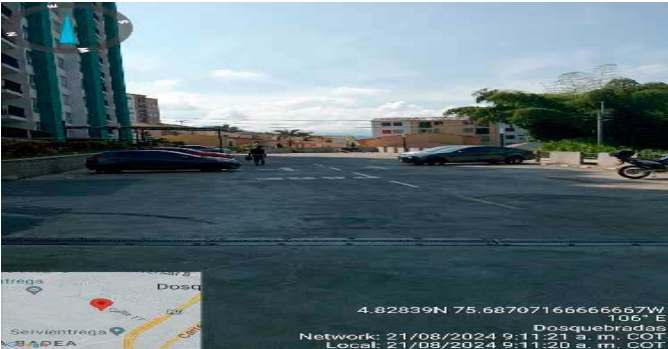
Garaje



Shut de Basuras-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS General

Gimnasio-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ




Otras Zonas Sociales-CJ





CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS

SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA N°

5005296

NIT 800099310-6

Auditoria S.G.I. Plus | Personal : 00-Super Usuario - Terminal: ServerAPPTmp-SGI\_PROD- Fecha y Hora: 10-02-2024 07:02:01

DATOS DEL PREDIO

Predio N°

0107000003020018902010016

Codigo Anterior

C 17 5 65 PQ 16 CONJUNTO CERRADO SIENA PH

Direccion del Predio

C 17 5 65 PQ 16 CONJUNTO CERRADO SIENA PH

Direccion de Cobro

FIDUCIARIA BOGOTA SA COMO VOCERA DEL PATR AUTONO

Nombre Propietario

6300558977

Nit o CC

Estrato:

4

Uso:

Residencial

Destino Economico:

HABITACIONAL

Avaluo Catastral:

7,849,000.00

Avaluo Fiscal:

7,849,000.00

Area Terreno:

3

Area Construida:

11

PAGUESE HASTA

12-ABR-2024

Periodos Facturados

del 2023 al 2024

Fecha Emision:

07-FEB-2024

Ultimo Pago:

Fecha Vencimiento:

12-ABR-2024

LIQUIDACION OFICIAL

Año	Avaluo Fisica	Tarifa	Estrato	Impuesto Predial	Intereses Predial	Carter	Intereses Carter	Alumbrado Publico	Intereses Alumbrado	Otros	Total Año
2023	7,510,000	0.000000	4	27,971	5,000	4,196	0	1,398	0	0	38,565
2024	7,849,000	0.008000	4	63,000	0	12,000	0	0	0	0	75,000
TOTALES				90,971	5,000	16,196	0	1,398	0	0	113,565

FECHAS DE PAGO

PAGO TRIMESTRE

PAGUE HASTA

12-ABR-2024

%

0

DESCUENTO

0

VALOR A PAGAR

57,315

PAGO TOTAL

PAGUE HASTA

12-ABR-2024

%

20

DESCUENTO

12,600

VALOR A PAGAR

100,965

NOTAS DE INTERES

Pague su factura en Banco Occidente, Davivienda, BBVA, Colpatría, Agrario, Bogota, AV Villas, Cooperativa La Rosa, Caja Social. SI REQUIERE PAZ Y SALVO PAGUE EN BANCO OCCIDENTE CAM.

La tarifa para la CARTER se modificó a partir de enero primero (1) de 2024, mediante el Acuerdo 020 de diciembre 18 de 2023

Roberto Jiménez Naranjo

ALCALDE MUNICIPAL

Consulta Catastral y/o Predial



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS

SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA N°

5005199

NIT 800099310-6

Auditoria S.G.I. Plus | Personal : 00-Super Usuario - Terminal: ServerAPPTmp-SGI\_PROD- Fecha y Hora: 10-02-2024 07:02:01

DATOS DEL PREDIO

Predio N°

0107000003020018901040003

Codigo Anterior

C 17 5 65 TO AP 403 CONJUNTO CERRADO SIENA PH

Direccion del Predio

C 17 5 65 TO AP 403 CONJUNTO CERRADO SIENA PH

Direccion de Cobro

FIDUCIARIA BOGOTA SA COMO VOCERA DEL PATR AUTONO

Nombre Propietario

8300558977

Nit o CC

Estrato:

4

Uso:

Residencial

Destino Economico:

HABITACIONAL

Avaluo Catastral:

152,489,000.00

Avaluo Fiscal:

152,489,000.00

Area Terreno:

49

Area Construida:

60

PAGUESE HASTA

12-ABR-2024

Periodos Facturados

del 2023 al 2024

Fecha Emision:

07-FEB-2024

Ultimo Pago:

Fecha Vencimiento:

12-ABR-2024

LIQUIDACION OFICIAL

Año	Avaluo Fisica	Tarifa	Estrato	Impuesto Predial	Intereses Predial	Carter	Intereses Carter	Alumbrado Publico	Intereses Alumbrado	Otros	Total Año
2023	145,909,000	0.000000	4	458,358	89,000	68,753	0	22,916	4,000	0	643,027
2024	152,489,000	0.008000	4	1,220,000	0	229,000	0	0	0	0	1,449,000
TOTALES				1,678,358	89,000	297,753	0	22,916	4,000	0	2,092,027

FECHAS DE PAGO

PAGO TRIMESTRE

PAGUE HASTA

12-ABR-2024

%

0

DESCUENTO

0

VALOR A PAGAR

1,005,277

PAGO TOTAL

PAGUE HASTA

12-ABR-2024

%

20

DESCUENTO

244,000

VALOR A PAGAR

1,848,027

NOTAS DE INTERES

Pague su factura en Banco Occidente, Davivienda, BBVA, Colpatría, Agrario, Bogota, AV Villas, Cooperativa La Rosa, Caja Social. SI REQUIERE PAZ Y SALVO PAGUE EN BANCO OCCIDENTE CAM.

La tarifa para la CARTER se modificó a partir de enero primero (1) de 2024, mediante el Acuerdo 020 de diciembre 18 de 2023

Roberto Jiménez Naranjo

ALCALDE MUNICIPAL

## Áreas o Documentos

**Cadena** **República de Colombia**

9

Ca420205617

Ag078888672

principal con vestier y baño privado, dos alcobas auxiliares y un baño auxiliar.

**Medidas:** -----

Área total construida: ----- 60,02m<sup>2</sup>.

Área común total: ----- 11,82m<sup>2</sup> discriminada así:

Área común (muros estructurales): ----- 9,99m<sup>2</sup>.

Área común de uso exclusivo (Balcón): ----- 1,83m<sup>2</sup>.

Área privada: ----- 48,20m<sup>2</sup>.

Altura libre: ----- 2,30m.

**Linderos:** — Por el Suroccidente, por donde está su acceso, linda con área común de acceso y circulación (Hall de acceso a Apartamentos) y con buitrón. — Por el Noroccidente linda con el shut de basuras (área común) y con Escalera (área común). — Por el Nororiente linda con vacío que da hacia área común de la Urbanización. — Por el Suroriente, linda con el Apartamento 404. — Por el Nadir, linda con placa que lo separa del Piso 3 de la Torre. — Por el Cenit, linda con placa que lo separa del Piso 5 de la Torre. — **Extensiones aproximadas:** entre los puntos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11, en

**JAVIER CANO RAMIREZ**  
NOTARIO  
C.C. 21.988.587.0-4

Ca42020561



## 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 SALVEDADE 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-53080834





PIN de Validación: b22f0a69



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**28 Mar 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### 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: b22f0a69



#### 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: b22f0a69



<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, palenteológico 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: b22f0a69



<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.

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: b22f0a69



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



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**

**b22f0a69**

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

RAA AVALUO: LRHIPO-53080834 M.I.: 294-99817

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

**Certificado generado con el Pin No: 240725995698042128**

**Nro Matrícula: 294-99817**

Pagina 1 TURNO: 2024-294-1-28927

Impreso el 25 de Julio de 2024 a las 02:19:09 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 16-06-2022 RADICACIÓN: 2022-294-6-5025 CON: ESCRITURA DE: 26-05-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PISO 4 TORRE APTO 403 CON coeficiente de propiedad 1.0152% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4348, 2022/05/26, NOTARIA QUINTA PEREIRA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 48 CENTIMETROS CUADRADOS: 20

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

COEFICIENTE : 1.0152%%

**COMPLEMENTACION:**

- EL PREDIO OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL FUE ADQUIRIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

1. - ESCRITURA 4428 DEL 9/10/2020 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA REGISTRADA EL 27/10/2020 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTYRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA BADEA , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SIENA FIDUBOGOTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 294-71733 .--

2 - ESCRITURA 1364 DEL 30/12/2014 NOTARIA DIECISEIS DE CALI REGISTRADA EL 13/2/2015 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: SOCIEDAD SANTACOLOMA PELAEZ LTDA. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA BADEA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 294-71733 .--

COMPLEMENTACIÓN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN

- LA SOCIEDAD SANTACOLOMA PELAEZ LTDA. ADQUIRIO POR ESC. 2237 DEL 28-09-1981 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-1840 EL 09-11-1981 EN \$ 6.778.000 -02- EL PREDIO CON MATRICULA INMOBILIRIA 294-31616 LO ADQUIRIO POR ESC. 131 DEL 12-01-1989 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-31616 EL 02-02-1989 EN \$ 600.000 -03- EL PREDIO 294-34194 LO ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DEL 50% A LA SOCIEDAD INVERSIONES SANTACOLOMA JARAMILLO LTDA. MEDIANTE ESC. 2992 DEL 29-05-1990 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-34194 EL 20-09-1990 EN \$ 7.275.000 -04- EL OTRO 50% LO ADQUIRIO EN COMUN Y PROINDIVISO CON LA SOCIEDAD INVERSIONES SANTACOLOMA JARAMILLO LTDA. EN TRES LOTES ASI: POR COMPRAVENTA A RAUL SANTACOLOMA VILLEGAS MEDIANTE ESC. 1710 DEL 10-08-1981 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-003903 EL 19-08-1981 - 05- OTRO LOTE LO ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A BERNARDO SANTACOLOMA VILLEGAS MEDIANTE ESC. 1709 DEL 10-08-1981 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0003904 EL 19-08-1981 EN \$ 3.316.000 -06- EL OTRO LOTE LO ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A INVERSIONES SANTACOLOMA LTDA. MEDIANTE ESC. 4159 DEL 23-12-1985 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-002629 EL 06-05-1986 EN \$ 3.219.300.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 17 # 5 - 65 CO SIENA P H PISO 4 TORRE APTO 403

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:





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

**Certificado generado con el Pin No: 240725995698042128**

**Nro Matrícula: 294-99817**

Pagina 2 TURNO: 2024-294-1-28927

Impreso el 25 de Julio de 2024 a las 02:19:09 PM

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

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

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

294 - 71733

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-03-2021 Radicación: 2021-294-6-2533

Doc: ESCRITURA 5462 DEL 25-11-2020 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SIENA- FIDUBOGOTA S.A.

X 8300558977

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

-NIT 8600343137

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-06-2022 Radicación: 2022-294-6-5025

Doc: ESCRITURA 4348 DEL 26-05-2022 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

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

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SIENA ¿ FIDUBOGOTA S.A**

NIT. 8300558977

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-06-2022 Radicación: 2022-294-6-5025

Doc: ESCRITURA 4348 DEL 26-05-2022 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: -FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SIENA ¿ FIDUBOGOTA S.A**

NIT. 8300558977

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-10-2022 Radicación: 2022-294-6-9190

Doc: ESCRITURA 4785 DEL 01-10-2022 NOTARIA PRIMERA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$10,297,203

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL SE LIBERA ESTE PREDIO DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO  
MEDIANTE ESCRITURA 5462 DE 25/11/2020 DE LA NOTARIA 3 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SIENA- FIDUBOGOTA S.A.**

X NIT 8300558977

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 13-10-2022 Radicación: 2022-294-6-9190

Doc: ESCRITURA 4785 DEL 01-10-2022 NOTARIA PRIMERA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$235,576,000



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

Certificado generado con el Pin No: 240725995698042128

Nro Matrícula: 294-99817

Pagina 3 TURNO: 2024-294-1-28927

Impreso el 25 de Julio de 2024 a las 02:19:09 PM

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

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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SIENA- FIDUBOGOTA S.A.

NIT 8300558977

A: CARDONA GALLO JULIANA MARCELA

CC# 53080834 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-10-2022 Radicación: 2022-294-6-9190

Doc: ESCRITURA 4785 DEL 01-10-2022 NOTARIA PRIMERA DE DOSQUEBRADAS 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: CARDONA GALLO JULIANA MARCELA

CC# 53080834 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

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: 2024-294-1-28927

FECHA: 25-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ALBERTO LONDOÑO ECHEVERRY  
REGISTRADOR SECCIONAL





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

**Certificado generado con el Pin No: 240805946298516430**

**Nro Matrícula: 294-99764**

Pagina 1 TURNO: 2024-294-1-30275

Impreso el 5 de Agosto de 2024 a las 02:09:51 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 16-06-2022 RADICACIÓN: 2022-294-6-5025 CON: ESCRITURA DE: 26-05-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PISO 1 PARQUEADERO 16 CON coeficiente de propiedad 0.0594% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 4348, 2022/05/26, NOTARIA QUINTA PEREIRA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 11 CENTIMETROS CUADRADOS: 28

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

COEFICIENTE : 0.0594%%

**COMPLEMENTACION:**

- EL PREDIO OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL FUE ADQUIRIDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

1. - ESCRITURA 4428 DEL 9/10/2020 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA REGISTRADA EL 27/10/2020 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTYRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LA BADEA , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SIENA FIDUBOGOTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 294-71733 .--

2 - ESCRITURA 1364 DEL 30/12/2014 NOTARIA DIECISEIS DE CALI REGISTRADA EL 13/2/2015 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: SOCIEDAD SANTACOLOMA PELAEZ LTDA. , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LA BADEA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 294-71733 .--

COMPLEMENTACIÓN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN

- LA SOCIEDAD SANTACOLOMA PELAEZ LTDA. ADQUIRIO POR ESC. 2237 DEL 28-09-1981 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-1840 EL 09-11-1981 EN \$ 6.778.000 -02- EL PREDIO CON MATRICULA INMOBILIRIA 294-31616 LO ADQUIRIO POR ESC. 131 DEL 12-01-1989 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-31616 EL 02-02-1989 EN \$ 600.000 -03- EL PREDIO 294-34194 LO ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DEL 50% A LA SOCIEDAD INVERSIONES SANTACOLOMA JARAMILLO LTDA. MEDIANTE ESC. 2992 DEL 29-05-1990 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-34194 EL 20-09-1990 EN \$ 7.275.000 -04- EL OTRO 50% LO ADQUIRIO EN COMUN Y PROINDIVISO CON LA SOCIEDAD INVERSIONES SANTACOLOMA JARAMILLO LTDA. EN TRES LOTES ASI: POR COMPRAVENTA A RAUL SANTACOLOMA VILLEGAS MEDIANTE ESC. 1710 DEL 10-08-1981 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-003903 EL 19-08-1981 - 05- OTRO LOTE LO ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A BERNARDO SANTACOLOMA VILLEGAS MEDIANTE ESC. 1709 DEL 10-08-1981 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0003904 EL 19-08-1981 EN \$ 3.316.000 -06- EL OTRO LOTE LO ADQUIRIERON POR COMPRAVENTA A INVERSIONES SANTACOLOMA LTDA. MEDIANTE ESC. 4159 DEL 23-12-1985 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-002629 EL 06-05-1986 EN \$ 3.219.300.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CL 17 # 5 - 65 CO SIENA P H PISO 1 PQDRO 16

DETERMINACION DEL INMUEBLE: PARQUEADERO

DESTINACION ECONOMICA:



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

**Certificado generado con el Pin No: 240805946298516430**

**Nro Matrícula: 294-99764**

Pagina 2 TURNO: 2024-294-1-30275

Impreso el 5 de Agosto de 2024 a las 02:09:51 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

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

294 - 71733

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 23-03-2021 Radicación: 2021-294-6-2533

Doc: ESCRITURA 5462 DEL 25-11-2020 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SIENA- FIDUBOGOTA S.A.

X 8300558977

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

-NIT 8600343137

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-06-2022 Radicación: 2022-294-6-5025

Doc: ESCRITURA 4348 DEL 26-05-2022 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

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

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SIENA ¿ FIDUBOGOTA S.A**

NIT. 8300558977

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-06-2022 Radicación: 2022-294-6-5025

Doc: ESCRITURA 4348 DEL 26-05-2022 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: -FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SIENA ¿ FIDUBOGOTA S.A**

NIT. 8300558977

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-10-2022 Radicación: 2022-294-6-9190

Doc: ESCRITURA 4785 DEL 01-10-2022 NOTARIA PRIMERA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$10,297,203

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0855 CANCELACION PARCIAL SE LIBERA ESTE PREDIO DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO  
MEDIANTE ESCRITURA 5462 DE 25/11/2020 DE LA NOTARIA 3 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SIENA- FIDUBOGOTA S.A.**

X NIT 8300558977

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 13-10-2022 Radicación: 2022-294-6-9190

Doc: ESCRITURA 4785 DEL 01-10-2022 NOTARIA PRIMERA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$235,576,000





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

Certificado generado con el Pin No: 240805946298516430

Nro Matrícula: 294-99764

Pagina 3 TURNO: 2024-294-1-30275

Impreso el 5 de Agosto de 2024 a las 02:09:51 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS) ESTE Y OTRO INMUEBLE

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

DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SIENA- FIDUBOGOTA S.A.

NIT 8300558977

A: CARDONA GALLO JULIANA MARCELA

CC# 53080834 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-10-2022 Radicación: 2022-294-6-9190

Doc: ESCRITURA 4785 DEL 01-10-2022 NOTARIA PRIMERA DE DOSQUEBRADAS

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: CARDONA GALLO JULIANA MARCELA

CC# 53080834 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\*

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: 2024-294-1-30275

FECHA: 05-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

DIEGO ALBERTO LONDOÑO ECHEVERRY  
REGISTRADOR SECCIONAL

[Cerrar sesión](#) 

## ¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. TRyZdvWsRDEC

19 Ago 2024 - 05:34 p.m.

### Detalle código QR

Descripción

Cc 53080834 apt 403

### Producto destino

LOS ROSALES

Corriente

944-020978-45

Valor enviado

\$ 300.000,00

### Producto origen



Cuenta de Ahorro

Ahorros

383-441412-39



Inicio



Transacciones



Explorar



Trámites y  
solicitudes



Ajustes