



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-42136892

| RESUMEN EJECUTIVO |                                     | ANTECEDENTES     |   |
|-------------------|-------------------------------------|------------------|---|
| CLIENTE           | MONICA GALLEGO HURTADO              | FECHA VISITA     | 12/04/2025                                      |
| NIT / C.C CLIENTE | 42136892                            | FECHA INFORME    | 14/04/2025                                      |
| DIRECCIÓN         | CRA 38 # 80 75 MZ C TORRE 2 APT 203 | DIRIGIDO A       | Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía |
|                   | CIUADELA SALAMANCA                  |                  |   |
| SECTOR            | Rural                               | EDAD (AÑOS)      | 12 años   |
| BARRIO            | CONDINA                             | REMODELADO       |   |
| CIUDAD            | Pereira                             | OCUPANTE         | Desocupado                                      |
| DEPARTAMENTO      | Risaralda                           | TIPO DE INMUEBLE | Apartamento                                     |
| PROPOSITO         | Leasing                             | USO ACTUAL       | Vivienda  |
| TIPO AVALUO       | valor comercial                     |                  |   |
| VALUADOR          | LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ             |                  |   |
| IDENTIFICACIÓN    | 24547694                            |                  |   |

ASPECTOS JURIDICOS

|                              |   |             |           |       |            |
|------------------------------|---|-------------|-----------|-------|------------|
| PROPIETARIO                  | MUNOZ RIVERA FRANCIA  |             |           |       |            |
| NUM.                         | 1313 Escritura De   | NOTARIA     | QUINTA    | FECHA | 03/03/2025 |
| ESCRITURA                    | Propiedad   |             |           |       |            |
| CIUDAD                       | Pereira   | DEPTO       | Risaralda |       |            |
| ESCRITURA                    |   |             |           |       |            |
| CEDULA                       | 660010003000000011840902020003  |             |           |       |            |
| CATASTRAL                    |   |             |           |       |            |
| LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN     | PROTOCOLIZADA EN ESCRITURA 2181 DEL 18-11-2013 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA |             |           |       |            |
| NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO | CIUADELA SALAMANCA  |             |           |       |            |
| VALOR ADMINISTRACIÓN         | Tiene   | MENSUALIDAD | 10.000    | VRxM2 | 0.24       |
| COEFICIENTE DE COPROPIEDAD   | 0.6206%   |             |           |       |            |

|            |                        |
|------------|------------------------|
| M. INMOB.  | N°                     |
| 290-196949 | TORRE 2 PISO 2 APT 203 |

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CRA 38 # 80 75 MZ C TORRE 2 APT 203  
Al inmueble se llega así: Via Condina  
Distribución del inmueble: consta de tres alcobas, sala comedor, cocina, zona de ropas, un baño social.  
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 124,725,019

VALOR ASEGURABLE \$ COP 124,725,019

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

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

NOMBRES Y FIRMAS

LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  
Perito Actuante  
C.C: 24547694 RAA: AVAL-24547694  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-04-13 20:51:00

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

| INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.   |                     | Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.<br><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b><br><b>Acuerdo 035</b> |
|----------------------------|---------------------|--|
| Área de actividad          | Residencial.        |  |
| Uso principal              | Vivienda            |  |
| Tipo de proyecto           | Apartamento         |  |
| Total unidades de vivienda | 260                 |  |
| Garajes                    | No tiene <b>No.</b> |  |
| Tipo de Garaje             |                     |  |

CONSTRUCCIÓN

| ÁREAS JURÍDICAS         | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL       | UND   | VALOR      |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-------|------------|
| AREA CONSTRUIDA         | M2  | 45.40 | AREA                  | M2    | 41         |
| AREA PRIVADA            | M2  | 40.95 | AVALUO CATASTRAL 2025 | PESOS | 50.000.000 |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS       | UND   | VALOR      |
| AREA PRIVADA MEDIDA     | M2  | 40.95 | AREA PRIVADA VALORADA | M2    | 40.95      |

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CRA 38 # 80 75 MZ C TORRE 2 APT 203 CIUDADELA SALAMANCA | CONDINA | Pereira | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2181, fecha: 18/11/2013, Notaría: SEGUNDA y ciudad: PEREIRA.

SECTOR

| Uso predominante  | Residencial           |                   | Tiene / No tiene   | Estado de conserv. |        |
|-------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------|
| Demanda / interés | Debil                 |                   | Andenes            | SI                 |        |
|                   |                       |                   | Sardineles         | NO                 |        |
|                   |                       |                   | Vias Pavimentadas  | SI                 |        |
|                   |                       |                   | Transporte Público | Bueno              |        |
|                   | Nivel de equipamiento | Distancias aprox. |                    | Sector             | Predio |
| Comercial         | Bueno                 | 400-500           | Acueducto          | SI                 | SI     |
| Escolar           | Bueno                 | 0-100             | Alcantarillado     | SI                 | SI     |
| Asistencial       | Bueno                 | mas de 500        | Energia Eléctrica  | SI                 | SI     |
| Estacionamientos  | Bueno                 | 0-100             | Gas Natural        | SI                 | SI     |
| Áreas verdes      | Bueno                 | 0-100             |                    |                    |        |
| Zonas recreativas | Bueno                 | mas de 500        |                    |                    |        |

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

|                          |                                  |   |   |
|--------------------------|----------------------------------|---|---|
| Estado de construcción   | Usada                            | Ajuste sismo resistente   | NO  |
| Tipo                     | VIP Vivienda Interes Prioritario | Cubierta  | Losa de concreto                            |
| Avance(En construcción)  | 100%                             | Fachada   | graniplast                                  |
| Estado de conservación   | Bueno                            | Ancho Fachada   | 3-6 metros                                  |
| N° de Pisos              | 5                                | Irregularidad Planta  | No  |
| N° de Sótanos            |                                  | Irregularidad Altura  | No  |
| Vida Util                | 100 años                         | Tipologia Vivienda  | Edificio en Altura - Piso en bloque aislado |
| Vida Remanente           | 88                               | Año de Construcción   | 2013  |
| Estructura               | Industrializado                  | Comentarios de estructura   |   |
| Material de Construcción | Ladrillo                         | Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.   |   |
| Fecha de Remodelación    |                                  | 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. |   |
| Daños previos            | NO                               |   |   |
| Ubicación                | Apartamento Exterior             |   |   |

CUADRO DE VALORACIÓN

| Tipo de Área     | Descripción             | Área  | Unidad  | Valor unitario | %             | Valor total      |
|------------------|-------------------------|-------|---|----------------|---------------|------------------|
| Area Privada     | TORRE 2 PISO 2 APTO 203 | 40.95 | M2  | \$3,045,788.00 | 100.00%       | \$124,725,018.60 |
| TOTALES          |                         |       |   |                | 100%          | \$124,725,019    |
| Valor en letras  |                         |       | Ciento veinticuatro millones setecientos veinticinco mil diecinueve Pesos Colombianos |                |               |                  |
| TOTAL COMERCIAL  |                         |       |   |                | \$124,725,019 |                  |
| OFERTA Y DEMANDA |                         |       |   |                |               |                  |

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

SALVEDADES

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

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

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

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2181, Fecha escritura: 18/11/2013, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: PEREIRA, Administración: 10.000, Total unidades: 260, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 5, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 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, 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            | Ciudadela Salamanca Torre C-D 202     | 2      | \$150,000,000 | 0.90 | \$135,000,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$3,296,703.30 | 3234152841           |
| 2            | Ciudadela Salamanca Torre 7B Apto 304 | 3      | \$120,000,000 | 0.97 | \$116,400,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$2,842,490.84 | 3217896760           |
| 3            | Ciudadela Salamanca                   | 4      | \$140,000,000 | 0.90 | \$126,000,000  | 0        | \$                  | 0                  | \$                     | \$3,076,923.08 | Dian Liset Rodriguez |
| 4            | Ciudadela Salamanca                   | 5      | \$135,000,000 | 0.90 | \$121,500,000  |          | \$                  |                    | \$                     | \$2,967,032.97 | 315 5652446          |
| Del inmueble |                                       | 1      |               | .    | .              | 0        |                     | 0                  |                        |                |                      |

| # | EDAD    | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS     |
|---|---------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 14      |                 | 40.95        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,296,703.30 |
| 2 | 14      |                 | 40.95        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,842,490.84 |
| 3 | 14      |                 | 40.95        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$3,076,923.08 |
| 4 | 14      |                 | 40.95        | 1.0             | 1.0         | 1.0         | 1.0           | 1.0              | 1                   | \$2,967,032.97 |
|   | 12 años |                 |              |                 |             |             |               |                  |                     |                |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | PROMEDIO            | \$3,045,787.55 |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | DESV. STANDAR       | \$192,751.97   |
|   |         |                 |              |                 |             |             |               |                  | COEF. VARIACION     | 6.33%          |

|              |                  |                |       |                  |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2          | \$3,238,539.52 | TOTAL | \$132,618,193.42 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2          | \$2,853,035.57 | TOTAL | \$116,831,806.72 |
| VALOR TOTAL  | \$124,725,018.60 |                |       |                  |

Observaciones:

Enlaces:

1.-Alba Hernandez

2.-Uber Alexander Ospina

3.-[https://www.nestoria.com.co/adform/0000005490009697188128186?search\\_terms=ciudadela-salamanca&page=1&pos=1&pt=2&ot=1&req\\_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs=&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=76946811-a005-4344-bae4-0aee4650ae18](https://www.nestoria.com.co/adform/0000005490009697188128186?search_terms=ciudadela-salamanca&page=1&pos=1&pt=2&ot=1&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs=&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=76946811-a005-4344-bae4-0aee4650ae18)

4.-[https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191616945?utm\\_source=Lifull:connect&utm\\_medium=referrer](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191616945?utm_source=Lifull:connect&utm_medium=referrer)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CRA 38 # 80 75 MZ C TORRE 2 APT 203 CIUDELA  
SALAMANCA | CONDINA | Pereira | Risaralda

COORDENADAS (DD)

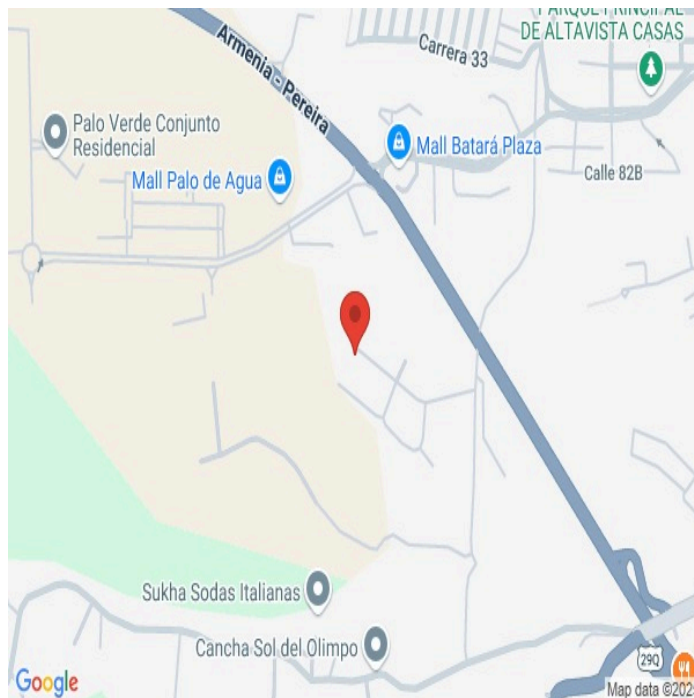
Latitud: 4.791525288172103

Longitud: -75.74825942516327

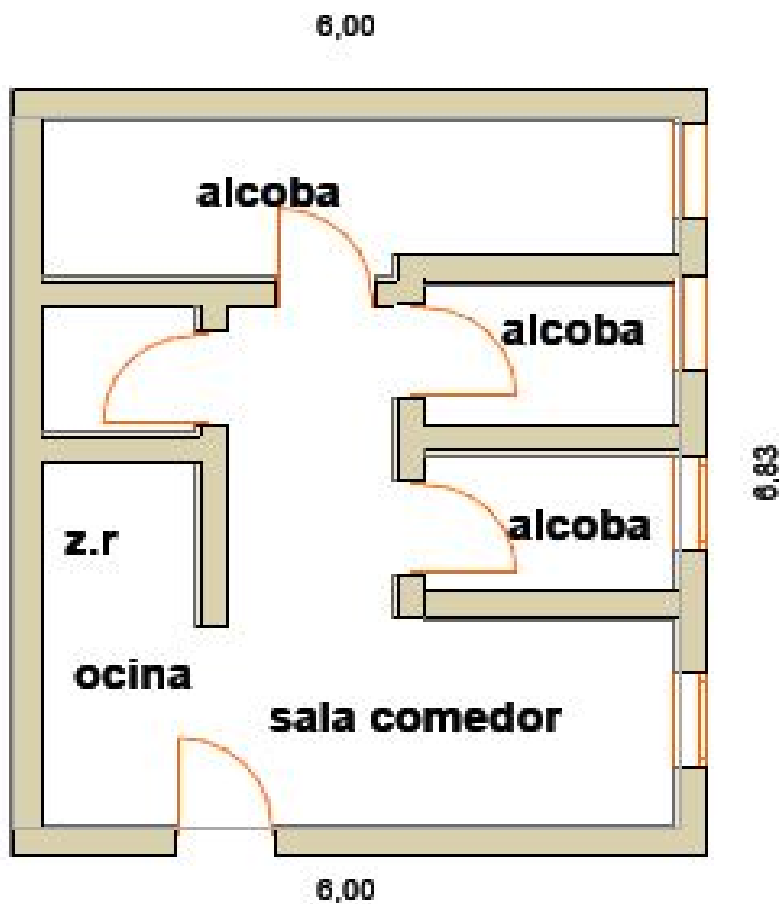
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 47' 29.49''

Longitud: 75° 44' 53.7324''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



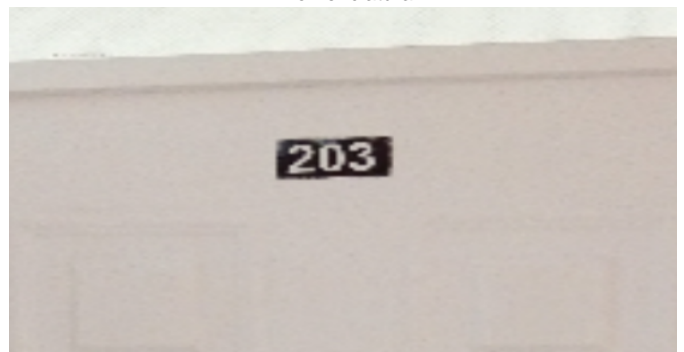
Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura





## FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1





CRUCE CARTOGRÁFICO

Areas o Documentos

|       |   |        |                 |       |         |  |  |  |  |
|-------|---|--------|-----------------|-------|---------|--|--|--|--|
| 0,00  |   |        |                 |       |         |  |  |  |  |
|       |   |        | APARTAMENTO 102 | 40,73 | 0,6173% |  |  |  |  |
|       |   |        | APARTAMENTO 103 | 40,95 | 0,6206% |  |  |  |  |
|       |   |        | APARTAMENTO 104 | 41,95 | 0,6358% |  |  |  |  |
| Nivel | 2 | PISO 2 | APARTAMENTO 201 | 41,95 | 0,6358% |  |  |  |  |
| +2.42 |   |        | APARTAMENTO 202 | 40,95 | 0,6206% |  |  |  |  |
|       |   |        | APARTAMENTO 203 | 40,95 | 0,6206% |  |  |  |  |
|       |   |        | APARTAMENTO 204 | 41,95 | 0,6358% |  |  |  |  |
| Nivel | 2 | PISO 3 | APARTAMENTO 301 | 41,95 | 0,6358% |  |  |  |  |
| +4.84 |   |        | APARTAMENTO 302 | 40,95 | 0,6206% |  |  |  |  |
|       |   |        | APARTAMENTO 303 | 40,95 | 0,6206% |  |  |  |  |
|       |   |        | APARTAMENTO 304 | 41,95 | 0,6358% |  |  |  |  |
| Nivel | 2 | PISO 4 | APARTAMENTO 401 | 41,95 | 0,6358% |  |  |  |  |
| +7.26 |   |        | APARTAMENTO 402 | 40,95 | 0,6206% |  |  |  |  |
|       |   |        | APARTAMENTO 403 | 40,95 | 0,6206% |  |  |  |  |

## 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 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 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 LRLEAS-42136892





PIN de Validación: aed60a9a



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  |                                  |
| <b>Alcance</b>   |                                  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> |                                  |
| Fecha de inscripción<br>28 Mar 2018  | Régimen<br>Régimen de Transición |

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Categoría 2 Inmuebles Rurales   |                              |
| <b>Alcance</b>  |                              |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> |                              |
| Fecha de inscripción<br>17 Abr 2024   | Régimen<br>Régimen Académico |



PIN de Validación: aed60a9a



Categoría3 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

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRLEAS-42136892 M.I.: 290-196949

Categoría4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

Categoría5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

Categoría6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: aed60a9a



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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

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

Régimen  
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

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico





**Régimen Académico**

**Régimen Académico**

Régimen  
**Régimen Académico**

15 / 17



PIN de Validación: aed60a9a



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 # 21 - 21 URBANIZACIÓN 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

**RAA AVALUO: LRLEAS-42136892**

Que revisados los archivos de antecedentes de primeros disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 24547694

El(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

aed60a9a

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 Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 5 de 6



PIN de Validación: **aed60a9a**



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



RAA AVALUO: LRLEAS-42136892 M.I.: 290-196949





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

Certificado generado con el Pin No: 2503137641110411464

Nro Matrícula: 290-196949

Pagina 1 TURNO: 2025-290-1-25848

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 09:18:43 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: SAN JOAQUIN

FECHA APERTURA: 02-12-2013 RADICACIÓN: 2013-290-6-23922 CON: ESCRITURA DE: 18-11-2013

CODIGO CATASTRAL: 660010003000000011840902020003 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BSY0009CDOF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TORRE 2 PISO 2 CR. 38 NO. 80-75 APT. 203 con area de 40.95 MTS2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2181, 2013/11/18, NOTARIA SEGUNDA PEREIRA. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

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

COEFICIENTE: %

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO OBJETO DE PROPIEDAD HORIZONTAL NACE A LA VIDA JURIDICA ASI: POR ESCRITURA 1954 DEL 11/10/2013 NOTARIA SEGUNDA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 16/10/2013 POR DESENGLOBE A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SALAMANCA -FIDUBOGOTA NIT , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-196185 .--

EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE NACE A LA VIDA JURIDICA ASI: LA SOCIEDAD FIDUCIARIA BOGOTA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO SALAMANCA FIDUBOGOTA ADQUIRIO MEDIANTE CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL CON LAS SOCIEDADES INVERSIONES ANSA LTDA Y VELEZ HERMANOS Y CIA LTDA, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 694 DEL 11 DE FEBRERO DE 2013 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA REGISTRADA SEGUN RADICACION 2013-290-6-2718 DEL 12 DE FEBRERO DE 2013 Y POR ESCRITURA 5010 DEL 19/10/2004 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 25/10/2004 POR COMPRAVENTA DE: LUIS FERNANDO MEJIA MEJIA , A: INVERSIONES ANSA LTDA. , A: VELEZ HERMANOS Y CIA LTDA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-12852. ESCRITURA 1361 DEL 4/4/1997 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 11/4/1997 POR COMPRAVENTA DE: ANA MARIA RESTREPO ARBELAEZ , A: LUIS FERNANDO MEJIA MEJIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-12852. ESCRITURA 858 DEL 15/4/1992 NOTARIA 4 DE PEREIRA REGISTRADA EL 21/5/1992 POR COMPRAVENTA ESTE PREDIO Y OTRO DE: LUIS FERNANDO GORDILLO CASTAÑO , A: ANA MARIA RESTREPO ARBELAEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-12852. REGISTRADO EL 18 DE OCTUBRE DE 2013 SEGUN ESCRITURA PUBLICA 1954 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2013 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA SEGUN RADICACION 2013-290-6-20723.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) KR 38 # 80 - 75 APTO 203 CIUADELA SALAMANCA MZ C TORRE 2 PISO 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 196185

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-11-2013 Radicación: 2013-290-6-23922

Doc: ESCRITURA 2181 DEL 18-11-2013 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA



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

**Certificado generado con el Pin No: 2503137641110411464**

**Nro Matrícula: 290-196949**

Pagina 2 TURNO: 2025-290-1-25848

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 09:18:43 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

Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SALAMANCA -FIDUBOGOTA

**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 ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SALAMANCA -FIDUBOGOTA**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 07-03-2014 Radicación: 2014-290-6-4681

Doc: ESCRITURA 885 DEL 08-02-2014 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$41,147,100

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE OTORGADO POR FONVIVIENDA EFECTUADA POR LA FIDUCIARIA BOGOTA EN SU CALIDAD DE DE VOCERA DEL FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA EN VIRTUD DE LO PREVISTO EN EL ARTICULO 1506 DEL CÓDIGO CIVIL.

**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 SALAMANCA -FIDUBOGOTA

NIT 830055897-7

**A: LARGO RIOS LUZ AMPARO**

**CC# 25213106 X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-03-2014 Radicación: 2014-290-6-4681

Doc: ESCRITURA 885 DEL 08-02-2014 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: LARGO RIOS LUZ AMPARO

**CC# 25213106 X**

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

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-03-2014 Radicación: 2014-290-6-4681

Doc: ESCRITURA 885 DEL 08-02-2014 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991¿

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA

**A: LARGO RIOS LUZ AMPARO**

**CC# 25213106 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 07-03-2014 Radicación: 2014-290-6-4681

Doc: ESCRITURA 885 DEL 08-02-2014 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA ¿ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991¿

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA -FONVIVIENDA-



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

Certificado generado con el Pin No: 2503137641110411464

Nro Matrícula: 290-196949

Pagina 3 TURNO: 2025-290-1-25848

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 09:18:43 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

A: LARGO RIOS LUZ AMPARO

CC# 25213106 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-05-2024 Radicación: 2024-290-6-9313

Doc: ESCRITURA 3157 DEL 11-05-2024 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA  
REGISTRADA MEDIANTE ESCRITURA 885 DEL 08/2/2014 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

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

DE: LARGO RIOS LUZ AMPARO

CC# 25213106

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-05-2024 Radicación: 2024-290-6-9313

Doc: ESCRITURA 3157 DEL 11-05-2024 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE PROHIBICION DE TRANSFERENCIA ART.21 LEY 1537  
DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991 REGISTRADA MEDIANTE ESCRITURA 885 DEL 08/2/2014 DE LA NOTARIA QUINTA DE  
PEREIRA

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

DE: DE FONDO NACIONAL DE VIVIENDA FONVIVIENDA

A: LARGO RIOS LUZ AMPARO

CC# 25213106

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-05-2024 Radicación: 2024-290-6-9313

Doc: ESCRITURA 3157 DEL 11-05-2024 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE DERECHO DE PREFERENCIA ART.21 LEY 1537 DE 2012  
QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991 REGISTRADA MEDIANTE ESCRITURA 885 DEL 08/2/2014 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA -FONVIVIENDA-

A: LARGO RIOS LUZ AMPARO

CC# 25213106

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-05-2024 Radicación: 2024-290-6-9313

Doc: ESCRITURA 3157 DEL 11-05-2024 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$48,548,000

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

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

DE: LARGO RIOS LUZ AMPARO

CC# 25213106

A: GOMEZ LARGO RUTH ORFANY

CC# 1088249869 X





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

**Certificado generado con el Pin No: 2503137641110411464**

**Nro Matrícula: 290-196949**

Pagina 4 TURNO: 2025-290-1-25848

Impreso el 13 de Marzo de 2025 a las 09:18:43 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

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 11-03-2025 Radicación: 2025-290-6-3880

Doc: ESCRITURA 1313 DEL 03-03-2025 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$51,000,000

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

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

DE: GOMEZ LARGO RUTH ORFANY

CC# 1088249869

**A: MUÑOZ RIVERA FRANCIA**

**CC# 24499652 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*10\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 29-03-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE CÓDIGO HOMOLOGADO (NUPRE), CON EL SUMINISTRADO POR AMCO, RES. 087 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-290-1-25848**

**FECHA: 13-03-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS FERNANDO BOADA GARCIA



## Resumen de pago

### Descripción de compra

AVALUO

### Estado de la solicitud

Transacción aprobada

### Tienda

Portal Zona Pagos BBVA

### Fecha de solicitud

9 de abril de 2025

### CUS

1400738486

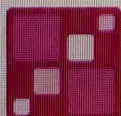
### ¿Cuánto?

\$ 302.000,00

### Factura de comercio

7754101028

Tu plata salió de:



Disponibile

Listo






ARCHIVO: LRLEAS-42136892  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

|   |                 |                     |
|---|-----------------|---------------------|
|  | Estado:         | Firmado             |
|   | Documento:      | LRLEAS-42136892     |
|   | Hash documento: | 82547d5455          |
|   | Fecha creación: | 2025-04-14 09:28:27 |

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

|   |   |
|---|---|
| <b>Perito actuante:</b> <br><b>LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ</b><br>Documento: 24547694<br>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 698628                             |  |
| <b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: lupiduqui@hotmail.com Celular: 3122700177<br><b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM<br><b>IP registrada de:</b> Perito 190.128.75.93   2025-04-13 20:51:00 |   |



Gestionado por avalsign.com

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

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

