



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1088294696

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDRES FELIPE RAMIREZ GARCIA
NIT / C.C CLIENTE	1088294696
DIRECCIÓN	KR 10 # 52 - 149 Co Tacuara Club Residencial P.H Apartamento 102 Torre 6/ Parquadero vehículo 578 Torre 6
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	Playa Rica
CIUDAD	Dosquebradas
DEPARTAMENTO	Risaralda
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/07/2025
FECHA INFORME	21/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	0 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TACUARA TORRE 6				
NUM.	1731	#NOTARIA	Quinta	FECHA	18/03/2025
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Pereira	DEPTO	Risaralda		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL	S/I				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA Escritura 1731 del 18-03-2025 Notaria Quinta de Pereira				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	Conjunto Tacuara Club Residencial				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	S/I	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.0985				

M. INMOB.	N°
294-109050	Apartamento 102 Torre 6
MATRICULA	NRO. GARAJE
294-109340	578 Torre 6

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Avenida rápida  
Distribución del inmueble: consta de tres alcobas, una alcoba con baño privado, hall de alcobas, baño social, sala comedor, cocina y zona de ropas  
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	1	B. priv	1
Cocina	Integral	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.	

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

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 272,696,859

VALOR ASEGURABLE \$ COP 272,696,859


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Nota: Anotación 001. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca. Se adjunta carta de compromiso de desenglobe y de levantamiento de hipoteca, avalúo actualizado el 05/08/2025.

NOMBRES Y FIRMAS

  
LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  
Perito Actuante  
C.C: 24547694 RAA: AVAL-24547694  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-07-16 22:17:00

  
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.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	960
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:ACUERDO 007 DEL 24 DE ABRIL DE 2024 “POR EL CUAL SE CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE CONTENIDOS DE LARGO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS”**

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
Área construida	m2	61.10	Área construida	m2	S/I
Área privada	m2	50.90	Avalúo catastral 2025	Pesos	S/I
Área libre común uso exclusivo (terrazza)	m2	3.10			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
Área privada	m2	50.90	Área privada	m2	50.90
Área libre común uso exclusivo (terrazza)	m2	3.10			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 10 # 52 - 149 Co Tacuara Club Residencial P.H Apartamento 102 Torre 6/ Parquedero vehículo 578 Torre 6 | Playa Rica | Dosquebradas | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1731, fecha: 18/03/2025, Notaría: Quinta y ciudad: Pereira.

SECTOR

Uso predominante	Residencial			Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media				

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.			
Comercial	Bueno	300-400	Andenes	SI	Bueno
Escolar	Bueno	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Estacionamientos	Bueno	0-100	Transporte Público	Bueno	
Áreas verdes	Bueno	0-100			
Zonas recreativas	Bueno	0-100			

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

Amoblamiento Urbano  
Paradero: NO      Zonas verdes: Si      Arborización: SI

Impacto Ambiental  
Aire: NO      Basura: NO      Ruido: NO      Cond.seguridad: NO      Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Óptimo	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	16	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos	0	Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	100	Año de Construcción	2025
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	concreto reforzado	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Apartamento Interior		

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 102 Torre 6	50.90	M2	\$4,866,343.00	90.83%	\$247,696,858.70
Area Privada	Parqueadero vehículo 580 Torre 6	10.81	M2	\$2,312,673.45	9.17%	\$25,000,000.00
TOTALES					100%	\$272,696,859
Valor en letras			Doscientos setenta y dos millones seiscientos noventa y seis mil ochocientos cincuenta y nueve Pesos Colombianos			
TOTAL COMERCIAL					\$272,696,859	
OFERTA Y DEMANDA						

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

SALVEDADES

**Jurídica:** Especificación: Hipoteca, anotación 001. **NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 001.

**Garaje:** Parqueadero privado 578 de la Torre 6 conforme Certificado de Tradición y Libertad suministrado.

**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: 1731, Fecha escritura: 18/03/2025, Notaría escritura: Quinta, Ciudad escritura: Pereira, Administración: S/I, Total unidades: 960, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 6

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno **NOTA:** el inmueble tiene un área común de uso exclusivo de 3.10 m2 (terraza), conforme Escritura Pública suministrada, 1731 del 18-03-25 Notaria Quinta de Pereira.

**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.

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	CO TACUARA CLUB RESIDENCIAL P.H	7	\$274,000,000	1	\$274,000,000	1	\$25,000,000	0	\$	\$4,891,944.99	3214395006
2	CO TACUARA CLUB RESIDENCIAL P.H	9	\$310,000,000	1	\$310,000,000	1	\$25,000,000	0	\$	\$4,853,542.23	3214395032
3	CO TACUARA CLUB RESIDENCIAL P.H	12	\$310,000,000	1	\$310,000,000	1	\$25,000,000	0	\$	\$4,853,542.23	3214395006
Del inmueble		1		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	61.10	50.90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,891,944.99
2	1		58.72	1.0	1.0	1	1	1.0	1	\$4,853,542.23
3	1		58.72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,853,542.23
	0 años									
									PROMEDIO	\$4,866,343.15
									DESV. STANDAR	\$22,171.84
									COEF. VARIACION	0.46%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,888,514.99	TOTAL	\$248,825,413.19
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,844,171.31	TOTAL	\$246,568,319.48
VALOR TOTAL	\$247,696,858.70			

Observaciones:

Enlaces:

1.-Sala de ventas

2.-Sala de ventas

3.-Sala de ventas



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 10 # 52 - 149 Co Tacuara Club Residencial P.H Apartamento  
102 Torre 6/ Parquadero vehículo 578 Torre 6 | Playa Rica |  
Dosquebradas | Risaralda

### COORDENADAS (DD)

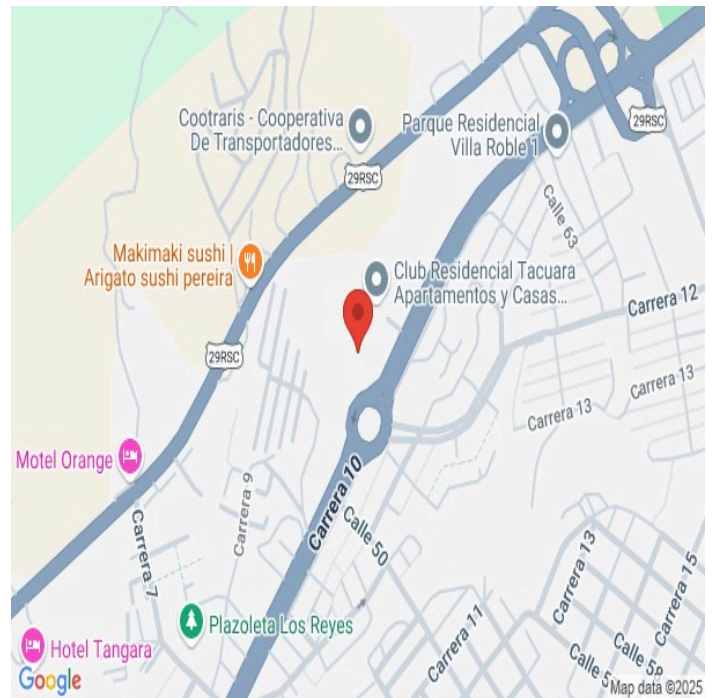
Latitud: 4.8460250

Longitud:-75.6709467

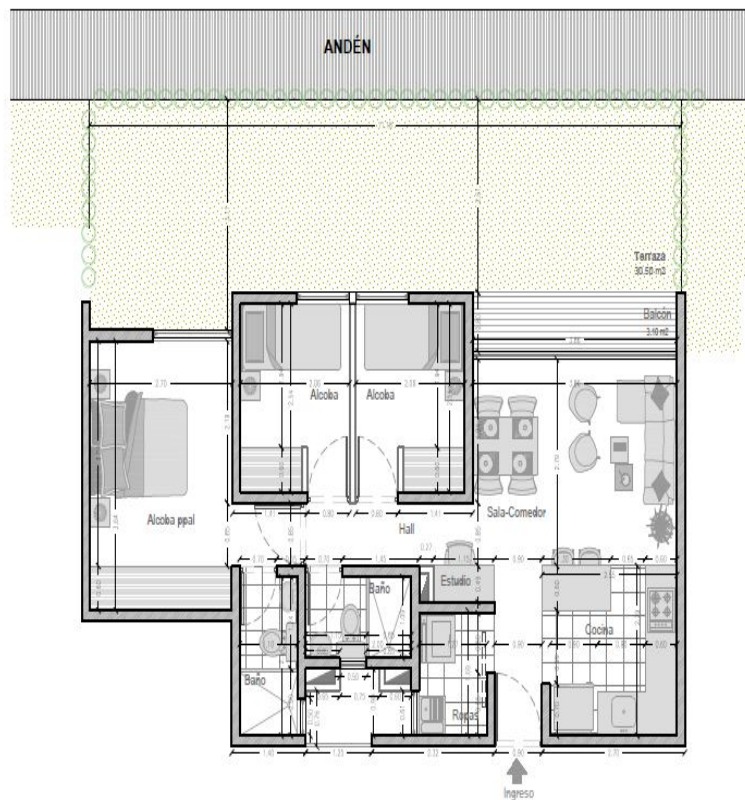
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 50' 45.6894''

Longitud:75° 40' 15.4086''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



PROYECTO:

**TACUARÁ TORRE 6**  
**CLUB RESIDENCIAL**

DOSQUEBRADAS - RISARALDA



Contiene:

Apto 102

3 Alcoba + Estudio

58.00 m² + 3.10 m² (Balcón) **61.10 m²** + Terraza 30.50 m²



FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada





FOTOS: General

Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Closet hab. 1



Baño Privado Hab 1





## FOTOS: General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Garaje



Ascensor-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ





# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

**PARQUEADERO PRIVADO VEHICULO N°6\_578:** Ubicado en **TACUARÁ CLUB RESIDENCIAL**, del área urbana del municipio de Dosquebradas (Risaralda), al que se accede por zona común de vías y portería, distinguida con la nomenclatura (CRA 10 N°52-149). Destinado exclusivamente como zona de parqueadero residencial. Cuenta  
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

218

con un **Área Privada construida de 10.81 m<sup>2</sup>**. **POR EL NORTE:** en longitud de 2.30m, lindando con parqueadero privado de carro N°6\_761. **POR EL ORIENTE:** en longitud de 4.70 m, lindando con área de circulación peatonal. **POR EL SUR:** en longitud de 2.30m, lindando con área común. **POR EL OCCIDENTE** en longitud de 4.70m, lindando con parqueadero privado de carro N°6\_577.-----

## Areas o Documentos

**APARTAMENTO 102** - Ubicado en la torre 6 de **TACUARÁ CLUB RESIDENCIAL**, del área urbana del municipio de Dosquebradas (Risaralda), al que se accede por zona común de vías y portería, distinguida con la nomenclatura (CRA 10 N°52-149). Con un Área total de 61.10 m<sup>2</sup> compuesta por: **Área privada 50.90 m<sup>2</sup>**, Área común uso exclusivo **3.10 m<sup>2</sup> (terraza)**, Área común esencial 7.10 m<sup>2</sup> (muros y estructura), y cuenta con las siguientes características: (Unidad residencial de 1 piso, sala comedor, cocina, zona de ropas, 1 alcoba principal con baño privado, 2 alcobas auxiliares, baño social y espacio para escritorio). **###POR EL NORTE:** Partiendo del punto 1 en longitud de 2.85m al punto 2, en 0.50m al punto 3, en 4.24m al punto 4, en 0.75m al punto 5, en 4.01m al punto 6, lindando con muro común de fachada que lo separa de la terraza común de uso exclusivo del apartamento. **POR EL ORIENTE:** Del punto 6 en longitud  
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

114606684290

20-08-24

Códigos de barras

64

de 5.08m al punto 7, lindando con muro común de fachada que lo separa del apto 103. **POR EL SUR:** Del punto 7 en longitud de 4.87m al punto 8, en 1.05m al punto 9, en 2.30m al punto 10, en 1.05m al punto 11, en 1.10m al punto 12, en 1.69m al punto 13, en 2.84m al punto 14, lindando con muro común que lo separa de zona común circulación, deposito D6-101 - 102. **POR EL OCCIDENTE:** Del punto 14 en longitud de 3.64m al punto 1 de partida, lindando con muro común de fachada que lo separa del apto 101. **POR EL NADIR:** con área común esencial (placa de cimentación) **POR EL CENIT:** con placa de entrepiso que lo separa del piso 2 apto 202.-----

## 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:** ET --- **SIN Estrato:** SE --- **Matrícula inmobiliaria:** M.I. --- **Certificado de libertad y tradición:** CLT --- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997:**

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. --- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** --- No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1088294696



## CERTIFICADO

Dosquebradas, 29 de julio de 2025

Señores,

### **CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA – CAJA HONOR**

**Ref:** Certificación levantamiento de hipoteca y compromiso desenglobe – Proyecto Tacuará, Torre 6, Apto 102 y parqueadero 578

El suscrito, GERMAN ALBERTO GONZÁLEZ CARDONA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.418.627 de Usaqué, actuando en calidad de Gerente General y en nombre y representación legal de la sociedad GONZÁLEZ PIZANO Y CIA S.A.S., identificada con NIT 830.110.169-9, según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Pereira, me permito CERTIFICAR que:

1. El señor ÁNDRES FELIPE RAMÍREZ GARCIA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.088.294.696, se encuentra en proceso de adquisición del apartamento 102 y parqueadero 578 de la Torre 6 del proyecto de vivienda denominado TACUARÁ, promovido por esta constructora.
2. Así mismo, se certifica que el inmueble referido se encuentra afectado por una hipoteca global derivada del crédito constructor otorgado por BANCOLOMBIA S.A., conforme a lo estipulado en la escritura pública No. 9.331 del 21 de diciembre de 2023, otorgada en la Notaría Quinta del Círculo Notarial de Pereira. Sin embargo, en cumplimiento de lo pactado y de conformidad con lo dispuesto por la normatividad Colombiana, una vez se cumplan los requisitos contractuales para llevar a cabo la solemnización del negocio, se procederá a realizar la cancelación parcial del gravamen hipotecario, únicamente respecto del bien inmueble objeto de la presente certificación, toda vez que, como se mencionó anteriormente, sobre el bien recae una hipoteca de mayor extensión. En ese sentido, el procedimiento consiste en que, al momento de la legalización de la transferencia, se libera la prorrata correspondiente.
3. Respecto a la realización del desenglobe del inmueble, es preciso señalar que dicho procedimiento se llevará a cabo una vez se cumplan los requisitos contractuales necesarios para la solemnización del negocio jurídico de compraventa y se protocolice la respectiva escritura.; es importante aclarar que en todas las escrituras públicas de transferencia se incluye la obligación de obtener el desenglobe de las unidades que forman parte del Proyecto Tacuará Club Residencial Etapa 6, ante el Área Metropolitana Centro de Occidente o ante la entidad que corresponda.

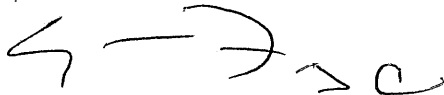
Por ultimo aclaramos que la cancelación mencionada se efectúa en virtud de la autorización otorgada por la entidad financiera y conforme al artículo 2437 del Código Civil Colombiano, el cual establece que:

*“La hipoteca se extingue respecto del inmueble hipotecado por la cancelación del crédito o por su división y cancelación parcial en caso de enajenación parcial del inmueble, siempre que así se pacte expresamente.”*

En consecuencia, esta Constructora asume la obligación de gestionar y garantizar el deenglobe y el levantamiento de la hipoteca que recae sobre el inmueble en cuestión, como condición esencial para la transferencia del dominio a favor del comprador.

Se expide el presente certificado a solicitud del interesado, para ser presentado ante CAJA HONOR, y para los fines legales que haya lugar.

Cordialmente,



GERMAN ALBERTO GONZÁLEZ CARDONA

Gerente General

GONZÁLEZ PIZANO Y CIA S.A.S.

C.C. No. 80.418.627 de Usaquén



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506164293116140047**

**Nro Matrícula: 294-109340**

Pagina 1 TURNO: 2025-294-1-23995

Impreso el 16 de Junio de 2025 a las 03:23:53 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: 29-04-2025 RADICACIÓN: 2025-294-6-3003 CON: ESCRITURA DE: 18-03-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

PARQUEADERO VEHICULO 578 TORRE 6 CON coeficiente de propiedad 0.0052% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1731, 2025/03/18, NOTARIA QUINTA PEREIRA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 10 CENTIMETROS CUADRADOS: 81

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

COEFICIENTE : 0.0052%

**COMPLEMENTACION:**

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

1. - ESCRITURA 5930 DEL 28/8/2023 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 5/10/2023 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EL CARMELO , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TACUARA TORRES 6 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 294-101163 .--
2. - ESCRITURA 8228 DEL 29/9/2022 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 7/10/2022 POR DESENGLOBE A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EL CARMELO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 294-101163 .--

COMPLEMENTACION DEL PREDIO EN MAYOR EXTENSION: POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL CON E. CUARTAS S.A.S. MEDIANTE ESC. 1031 DEL 29-04-2013 DE LA NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-53983 EL 07-06-2013 EL CUAL FUE DESENGLOBADO NACIO A LA VIDA JURIDICA POR DESENGLOBE MEDIANTE ESC. 1081 DEL 05-06-2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-73273 EL 09-06-2015 -02-FUE ADQUIRIDO EN LA SIGUIENTE FORMA: LA MI: 294-39514 ASI: ---- 21-04-2006 ESCRITURA 6710 DEL 29-12-2005 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALEZ ESCISION DE: FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S. EN C. EN LIQUIDACION , A: E.CUARTAS Y CIA S.C.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 39514. COMPLEMENTACION DEL FOLIO:-01.- LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S.C. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE (CONSTITUCION DE SOCIEDAD) QUE JUNTO CON OTRO PREDIO HIZO FANNY CUARTAS DE ESCOBAR, SEGUN ESC. 833 DE LA NOT. DE CHINCHINA DE 9 DE OCTUBRE DE 1.975, REG. EL 22 DE ENERO DE 1.976 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0007350, EN \$5.000.000.00. 03.- POSTERIORMENTE, POR ESC. 1858 DE LA NOT. DE SANTA ROSA DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 1.985, REG. EL 13 DE LOS MISMOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0024800 LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S. EN C. HIZO DESENGLOBE DEL PREDIO DEL CUAL HACE PARTE EL INMUEBLE DE QUE SE TRATA. 04.- POR ESC. 392 DE LA NOT. DE SANTA ROSA DE 23 DE FEBRERO DE 1.987, REG. EL 6 DE MARZO DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0028150, LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S. EN C. HIZO DESENGLOBE. 04.- LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD PARTICION CON LIBIA CUARTAS DE JARAMILLO, SEGUN ESC. 749 DE LA NOT. 2 DE PEREIRA DE 8 DE ABRIL DE 1953, REG. EL 27 DE AGOSTO DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0007350.

EL PREDIO DE MI: 294-53983 FUE ADQUIRIDO EN LA SIGUIENTE FORMA: --05.- 21-04-2006 ESCRITURA 6710 DEL 29-12-2005 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALEZ ESCISION DE: FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S. EN C. EN LIQUIDACION , A: E.CUARTAS Y CIA S.C.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 53983.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO: --01.- LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S.C. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE (CONSTITUCION DE SOCIEDAD) QUE JUNTO CON OTRO PREDIO HIZO FANNY CUARTAS DE ESCOBAR, SEGUN ESC. 833 DE LA NOT. DE CHINCHINA DE 9 DE OCTUBRE DE 1975, REG. EL 22 DE ENERO DE 1976 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0007350, EN \$5.000.000.00.



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506164293116140047**

**Nro Matrícula: 294-109340**

Pagina 2 TURNO: 2025-294-1-23995

Impreso el 16 de Junio de 2025 a las 03:23:53 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

06.- POSTERIORMENTE, POR ESC. 1858 DE LA NOT. DE SANTA ROSA DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 1985, REG. EL 13 DE LOS MISMOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0024800 LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S. EN C. HIZO DESENGLOBE DEL PREDIO DEL CUAL HACE PARTE EL INMUEBLE DE QUE SE TRATA. 03.- POR ESC. 392 DE LA NOT. DE SANTA ROSA DE 23 DE FEBRERO DE 1987, REG. EL 6 DE MARZO DEL MISMO AÑO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0028150, LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S. EN C. HIZO DESENGLOBE. 07.- LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD PARTICION CON LIBIA CUARTAS DE JARAMILLO, SEGUN ESC. 749 DE LA NOT. 2 DE PEREIRA DE 8 DE ABRIL DE 1953, REG. EL 27 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0007350.-05.-POR ESC.#4592 DE 04-10-1993 DE LA NOTARIA 4A DE PEREIRA REG.E. 14-10 DEL MISMO AÑO AL FOLIO 294-39513 LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR CIA S.C. HIZO DESENGLOBE DE PARTE DEL PREDIO DEL QUE SE VIENE HABLANDO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 10 # 52 - 149 CO TACUARA CLUB RESIDENCIAL P.H PARQUEADERO VEHICULO 578 TORRE 6

DETERMINACION DEL INMUEBLE: PARQUEADERO

DESTINACION ECONOMICA:

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

294 - 101163

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-12-2023 Radicación: 2023-294-6-10482

Doc: ESCRITURA 9331 DEL 21-12-2023 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TACUARA TORRES 6

X NIT 8300538122

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 23-04-2025 Radicación: 2025-294-6-3003

Doc: ESCRITURA 1731 DEL 18-03-2025 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 8989 DE 21-12-2016 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA, EN EL SENTIDO DE ADICIONAR LA TORRE 6

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TACUARA TORRE 6**

**NIT. 8300538122**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 23-04-2025 Radicación: 2025-294-6-3003

Doc: ESCRITURA 1731 DEL 18-03-2025 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506164293116140047**

**Nro Matrícula: 294-109340**

Pagina 3 TURNO: 2025-294-1-23995

Impreso el 16 de Junio de 2025 a las 03:23:53 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: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC. 8989 DE 21-12-2016 NOTARIA  
QUINTA DE PEREIRA EN SENTIDO DE ADICIONAR LA ETAPA 7 AL P.H

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

**A: CONJUNTO TACUARA P.H**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-294-1-23995**

**FECHA: 16-06-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**DIEGO ALBERTO LONDONO ECHEVERRY**

**REGISTRADOR SECCIONAL**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506166222116140046**

**Nro Matrícula: 294-109050**

Pagina 1 TURNO: 2025-294-1-23994

Impreso el 16 de Junio de 2025 a las 03:23:53 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: 29-04-2025 RADICACIÓN: 2025-294-6-3003 CON: ESCRITURA DE: 18-03-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APARTAMENTO 102 TORRE 6 CON coeficiente de propiedad 0.0985% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 1731, 2025/03/18, NOTARIA QUINTA PEREIRA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 50 CENTIMETROS CUADRADOS: 90

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

COEFICIENTE : 0.0985%%

**COMPLEMENTACION:**

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

1. - ESCRITURA 5930 DEL 28/8/2023 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 5/10/2023 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EL CARMELO , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TACUARA TORRES 6 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 294-101163 .--
2. - ESCRITURA 8228 DEL 29/9/2022 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 7/10/2022 POR DESENGLOBE A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EL CARMELO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 294-101163 .--

COMPLEMENTACION DEL PREDIO EN MAYOR EXTENSION: POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL CON E. CUARTAS S.A.S. MEDIANTE ESC. 1031 DEL 29-04-2013 DE LA NOTARIA 42 DE BOGOTA D.C. REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-53983 EL 07-06-2013 EL CUAL FUE DESENGLOBADO NACIO A LA VIDA JURIDICA POR DESENGLOBE MEDIANTE ESC. 1081 DEL 05-06-2015 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-73273 EL 09-06-2015 -02-FUE ADQUIRIDO EN LA SIGUIENTE FORMA: LA MI: 294-39514 ASI: ---- 21-04-2006 ESCRITURA 6710 DEL 29-12-2005 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALEZ ESCISION DE: FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S. EN C. EN LIQUIDACION , A: E.CUARTAS Y CIA S.C.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 39514. COMPLEMENTACION DEL FOLIO:-01.- LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S.C. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE (CONSTITUCION DE SOCIEDAD) QUE JUNTO CON OTRO PREDIO HIZO FANNY CUARTAS DE ESCOBAR, SEGUN ESC. 833 DE LA NOT. DE CHINCHINA DE 9 DE OCTUBRE DE 1.975, REG. EL 22 DE ENERO DE 1.976 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0007350, EN \$5.000.000.00. 03.- POSTERIORMENTE, POR ESC. 1858 DE LA NOT. DE SANTA ROSA DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 1.985, REG. EL 13 DE LOS MISMOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0024800 LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S. EN C. HIZO DESENGLOBE DEL PREDIO DEL CUAL HACE PARTE EL INMUEBLE DE QUE SE TRATA. 04.- POR ESC. 392 DE LA NOT. DE SANTA ROSA DE 23 DE FEBRERO DE 1.987, REG. EL 6 DE MARZO DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0028150, LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S. EN C. HIZO DESENGLOBE. 04.- LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD PARTICION CON LIBIA CUARTAS DE JARAMILLO, SEGUN ESC. 749 DE LA NOT. 2 DE PEREIRA DE 8 DE ABRIL DE 1953, REG. EL 27 DE AGOSTO DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0007350.

EL PREDIO DE MI: 294-53983 FUE ADQUIRIDO EN LA SIGUIENTE FORMA: --05.- 21-04-2006 ESCRITURA 6710 DEL 29-12-2005 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALEZ ESCISION DE: FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S. EN C. EN LIQUIDACION , A: E.CUARTAS Y CIA S.C.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 53983.

COMPLEMENTACION DEL FOLIO: --01.- LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S.C. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE (CONSTITUCION DE SOCIEDAD) QUE JUNTO CON OTRO PREDIO HIZO FANNY CUARTAS DE ESCOBAR, SEGUN ESC. 833 DE LA NOT. DE CHINCHINA DE 9 DE OCTUBRE DE 1975, REG. EL 22 DE ENERO DE 1976 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0007350, EN \$5.000.000.00.



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506166222116140046**

**Nro Matrícula: 294-109050**

Pagina 2 TURNO: 2025-294-1-23994

Impreso el 16 de Junio de 2025 a las 03:23:53 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

06.- POSTERIORMENTE, POR ESC. 1858 DE LA NOT. DE SANTA ROSA DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 1985, REG. EL 13 DE LOS MISMOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0024800 LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S. EN C. HIZO DESENGLOBE DEL PREDIO DEL CUAL HACE PARTE EL INMUEBLE DE QUE SE TRATA. 03.- POR ESC. 392 DE LA NOT. DE SANTA ROSA DE 23 DE FEBRERO DE 1987, REG. EL 6 DE MARZO DEL MISMO AÑO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0028150, LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR Y CIA S. EN C. HIZO DESENGLOBE. 07.- LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD PARTICION CON LIBIA CUARTAS DE JARAMILLO, SEGUN ESC. 749 DE LA NOT. 2 DE PEREIRA DE 8 DE ABRIL DE 1953, REG. EL 27 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0007350.-05.-POR ESC.#4592 DE 04-10-1993 DE LA NOTARIA 4A DE PEREIRA REG.E. 14-10 DEL MISMO AÑO AL FOLIO 294-39513 LA SOCIEDAD FANNY CUARTAS DE ESCOBAR CIA S.C. HIZO DESENGLOBE DE PARTE DEL PREDIO DEL QUE SE VIENE HABLANDO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) KR 10 # 52 - 149 CO TACUARA CLUB RESIDENCIAL P.H APARTAMENTO 102 TORRE 6

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:

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

294 - 101163

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 26-12-2023 Radicación: 2023-294-6-10482

Doc: ESCRITURA 9331 DEL 21-12-2023 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TACUARA TORRES 6

X NIT 8300538122

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 23-04-2025 Radicación: 2025-294-6-3003

Doc: ESCRITURA 1731 DEL 18-03-2025 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 8989 DE 21-12-2016 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA, EN EL SENTIDO DE ADICIONAR LA TORRE 6

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TACUARA TORRE 6**

**NIT. 8300538122**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 23-04-2025 Radicación: 2025-294-6-3003

Doc: ESCRITURA 1731 DEL 18-03-2025 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506166222116140046**

**Nro Matrícula: 294-109050**

Pagina 3 TURNO: 2025-294-1-23994

Impreso el 16 de Junio de 2025 a las 03:23:53 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: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC. 8989 DE 21-12-2016 NOTARIA  
QUINTA DE PEREIRA EN SENTIDO DE ADICIONAR LA ETAPA 7 AL P.H

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

**A: CONJUNTO TACUARA P.H**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 23-04-2025 Radicación: 2025-294-6-3003

Doc: ESCRITURA 1731 DEL 18-03-2025 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TACUARA TORRE 6**

**NIT.8300538122**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*4\***

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

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 1

Radicación: 2025-294-3-554

Fecha: 16-05-2025

SE INCLUYE ESTA ANOTACIÓN POR SER OMITIDA EN SU MOMENTO VALE. ART.59 LEY 1579 DE 2012.APJP.-

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-294-1-23994**

**FECHA: 16-06-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**DIEGO ALBERTO LONDONO ECHEVERRY**

REGISTRADOR SECCIONAL





PIN de Validación: b7020ac7



<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**

Régimen  
**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**

Régimen  
**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**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b7020ac7



## Categoría 4 Obras de Infraestructura

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2024**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2024**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2024**

Régimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2024**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b7020ac7



<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**

Régimen  
**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**

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**

## 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**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b7020ac7



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



## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2024**

Régimen  
**Régimen Académico**

## 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**

Régimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código 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 INSCRIPCION EN EL RAA.

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA  
Dirección: CALLE 37 # 21 - 21 URBANIZACION STA LUCIA  
Teléfono: 3122700177  
Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial  
Tecnólogo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío  
Administrador Financiero - Universidad del Quindío

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



PIN de Validación: b7020ac7



**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**

**b7020ac7**

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

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



Salir →

**¡El pago fue exitoso!**

Total pagado: \$300.000

No. comprobante

**TR2507140937321zHqoT**

Fecha y hora

**1752485852**

Referencia del producto

**13858 1752503754 55461**

Producto origen

**Cuenta de ahorros \*\*\*\* 6441**

Comercio

**Wompi SAS**

Costo transacción

**\$ 0 COP****Descargar Comprobante****Regresar al Comercio**

Lunes 14 de Julio del 2025

**VIGILADO** SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

Pago a Los Rosales Constructora  
Inmobiliaria SAS



\$ 300.000 COP



Transacción aprobada  
(Transferencia Bancolombia)

Información de la transacción	
Transacción #	13858-1752503754-55461
Referencia	VPOS_fxt2om_1752503718879_8tpr09oozrf

Pago efectuado con



Comprobante de pago Botón Bancolombia	
Pago efectuado a:	Los Rosales Constructora Inmobiliaria SAS - (Los Rosales Constructora Inmobiliaria SAS NIT 900441334)
Descripción del pago:	Datáfono Virtual
Tipo de pagador:	Persona Natural
Identificador de la intención de pago:	_ejbbLwdJRD








ARCHIVO: LRHIPO-1088294696  
avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRHIPO-1088294696
	Hash documento:	3712953fef
	Fecha creación:	2025-07-21 08:58:17

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 2

<b>Perito actuante:</b>  <b>LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ</b> Documento: 24547694 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 486820	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: lupiduqui@hotmail.com Celular: 3122700177 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.151.212.147   2025-07-16 22:17:00	
<b>Visador:</b>  <b>ALEJANDRA RODRIGUEZ RODRIGUEZ</b> Documento: 1018474812 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 258306	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: alejar.22@hotmail.com Celular: 3186933352 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Visador 138.84.41.174   2025-07-21 10:39:00	



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>