



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso 0 Urbano

Fecha del avalúo		Fecha de visita	11/09/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CARRERA 10 NO. 63-28 51984756TORRE 2 APTO 403		
Barrio	PLAYA RICA		
Ciudad	Dosquebradas		
Departamento	Risaralda		
Propietario	ROJAS SUAREZ DEISE YADIRA		

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: DAISY PAOLA MUÑOZ BRAVO

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **ROJAS SUAREZ DEISE YADIRA** ubicado en la CARRERA 10 NO. 63-28 51984756TORRE 2 APTO 403 PLAYA RICA, de la ciudad de Dosquebradas.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$224,000,071 pesos m/cte (Doscientos veinticuatro millones setenta y uno).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 403	53.56	M2	\$3,808,814.00	91.07%	\$204,000,077.84
Area Privada	PQDRO 113	12.41	M2	\$1,611,603.00	8.93%	\$19,999,993.23
TOTALES					100%	\$224,000,071

Valor en letras
Doscientos veinticuatro millones setenta y uno Pesos Colombianos

Perito actuante



LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
RAANro: AVAL-24547694 C.C: 24547694
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-09-13 21:10:00

VALORES/TIPO DE AREA			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	224,000,071.07
Proporcional	0	0	Valor asegurable	224,000,071
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

Código	LRHIPO-1089482488	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	DAISY PAOLA MUÑOZ BRAVO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1089482488	Teléfono	3154171835
Email	daisy.munoz3107@correo.policia.gov.co				
Datos del propietario:					
Propietario	ROJAS SUAREZ DEISE YADIRA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	51984756	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 10 NO. 63-28 51984756TORRE 2 APTO 403				
Conjunto	51984756				
Ciudad	Dosquebradas	Departamento	Risaralda	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	PLAYA RICA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p>Al inmueble se llega así: AVENIDA RAPIDA</p> <p>Distribución del inmueble: TRES ALCOBAS UNA CON BAÑO PRIVADO, BAÑO SOCIAL. SALA COMEDOR, COCINA,ZONA DE ROPAS. BALCON</p> <p>Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	0	Piso inmueble	1																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																								
Justificación de 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 ; 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.																												
<table><tr><td>ÁREAS JURÍDICAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS CATASTRAL</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>61.93</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>53.56</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>53.56</td><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>7.14</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	61.93	AREA	M2	53.56	AREA PRIVADA	M2	53.56	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS		AREA LIBRE COMUN	M2	7.14			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																								
AREA CONSTRUIDA	M2	61.93	AREA	M2	53.56																								
AREA PRIVADA	M2	53.56	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS																									
AREA LIBRE COMUN	M2	7.14																											
<table><tr><td>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</td><td>UND</td><td>VALOR</td><td>ÁREAS VALORADAS</td><td>UND</td><td>VALOR</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>53.56</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>53.56</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.56	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.56	AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2							
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																								
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	53.56	AREA PRIVADA VALORADA	M2	53.56																								
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2																									
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias																												
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.																												
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.																												
Reglamentación urbanística:	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 NUMERO 007 ABRIL 24 DE 2024																												

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
2268	EscrituraDePropiedad	28/10/2019	SEXTA	Pereira

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
294-67331	28/08/2025	0.5713%	S/I	APARTAMENTO

Observación

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
PQDRO 113	Común uso exclusivo	294-67108	12.41	Mt2	Sencillo	Lineal	Si		1

Observación

SERVICIOS PÚBLICOS

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

AMOBILIAMIENTO URBANO

CARACTERISTICAS

Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media
-----	-------------	---------	--------------	-----------	-------

predominante		actividad		Interés	
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	300-400	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	400-500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

Escritura de Propiedad Horizontal	0352		Fecha escritura	28/02/2013	
Notaria escritura	SEGUNDA		Ciudad escritura	PEREIRA	
Valor administración	210.000	Total unidades	192	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	8	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	No	Cancha	No

Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	Si	#Ascensores	3
#Sotanos	1				
Observación	Escritura: 0352, Fecha escritura: 28/02/2013, Notaría escritura: SEGUNDA, Ciudad escritura: PEREIRA, Administración: 210.000, Total unidades: 192, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 8, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Shut: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: Si, Nro. Ascensores: 3				

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	mampostería reforzada-dovelas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2019	Edad Inmueble	6	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia const.	No aportan				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropas	0	Local	0

Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento							

Dirección: CARRERA 10 NO. 63-28 51984756TORRE 2 APTO 403 | PLAYA RICA | Dosquebradas | Risaralda

**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.8483983
GEOGRAFICAS : 4° 50' 54.2328''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.6674033
GEOGRAFICAS : 75° 40' 2.6502''

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	VILLA ROBLE	1	\$215,000,000	0.99	\$212,850,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,600,634.80	300 9121261
2	VILLA ROBLE	4	\$230,000,000	0.99	\$227,700,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,849,147.52	300 9121261
3	VILLA ROBLE	3	\$219,000,000	0.99	\$216,810,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,674,570.58	310 4233375
4	VILLA ROBLE	1	\$220,000,000	0.99	\$217,800,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$3,693,054.52	3116173401
Del inmueble		1		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	61.93	53.56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,600,634.80
2	9	61.93	53.96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,849,147.52
3	9	61.93	53.56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,674,570.58
4	9	61.93	53.56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,693,054.52
	6									
									PROMEDIO	\$3,704,351.86
									DESV. STANDAR	\$104,463.02
									COEF. VARIACION	2.82%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,808,814.87	TOTAL	\$204,000,124.58
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,599,888.84	TOTAL	\$192,810,046.12
VALOR TOTAL	\$204,000,077.84			

Observaciones:			
Enlaces:			
1- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-ub-bombay-et-l-dosquebradas/192628862	2- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-ub-bombay-et-l-dosquebradas/192627214	3- https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta-en-ub-bombay-et-l-dosquebradas/192778962	4- https://casa360.co/apartamento-venta-dosquebradas-dosquebradas/9318038

Plano

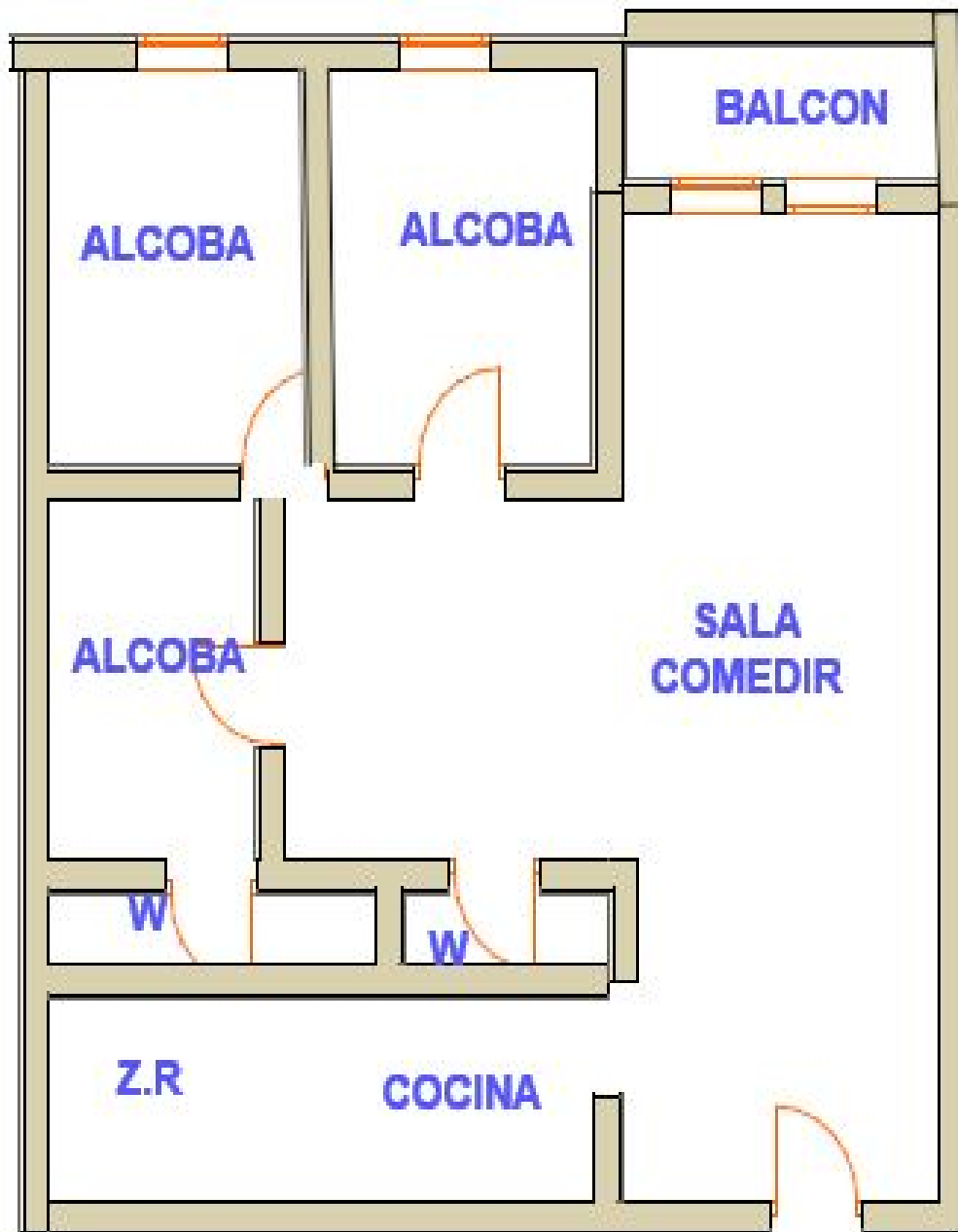


Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



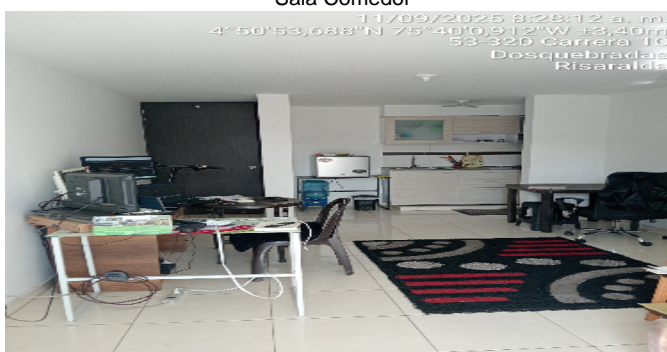
Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



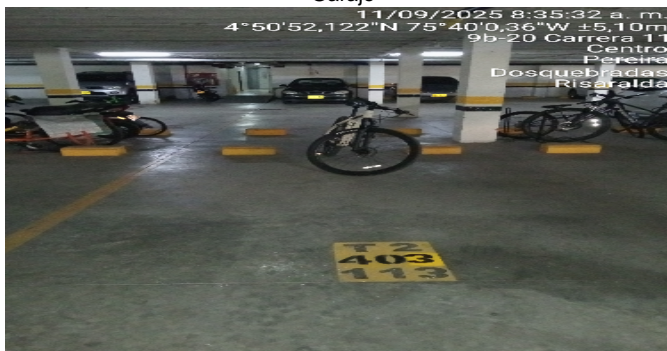
Baño Social 1



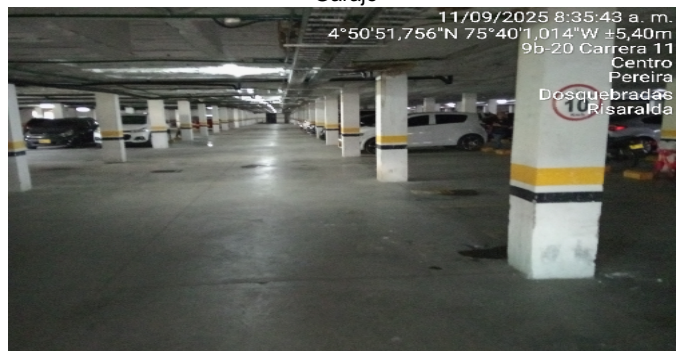
Garaje



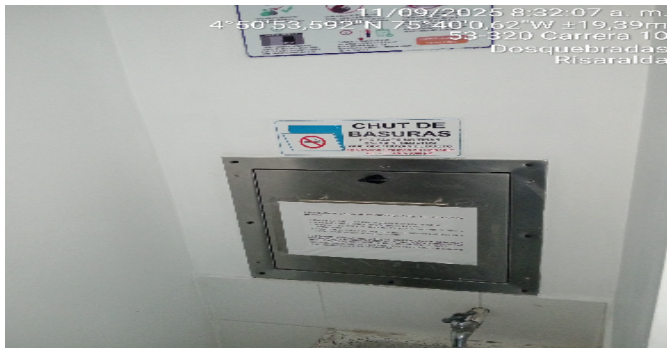
Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Ascensor-CJ



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



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

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT---- SIN INFORMACIÓN: S/I

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

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica 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.

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.

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 evaluador 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 valorar 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-1089482488



PIN de Validación: c2ee0b9e



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: c2ee0b9e



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificación, conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: c2ee0b9e



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

RAA AVALUO: LRHIPO-1089482488 M.I.: 294-67331

Categoría 9 Obras de Arte, Monumentos, 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

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: c2ee0b9e



Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRHIPO-1089482488 M.I.: 294-67331

Categoría 13 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción: 17 Abr 2024 | Régimen: Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3883, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA
Dirección: CALLE 37 # 21 - 21 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

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: c2ee0b9e



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

c2ee0b9e

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2508286804120122561

Nro Matrícula: 294-67331

Página 1 TURNO: 2025-294-1-33660

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 03:11:44 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 última página

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

FECHA APERTURA: 08-03-2013 RADICACIÓN: 2013-1601 CON: ESCRITURA DE: 04-03-2013

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 0352 de fecha 28-02-2013 en NOTARIA SEGUNDA de PEREIRA APARTAMENTO 403 TORRE 2 con area de 53,56 MT2 con coeficiente de 0.5713% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

-01- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE CIUDADELA ECOLOGICA EL BOSQUE, ADQUIRIO EL PREDIO OBJETO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN MAYOR EXTENSION POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION COMISION FIDUCIARIA CON EL SE/OR MARIO HERNAN ROBLEDO HERRERA MEDIANTE ESC. 0597 DEL 10-03-2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-46899 EL 15-03-2011 EN \$ 8.000.000 -02- MARIO HERNAN ROBLEDO HERRERA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A LA SOCIEDAD "SERVILOBER LTDA." MEDIANTE ESC. 2789 DEL 01-08-2001 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-46899 EL 02-08-2001 EN \$ 18.800.000 -03- LA SOCIEDAD SERVILOBER LIMITADA, ADQUIRIO EN DOS LOTES POR COMPRA A LA SOCIEDAD HENAO LIMITADA POR ESCRITURA 2521 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 22 DE DICIEMBRE DE 1980, REGISTRADA EL 16 DE FEBRERO DE 1981 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0009688 Y 296-0009747 EN \$13.560.000.00. -04- POSTERIORMENTE, LA SOCIEDAD SERVILOBER LIMITADA, ENGLOBO LOS DOS LOTES POR ESCRITURA 3511 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1984, REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE DE 1984 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0022910.-05- LUEGO, POR ESCRITURA 3511 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1984, REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE DE 1984 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0022879, LA SOCIEDAD SERVILOBER LIMITADA, CONSTITUYO LOTE -06- POR ESCRITURA 3272 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 24 DE JULIO DE 1986, REGISTRADA EL 13 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0022879, LA SOCIEDAD SERVILOBER LIMITADA ACLARO LA ESCRITURA 3511/84 EN CUANTO A LA CABIDA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AV FERROCARRIL # 10 - 63 28 PRQUE RESIDENCIAL VILLA ROBLE 1 P H APTO 403 TORRE 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

294 - 46899

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-03-2012 Radicación: 2012-294-6-2253

Doc: ESCRITURA 0546 DEL 20-03-2012 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2508286804120122561

Nro Matrícula: 294-67331

Pagina 2 TURNO: 2025-294-1-33660

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 03:11:44 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: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE CIUDADELA ECOLOGICA EL BOSQUE

X -NIT 8300538122

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

-NIT 8600345941

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-03-2013 Radicación: 2013-294-6-1601

Doc: ESCRITURA 0352 DEL 28-02-2013 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

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

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE CIUDADELA ECOLOGICA EL BOSQUE

X -NIT 8605313153

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-08-2013 Radicación: 2013-294-6-5773

Doc: ESCRITURA 1162 DEL 25-06-2013 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$3,427,800

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, SE LIBERA ESTE PREDIO DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO MEDIANTE ESC 0546 DEL 20-03-2012 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT:860034594-1

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE CIUDADELA ECOLOGICA EL BOSQUE

X NIT:860531315-3

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-08-2013 Radicación: 2013-294-6-5773

Doc: ESCRITURA 1162 DEL 25-06-2013 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$78,030,695

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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 LOTE CIUDADELA ECOLOGICA EL BOSQUE

NIT:860531315-3

A: GIRALDO AREIZA TERESITA DE JESUS

CC# 42087655 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-08-2013 Radicación: 2013-294-6-5773

Doc: ESCRITURA 1162 DEL 25-06-2013 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: GIRALDO AREIZA TERESITA DE JESUS

CC# 42087655 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2508286804120122561

Nro Matrícula: 294-67331

Pagina 3 TURNO: 2025-294-1-33660

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 03:11:44 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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT:860034313-7

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-08-2013 Radicación: 2013-294-6-5773

Doc: ESCRITURA 1162 DEL 25-06-2013 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: GIRALDO AREIZA TERESITA DE JESUS

CC# 42087655 X

A: AGUDELO ARIAS JORGE ALEX

CC# 10027063

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 21-08-2014 Radicación: 2014-294-6-6428

Doc: ESCRITURA 1653 DEL 13-08-2014 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE ADICIONA LA TORRE NO 3

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE CIUDADELA ECOLOGICA EL BOSQUE

NIT:830053812-2

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-04-2019 Radicación: 2019-294-6-2945

Doc: OFICIO 1572 DEL 28-03-2019 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL -RAD. 66170-40-03-002-2019-00066-00 -ESTE Y OTRO

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

-NIT 8600343137

A: GIRALDO AREIZA TERESITA DE JESUS

CC# 42087655 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-08-2019 Radicación: 2019-294-6-6792

Doc: OFICIO 4253 DEL 21-08-2019 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO RAD. 6617040030022019-00066-00

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A

NIT. 8600343137

A: GIRALDO AREIZA TERESITA DE JESUS

CC# 42087655 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-09-2019 Radicación: 2019-294-6-7970

Doc: ESCRITURA 17654 DEL 19-09-2019 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$57,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 2508286804120122561

Nro Matrícula: 294-67331

Pagina 5 TURNO: 2025-294-1-33660

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 03:11:44 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-294-1-33660

FECHA: 28-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GABRIEL EDUARDO VILLEGAS ARANGO
REGISTRADOR SECCIONAL (E)

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2508289231120122562

Nro Matrícula: 294-67108

Pagina 1 TURNO: 2025-294-1-33659

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 03:11:44 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: 08-03-2013 RADICACIÓN: 2013-1601 CON: ESCRITURA DE: 04-03-2013

CODIGO CATASTRAL: **661700111000002200901900000115** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BTC0007JWWB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 0352 de fecha 28-02-2013 en NOTARIA SEGUNDA de PEREIRA PARQUEADERO 113 con area de 12.41 MT2 con coeficiente de 0.0331% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

-01- ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE CIUDADELA ECOLOGICA EL BOSQUE, ADQUIRIO EL PREDIO OBJETO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN MAYOR EXTENSION POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION COMISION FIDUCIARIA CON EL SE/OR MARIO HERNAN ROBLEDO HERRERA MEDIANTE ESC. 0597 DEL 10-03-2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-46899 EL 15-03-2011 EN \$ 8.000.000 -02- MARIO HERNAN ROBLEDO HERRERA ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A LA SOCIEDAD "SERVILOBER LTDA." MEDIANTE ESC. 2789 DEL 01-08-2001 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-46899 EL 02-08-2001 EN \$ 18.800.000 -03- LA SOCIEDAD SERVILOBER LIMITADA, ADQUIRIO EN DOS LOTES POR COMPRA A LA SOCIEDAD HENAO LIMITADA POR ESCRITURA 2521 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 22 DE DICIEMBRE DE 1980, REGISTRADA EL 16 DE FEBRERO DE 1981 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0009688 Y 296-0009747 EN \$13.560.000.00. -04- POSTERIORMENTE, LA SOCIEDAD SERVILOBER LIMITADA, ENGLOBO LOS DOS LOTES POR ESCRITURA 3511 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1984, REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE DE 1984 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0022910. -05- LUEGO, POR ESCRITURA 3511 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1984, REGISTRADA EL 3 DE DICIEMBRE DE 1984 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0022879, LA SOCIEDAD SERVILOBER LIMITADA, CONSTITUYO LOTE -06- POR ESCRITURA 3272 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 24 DE JULIO DE 1986, REGISTRADA EL 13 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0022879, LA SOCIEDAD SERVILOBER LIMITADA ACLARO LA ESCRITURA 3511/84 EN CUANTO A LA CABIDA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AV FERROCARRIL # 10 - 63 28 PRQUE RESIDENCIAL VILLA ROBLE 1 P H PQDRO 113

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

294 - 46899

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-03-2012 Radicación: 2012-294-6-2253

Doc: ESCRITURA 0546 DEL 20-03-2012 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2508289231120122562

Nro Matrícula: 294-67108

Pagina 2 TURNO: 2025-294-1-33659

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 03:11:44 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: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE CIUDADELA ECOLOGICA EL BOSQUE

X -NIT 8300538122

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

-NIT 8600345941

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-03-2013 Radicación: 2013-294-6-1601

Doc: ESCRITURA 0352 DEL 28-02-2013 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

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

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE CIUDADELA ECOLOGICA EL BOSQUE

X -NIT 8605313153

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-08-2013 Radicación: 2013-294-6-5773

Doc: ESCRITURA 1162 DEL 25-06-2013 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$198,600

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA, SE LIBERA ESTE PREDIO DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO MEDIANTE ESC 0546 DEL 20-03-2012 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT:860034594-1

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE CIUDADELA ECOLOGICA EL BOSQUE

X NIT:860531315-3

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-08-2013 Radicación: 2013-294-6-5773

Doc: ESCRITURA 1162 DEL 25-06-2013 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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 LOTE CIUDADELA ECOLOGICA EL BOSQUE

NIT:860531315-3

A: GIRALDO AREIZA TERESITA DE JESUS

CC# 42087655 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-08-2013 Radicación: 2013-294-6-5773

Doc: ESCRITURA 1162 DEL 25-06-2013 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 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: GIRALDO AREIZA TERESITA DE JESUS

CC# 42087655 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2508289231120122562

Nro Matrícula: 294-67108

Pagina 3 TURNO: 2025-294-1-33659

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 03:11:44 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

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT:860034313-7

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-08-2014 Radicación: 2014-294-6-6428

Doc: ESCRITURA 1653 DEL 13-08-2014 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SE ADICIONA LA TORRE NO 3

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A. DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE CIUDADELA ECOLOGICA EL BOSQUE

NIT:830053812-2

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-04-2019 Radicación: 2019-294-6-2945

Doc: OFICIO 1572 DEL 28-03-2019 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL -RAD. 66170-40-03-002-2019-00066-00 -ESTE Y OTRO

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

-NIT 8600343137

A: GIRALDO AREIZA TERESITA DE JESUS

CC# 42087655 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-08-2019 Radicación: 2019-294-6-6792

Doc: OFICIO 4253 DEL 21-08-2019 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL - EMBARGO RAD. 6617040030022019-00066-00

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A

NIT. 8600343137

A: GIRALDO AREIZA TERESITA DE JESUS

CC# 42087655 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-09-2019 Radicación: 2019-294-6-7970

Doc: ESCRITURA 17654 DEL 19-09-2019 NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$57,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - 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: BANCO DAVIVIENDA S.A.

-NIT. 8600343137

A: GIRALDO AREIZA TERESITA DE JESUS

CC# 42087655

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-11-2019 Radicación: 2019-294-6-8971

Doc: ESCRITURA 2268 DEL 28-10-2019 NOTARIA SEXTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2508289231120122562

Nro Matrícula: 294-67108

Pagina 4 TURNO: 2025-294-1-33659

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 03:11:44 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

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

DE: GIRALDO AREIZA TERESITA DE JESUS

CC# 42087655

A: ROJAS SUAREZ DEISE YADIRA

CC# 51984756 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 25-03-2022

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: 2025-294-1-33659

FECHA: 28-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GABRIEL EDUARDO VILLEGAS ARANGO
REGISTRADOR SECCIONAL (E)

← Comprobante de pago

⬇ Pago realizado

Pago en
Portal Zona Pagos Bbva

¿Cuánto?
\$ 302.000,00

Fecha
08 de septiembre de 2025 a las 01:22 p. m.

Referencia
M10607329

Verificado en el Portal de Pagos Bbva