



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1140860915

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN CARLOS LOPEZ MARIN	FECHA VISITA	09/10/2025
NIT / C.C CLIENTE	1140860915	FECHA INFORME	09/10/2025
DIRECCIÓN	CALLE 75 43 BARRIO CUBA 2500 LOTES CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CUBA ETAPA B BLOQUE 8 PTO 851	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	9 aíf±os
BARRIO	CUBA	REMODELADO	
CIUDAD	Pereira	OCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Risaralda	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ		
IDENTIFICACIÓN	24547694		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MONTANEZ PIZA SINDY TATIANA			
NUM.	4122 EscrituraDe	NOTARIA	QUINTA	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			22/06/2017
CIUDAD	Pereira	DEPTO	Risaralda	
ESCRITURA				
CEDULA	660010110000008950001912050001			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CUBA			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	135000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	S/I			3243.63

M. INMOB.	N°
290-213730	BLOQUE 8 APARTAMENTO 851

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: CALLE 75  
Distribución del inmueble: sala comedor, cocina, zona de ropas, tres alcobas una con baño privado, baño social.  
Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 166,709,493

VALOR ASEGURABLE \$ COP 166,709,493


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA: Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 7. Especificación: patrimonio de familia, anotación 8. Especificación: prohibición de trasferencia, anotación 9. Especificación: derecho de preferencia, anotación 10.

NOMBRES Y FIRMAS

  
LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  
Perito Actuante  
C.C: 24547694 RAA: AVAL-24547694  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-10-09 14:23:00

  
CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO  
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287  
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. <b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: La reglamentación urbanística que cobija al municipio de Pereira Acuerdo 035- del 2016-2027 Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial Pereira (Risaralda).</b>
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	420	
Garajes	No tiene <b>No.</b>	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	44.89	AREA	M2	44.89
AREA PRIVADA	M2	41.62	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$72.202.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.62	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.62

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 75 #43 BARRIO CUBA 2500 LOTES CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CUBA ETAPA B BLOQUE 8 PTO 851 | CUBA | Pereira | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2857, fecha: 30/08/2016, Notaría: CUARTA y ciudad: MANIZALES.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	SI Bueno
			Sardineles	SI Bueno
			Vías Pavimentadas	SI Bueno
			Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	Sector	Predio
Comercial	Bueno	mas de 500	Acueducto	SI
Escolar	Bueno	400-500	Alcantarillado	SI
Asistencial	Bueno	300-400	Energía Eléctrica	SI
Estacionamientos	Bueno	0-100	Gas Natural	SI
Áreas verdes	Bueno	0-100		
Zonas recreativas	Bueno	0-100		

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	
N° de Pisos	21	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	91	Año de Construcción	2016
Estructura	Mixto	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Bloque	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	APTO 851	41.62	M2	\$4,005,514.00	100.00%	\$166,709,492.68
TOTALES					100%	\$166,709,493
Valor en letras			Ciento sesenta y seis millones setecientos nueve mil cuatrocientos noventa y tres Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$166,709,493

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 bajas
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 observa actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

**Jurídica: NOTA:** Limitaciones al dominio, se recomienda levantar: Especificación: Hipoteca, anotación 7. Especificación: patrimonio de familia, anotación 8. Especificación: prohibición de transferencia, anotación 9. Especificación: derecho de preferencia, anotación 10.

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

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

**Propiedad horizontal:** Escritura: 2857, Fecha escritura: 30/08/2016, Notaría escritura: CUARTA, Ciudad escritura: MANIZALES, Administración: 135000, Total unidades: 420, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 21, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Ascensores: No

**Dependencia:** Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

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	BARRIO CUBA 2.500 LOTES	3	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	0	\$	0	\$	\$3,926,190.48	300 9121261
2	BARRIO CUBA 2.500 LOTES	4	\$164,000,000	0.97	\$159,080,000	0	\$	0	\$	\$3,822,200.86	300 9121261
3	BARRIO CUBA 2.500 LOTES	5	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000	0	\$	0	\$	\$4,311,629.02	300 9121261
4	BARRIO CUBA 2.500 LOTES	5	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000	0	\$	0	\$	\$3,962,037.48	300 9121261
Del inmueble		1				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5		42	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,926,190.48
2	8		41.62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,822,200.86
3	8		41.62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,311,629.02
4	8		41.62	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,962,037.48
9	años									
									PROMEDIO	\$4,005,514.46
									DESV. STANDAR	\$212,518.66
									COEF. VARIACION	5.31%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,218,033.12	TOTAL	\$175,554,538.42
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,792,995.80	TOTAL	\$157,864,485.23
VALOR TOTAL	\$166,709,492.68			

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2984815320-apartamento-en-venta-sector-2500-lotes-cuba-pereira-279058046-\\_JM?has\\_official\\_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false#polycard\\_client=search:nordic&search\\_layout=grid&position=5&type=item&tracking\\_id=7f9c7acd-2d2a-4af8-b417-ee3cd2202b1a](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2984815320-apartamento-en-venta-sector-2500-lotes-cuba-pereira-279058046-_JM?has_official_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false#polycard_client=search:nordic&search_layout=grid&position=5&type=item&tracking_id=7f9c7acd-2d2a-4af8-b417-ee3cd2202b1a)
- 2.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1649586359-apartamento-en-venta-en-los-2500-lotes-cubapereira-2790580426-\\_JM?has\\_official\\_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false#polycard\\_client=search:nordic&search\\_layout=grid&position=8&type=item&tracking\\_id=7dfb2ca3-913a-4cde-8755-f7db4f701372](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1649586359-apartamento-en-venta-en-los-2500-lotes-cubapereira-2790580426-_JM?has_official_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false#polycard_client=search:nordic&search_layout=grid&position=8&type=item&tracking_id=7dfb2ca3-913a-4cde-8755-f7db4f701372)
- 3.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2985271356-apartamento-en-venta-en-cubapereira-279058026-\\_JM?has\\_official\\_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false#polycard\\_client=search:nordic&search\\_layout=grid&position=16&type=item&tracking\\_id=7dfb2ca3-913a-4cde-8755-f7db4f701372](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2985271356-apartamento-en-venta-en-cubapereira-279058026-_JM?has_official_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false#polycard_client=search:nordic&search_layout=grid&position=16&type=item&tracking_id=7dfb2ca3-913a-4cde-8755-f7db4f701372)
- 4.-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2985004050-apartamento-en-venta-cuba-pereira-279055422-\\_JM?has\\_official\\_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false#polycard\\_client=search:nordic&search\\_layout=grid&position=20&type=item&tracking\\_id=7dfb2ca3-913a-4cde-8755-f7db4f701372](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2985004050-apartamento-en-venta-cuba-pereira-279055422-_JM?has_official_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false#polycard_client=search:nordic&search_layout=grid&position=20&type=item&tracking_id=7dfb2ca3-913a-4cde-8755-f7db4f701372)



UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

CALLE 75 #43 BARRIO CUBA 2500 LOTES CONJUNTO  
RESIDENCIAL BOSQUES DE CUBA ETAPA B BLOQUE 8 PTO  
851 | CUBA | Pereira | Risaralda

**COORDENADAS (DD)**

**Latitud:** 4.79222828077092

**Longitud:** -75.72709858447524

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 47' 32.0202''

**Longitud:** 75° 43' 37.5558''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble





FOTOS: General

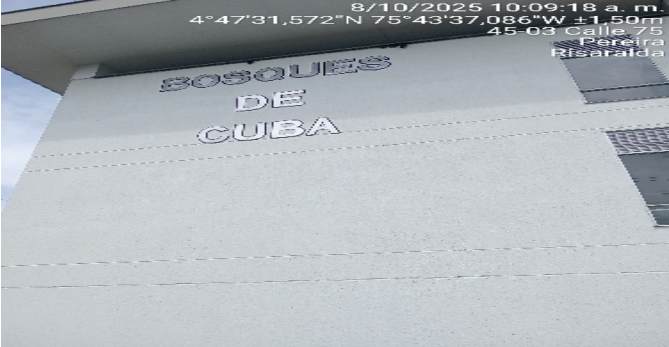
Nomenclatura



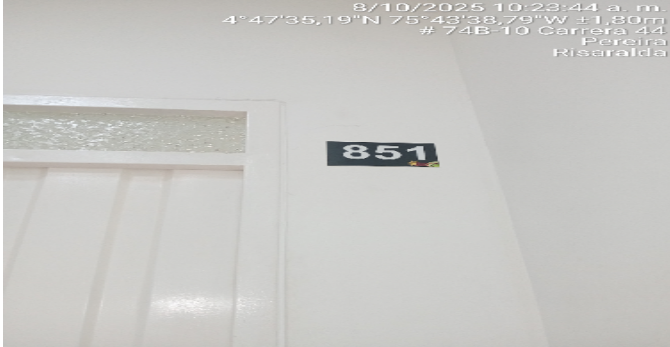
Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas





## FOTOS: General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

**ABREVIACIONES: Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR --- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Eta**

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y 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 LRCAJA-1140860915





PIN de Validación: b7b00b31



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 inscrib(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24547694.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>	
Fecha de inscripción 28 Mar 2018	Régimen Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</li></ul>	
Fecha de inscripción 17 Abr 2024	Régimen Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	
Fecha de inscripción 17 Abr 2024	Régimen Régimen Académico



PIN de Validación: b7b00b31



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: b7b00b31



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teletóricos 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, Ornamentaria, 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: b7b00b31



#### 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: LRCAJA-1140860915 M.I.: 290-213730

#### Categoría 13 Intangibles de Daño

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios, 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 UR-B-3883, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

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

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

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

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

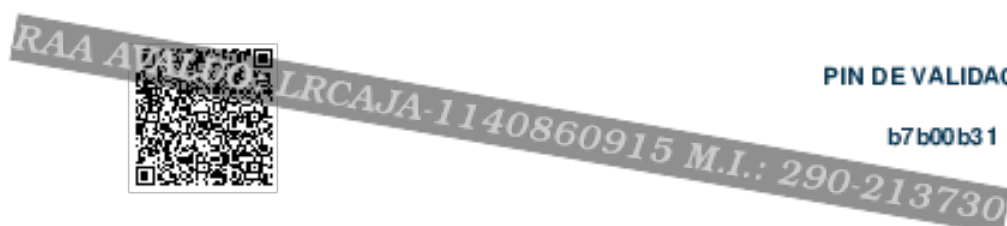


PIN de Validación: b7b00b31



**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**

**b7b00b31**

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 Octubre 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 PEREIRA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2510169058122989274**

**Nro Matrícula: 290-213730**

Pagina 1 TURNO: 2025-290-1-106559

Impreso el 16 de Octubre de 2025 a las 09:19:44 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: SAN JOAQUIN

FECHA APERTURA: 16-09-2016 RADICACIÓN: 2016-290-6-19226 CON: ESCRITURA DE: 30-08-2016

CODIGO CATASTRAL: 660010110000008950001912050001 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BSY0010LRMD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

BLOQUE 8 APARTAMENTO 851 con area de 41.62 MTS2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2857, 2016/08/30, NOTARIA CUARTA MANIZALES. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

EL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN (290-188202) FUE SOMETIDO A ADICION AL REGLAMENTO DE P.H. ASI: 7. -ESCRITURA 2170 DEL 20/6/2015 NOTARIA CUARTA 4 DE MANIZALES REGISTRADA EL 25/6/2015 POR ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, (ADICION PARCIAL DE LA SEGUNDA ETAPA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA NO. 854 DEL 2-3-2012 DE LA NOTARIA 4 DE MANIZALES REGISTRADO EN LA MATRICULA INMOBILIARIA NO. 290-188198 CORRESPONDIENTE A LA PRIMERA ETAPA) A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO HACIENDA CUBA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-188202.

5. -ESCRITURA 5086 DEL 22/12/2011 NOTARIA CUARTA 4 DE MANIZALES REGISTRADA EL 27/12/2011 POR LOTE O A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO HACIENDA CUBA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-188202 .--

EL PREDIO DESENGLOBADO FUE ADQUIRIDO POR FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO HACIEDA CUBA, POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL CON CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A MEDIANTE ESCRITURA 4217 DEL 18 DE OCTUBRE DE 2011 DE LA NOTARIA CUARTA DE PEREIRA Y REGISTRADA EL 26 DE OCTUBRE DE 2011 EN EL FOLIO 290-187133. CONSTRUCTORA LAS GALIAS LO DESENGLOBO DE OTRO DE MAYOR EXTENSION MEDIANTE ESCRITURA 3310 DEL 12 DE AGOSTO DE 2011 DE LA NOTARIA CUARTA DE PEREIRA, REGISTRADA EL 01 DE SEPTIEMBRE DE 2011 EN EL FOLIO 290-187133.EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE, FUE ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSIÓN ASI: ESCRITURA 4634 DEL 13/11/2010 NOTARIA CUARTA 4 DE MANIZALES REGISTRADA EL 30/12/2010 POR DESENGLOBE A: CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-184615. ESCRITURA 2287 DEL 1/12/1966 NOTARIA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 9/1/1967 POR SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA DE: JAIME VILLEGAS MARULANDA , A: INES HOYOS DE OCAMPO , A: CLARA INES OCAMPO DE JARAMILLO , A: ARTURO OCAMPO EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE FUE DESENGLOBADO POR CONSTRUCTORA LAS GALIAS SA MEDIANTE ESCRITURA 2615 DEL 08/07/2010 DE LA NOTARIA CUARTA DE MANIZALES REGISTRADA EL 09/07/2010 EN LA MATRICULA 290-181665. HOYOS , A: ARTURO OCAMPO MEJIA , A: MARIO OCAMPO HOYOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-176935 .ESCRITURA 2287 DEL 1/12/1966 NOTARIA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 9/1/1967 POR SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA DE: JAIME VILLEGAS MARULANDA , A: INES HOYOS DE OCAMPO , A: ARTURO OCAMPO HOYOS , A: ARTURO OCAMPO MEJIA , A: CLARA INES OCAMPO DE JARAMILLO , A: MARIO OCAMPO HOYOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-176935 .ESCRITURA 2287 DEL 1/12/1966 NOTARIA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 9/1/1967 POR SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA DE: JAIME VILLEGAS MARULANDA , A: INES HOYOS DE OCAMPO , A: ARTURO OCAMPO HOYOS , A: MARIO OCAMPO HOYOS , A: CLARA INES OCAMPO DE JARAMILLO , A: ARTURO OCAMPO MEJIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-176935 .--ESCRITURA 2111 DEL 9/6/1998 NOTARIA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 10/7/1998 POR SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARRILLADO DE PEREIRA S.A E.P.S , A: RICARDO SANCHEZ PRIETO , A: ANA CONSTANZA SANCHEZ PRIETO , A: LILIANA SANCHEZ PRIETO , A: JULIAN SANCHEZ PRIETO , A: ANGELA MARIA SANCHEZ PRIETO , A: FERNANDO SANCHEZ PRIETO , A: ANDRES SANCHEZ PRIETO , A: ROSA MATILDE SANCHEZ PRIETO , A: PABLO SANCHEZ PRIETO , A: ARTURO SANCHEZ PRIETO , A: DANIEL SANCHEZ PRIETO , A: MARIA TERESA SANCHEZ PRIETO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-176935 .--





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

Certificado generado con el Pin No: 2510169058122989274

Nro Matrícula: 290-213730

Pagina 2 TURNO: 2025-290-1-106559

Impreso el 16 de Octubre de 2025 a las 09:19:44 AM

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

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) AV 2500 LOTES N° 45-03 CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE CUBA CONJUNTO 1 P.H. ETAPA B BLOQUE 8 APTO 851

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN\_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 188202

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-01-1967 Radicación: 2007-290-6-7196

Doc: ESCRITURA 2287 DEL 01-12-1966 NOTARIA 2 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 326 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA

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

DE: VILLEGAS MARULANDA JAIME

A: HOYOS DE OCAMPO INES

A: OCAMPO DE JARAMILLO CLARA INES

A: OCAMPO HOYOS ARTURO

A: OCAMPO HOYOS MARIO

A: OCAMPO MEJIA ARTURO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-01-1967 Radicación: 2007-290-6-7196

Doc: ESCRITURA 2287 DEL 01-12-1966 NOTARIA 2 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA

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

DE: VILLEGAS MARULANDA JAIME

A: HOYOS DE OCAMPO INES

A: OCAMPO DE JARAMILLO CLARA INES

A: OCAMPO HOYOS ARTURO

A: OCAMPO HOYOS MARIO

A: OCAMPO MEJIA ARTURO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-01-1967 Radicación: 2007-290-6-7196

Doc: ESCRITURA 2287 DEL 01-12-1966 NOTARIA 2 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA

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

DE: VILLEGAS MARULANDA JAIME

A: HOYOS DE OCAMPO INES



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2510169058122989274****Nro Matrícula: 290-213730**

Página 3 TURNO: 2025-290-1-106559

Impreso el 16 de Octubre de 2025 a las 09:19:44 AM

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

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

: OCAMPO DE JARAMILLO CLARA INES

: OCAMPO HOYOS ARTURO

: OCAMPO HOYOS MARIO

: OCAMPO MEJIA ARTURO

**NOTACION: Nro 004** Fecha: 10-07-1998 Radicación: 1998-14249

oc: ESCRITURA 2111 DEL 09-06-1998 NOTARIA 2 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$10,456,852

SPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 321 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO ACTIVA (SERVIDUMBRE LEGAL DE ACUEDUCTO Y TRANSITO CON  
CUPACION PERMANENTE)

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

E: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARRILLADO DE PEREIRA S.A E.P.S

: SANCHEZ PRIETO ANA CONSTANZA

CC# 30299296

: SANCHEZ PRIETO ANDRES

CC# 10279478

: SANCHEZ PRIETO ANGELA MARIA

CC# 32537046

: SANCHEZ PRIETO ARTURO

CC# 10241490

: SANCHEZ PRIETO DANIEL

CC# 10266522

: SANCHEZ PRIETO FERNANDO

CC# 10226576

: SANCHEZ PRIETO JULIAN

CC# 10255810

: SANCHEZ PRIETO LILIANA

CC# 24323229

: SANCHEZ PRIETO MARIA TERESA

CC# 24318152

: SANCHEZ PRIETO PABLO

CC# 10287769

: SANCHEZ PRIETO RICARDO

CC# 10261805

: SANCHEZ PRIETO ROSA MATILDE

CC# 24329804

**NOTACION: Nro 005** Fecha: 15-09-2016 Radicación: 2016-290-6-19226

oc: ESCRITURA 2857 DEL 30-08-2016 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

SPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUNDA ADIC PARCIAL ESC. 2170 20/6/2015

OT. 4 DE P. Y LA CONSTITUCION REGLAMENTO P.H. CONSTITUIDO ESC. NO. 854 2-3-2012 NOT. 4 DE MANIZALES, QUEDANDO UN AREA A

EGLAMENTAR DE 803.27 MTS2

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

: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO HACIENDA CUBA NIT830053700-6

X

**NOTACION: Nro 006** Fecha: 02-08-2017 Radicación: 2017-290-6-14540

oc: ESCRITURA 4122 DEL 22-06-2017 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$65,453,000

SPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS





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

Certificado generado con el Pin No: 2510169058122989274

Nro Matrícula: 290-213730

Pagina 4 TURNO: 2025-290-1-106559

Impreso el 16 de Octubre de 2025 a las 09:19:44 AM

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

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

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO HACIENDA CUBA NIT830053700-6

A: MONTAÑEZ PIZA SINDY TATIANA

CC# 1016013902 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-08-2017 Radicación: 2017-290-6-14540

Doc: ESCRITURA 4122 DEL 22-06-2017 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: MONTAÑEZ PIZA SINDY TATIANA

CC# 1016013902

A: BANCO DAVIVIENDA S.A

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-08-2017 Radicación: 2017-290-6-14540

Doc: ESCRITURA 4122 DEL 22-06-2017 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MONTAÑEZ PIZA SINDY TATIANA

CC# 1016013902

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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-08-2017 Radicación: 2017-290-6-14540

Doc: ESCRITURA 4122 DEL 22-06-2017 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

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

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

A: MONTAÑEZ PIZA SINDY TATIANA

CC# 1016013902

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-08-2017 Radicación: 2017-290-6-14540

Doc: ESCRITURA 4122 DEL 22-06-2017 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

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

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

A: MONTAÑEZ PIZA SINDY TATIANA

CC# 1016013902

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 10-01-2018 Radicación: 2018-290-6-231





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

**Certificado generado con el Pin No: 2510169058122989274**

**Nro Matrícula: 290-213730**

Pagina 5 TURNO: 2025-290-1-106559

Impreso el 16 de Octubre de 2025 a las 09:19:44 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 8469 DEL 01-12-2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 854 DEL 2/3/2012 DE LA NOTARIA 4 DE MANIZALES, REGISTRADA EN EL FOLIO MATRIZ 290-188198 ETAPA A; ADICIONAR AL CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE CUBA CONJUNTO 1 P.H. LA ETAPA C

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

**A: AL CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE CUBA CONJUNTO 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 22-02-2019 Radicación: 2019-290-6-3365

Doc: ESCRITURA 905 DEL 15-02-2019 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE QUE SE ADICIONA EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO INICIALMENTE POR ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 854 DEL 2 DE MARZO DE 2012 DE LA NOTARIA CUARTA DEL CÍRCULO DE MANIZALES, CON EL FIN DE ADICIONAR LOS BLOQUES 27,28, 29 Y 30 DE LA ETAPA C AL CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE CUBA CONJUNTO 1 P.H. .

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

**A: CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE CUBA CONJUNTO 1 PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 08-07-2020 Radicación: 2020-290-6-7915

Doc: ESCRITURA 2618 DEL 19-06-2020 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE ADICIONAR AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 854 DEL 2 DE MARZO DE 2012 OTORGADA POR LA NOTARIA CUARTA DEL CÍRCULO DE MANIZALES - LAS ETAPAS D (BLOQUES 1-2-3-4-5-6-7) Y ETAPA E (BLOQUES 20 Y 21) AL CONJUNTO CERRADO BOSQUES DE CUBA CONJUNTO 1 P.H.

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

**A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BOSQUES DE CUBA NIT 830053700-6**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\***

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 29-03-2022

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2025-290-3-1570

Fecha: 14-10-2025

SE ANOTA DIRECCIÓN DEL INMUEBLE CONFORME A TITULO ANTECEDENTE QUE CONTIENE LA ADICIÓN AL R.P.H. "VALE" ART. 59 LEY 1579 DE 2012

Anotación Nro: 13

Nro corrección: 1

Radicación: 2024-290-3-992

Fecha: 01-08-2024

SE CORRIGE NOTARIA DE ORIGEN -SEGUNDA- CONFORME A TITULO "VALE" ART. 59 LEY 1579 DE 2012



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

**Certificado generado con el Pin No: 2510169058122989274**

**Nro Matrícula: 290-213730**

Página 6 TURNO: 2025-290-1-106559

Impreso el 16 de Octubre de 2025 a las 09:19:44 AM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**


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

SUARIO: Realtech

TURNO: 2025-290-1-106559

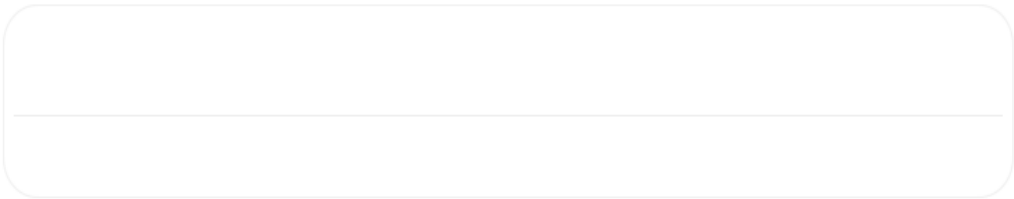
FECHA: 16-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



**LUIS FERNANDO BOADA GARCIA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: Aprobada


ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:	
Razón social ó recaudador:	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
Concepto:	AVALUO CAJA HONOR
Nombre del pagador:	ANGIEE ZAMBRANO
Identificación:	1031141674
Valor cancelado:	302,000.00
Medio de pago:	PSE VIP
Banco:	BANCO DAVIVIENDA
Transacción CUS:	1743616678
Cód. del pedido:	1306
Id pago:	3483
Ticket:	6875301306



ARCHIVO: LRCAJA-1140860915  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1140860915
	Hash documento:	e82369995f
	Fecha creación:	2025-10-09 22:37:34

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ</b> Documento: 24547694 Firmado en AvalSign. Token: 429607	
<b>Puntos:</b> Email: lupiduqui@hotmail.com Celular: 3122700177 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 181.204.91.18   2025-10-09 14:23:00	



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>

