



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

Fecha del avalúo	Fecha de visita	09/10/2025
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 75 #43 BARRIO CUBA 2500 LOTES CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CUBA ETAPA B BLOQUE 8 PTO 851	
Barrio	CUBA	
Ciudad	Pereira	
Departamento	Risaralda	
Propietario	MONTAÑEZ PIZA SINDY TATIANA	

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



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JUAN CARLOS LOPEZ MARIN

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 **MONTAÑEZ PIZA SINDY TATIANA** ubicado en la CALLE 75 #43 BARRIO CUBA 2500 LOTES CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CUBA ETAPA B BLOQUE 8 PTO 851 CUBA, de la ciudad de Pereira.

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 \$166,709,493 pesos m/cte (Ciento sesenta y seis millones setecientos nueve mil cuatrocientos noventa y tres).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

**VALOR COMERCIAL**

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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$166,709,493</b>

Valor en letras

Ciento sesenta y seis millones setecientos nueve mil cuatrocientos noventa y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

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

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

VALORES/TIPO DE AREA		INFORMACIÓN UVR		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	359.7374
Integral	0	4,131,063	Valor del avalúo en UVR	463,419.96
Proporcional	0	166,709,493	Valor asegurable	166,709,493
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>	<b>No Favorable</b>			
<b>Observación calificación</b>	El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada que coincida con el de tradición, debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión. Valor segunda visita 100 mil pesos.			
<b>Observación</b>	<p><b>Jurídica:</b> 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.</p> <p><b>Garaje:</b> El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.</p> <p><b>Entorno:</b> Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.</p> <p><b>Propiedad horizontal:</b> 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</p> <p><b>Dependencia:</b> Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno</p> <p><b>Acabados:</b> Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.</p>			

<b>Código</b>	LRCAJA-11408 60915	<b>Propósito</b>	Modelo 8-14	<b>Tipo avalúo</b>	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	NIT 860021967-7	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	JUAN CARLOS LOPEZ MARIN				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1140860915	<b>Teléfono</b>	3144731820
<b>Email</b>	juan.lopez.mar.29@gmail.com				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	MONTAÑEZ PIZA SINDY TATIANA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	1016013902	<b>Ocupante</b>	Arrendatario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 75 #43 BARRIO CUBA 2500 LOTES CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CUBA ETAPA B BLOQUE 8 PTO 851				
<b>Conjunto</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CUBA				
<b>Ciudad</b>	Pereira	<b>Departamento</b>	Risaralda	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	CUBA	<b>Ubicación</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	VIS vivienda de interés Social	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p><b>Al inmueble se llega así:</b> CALLE 75</p> <p><b>Distribución del inmueble:</b> sala comedor, cocina, zona de ropa, tres alcobas una con baño privado, baño social.</p> <p><b>Características adicionales:</b> El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	44.89	AREA	M2	44.89
AREA PRIVADA	M2	41.62	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$72.202.000
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.62	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.62
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias bajas				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observa actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	<p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.</p> <p><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></p>				

**ESCRITURAS**

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4122	EscrituraDePropiedad	22/06/2017	QUINTA	Pereira

**MATRÍCULAS**

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
290-213730	31/08/2025	S/I	6600101100000089 50001912050001	BLOQUE 8 APARTAMENTO 851

**Observación**

**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.

**Observación**

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

**SERVICIOS PÚBLICOS****AMOBLAMIENTO URBANO**

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

**CARACTERISTICAS**

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media

Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	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	400-500			
Comercial	Bueno	mas de 500			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
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	2857		Fecha escritura	30/08/2016	
Notaria escritura	CUARTA		Ciudad escritura	MANIZALES	
Valor administración	135000	Total unidades	420	Terraza comunal	No
Ubicación	Apartamento Interior	# Pisos edificio	21	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	No	Shut	Si	Citófono	No

<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	No	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	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				

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Mixto	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	Bloque	<b>Tipo estructura</b>	sistema dual o combinado		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	Losa de concreto
<b>Fachada</b>	graniplast	<b>Ancho fachada</b>		<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2016	<b>Edad Inmueble</b>	9 aÑos	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100		
<b>Licencia const.</b>	PROTOCOLIZADA ESCRITURA DE PH				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.				

**INFORMACIÓN DEPENDENCIAS**

<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	1	<b>Estar</b>	1
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0

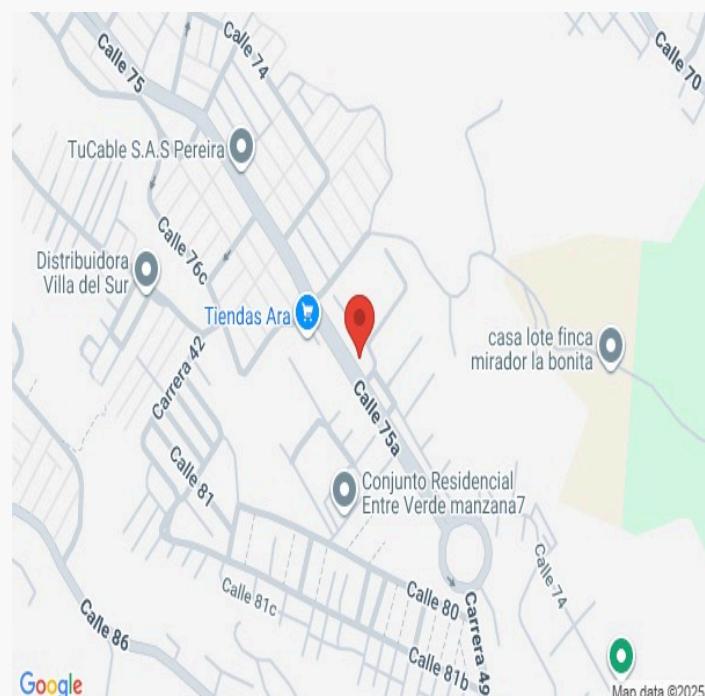
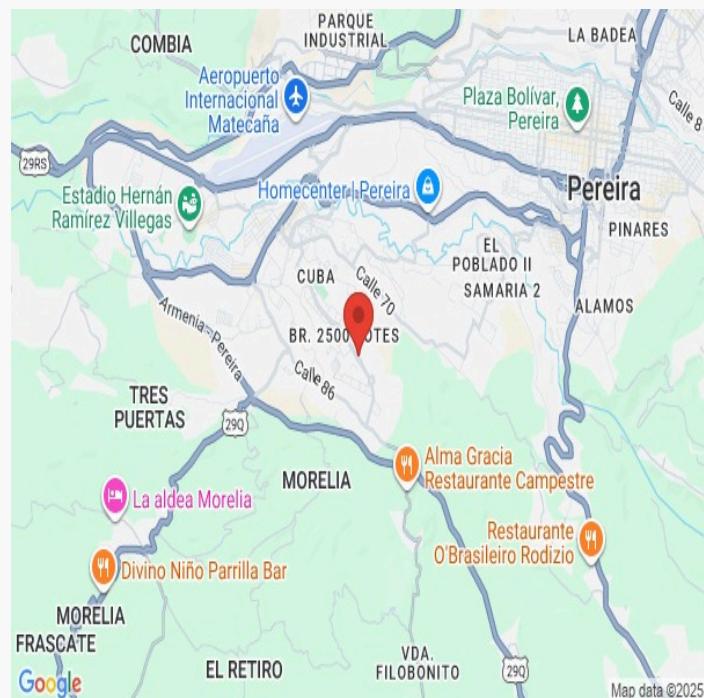
Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Sencillo	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.							
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--

**Dirección:**

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



**LATITUD**

MAGNA SIRGAS: 4.79222828077092  
GEOGRAFICAS : 4° 47' 32.0202''

**LONGITUD**

MAGNA SIRGAS: -75.72709858447524  
GEOGRAFICAS : 75° 43' 37.5558''

#	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
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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
	<b>9</b> años									
									PROMEDIO	\$4,005,514.46
									DESV. STANDAR	\$212,518.66
									COEF. VARIACION	5.31%

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

Observaciones:

## Enlaces:

1-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2984815320-apartamento-en-venta-sector-250 lotes-cuba-pereira-279059046--IM2has\\_official\\_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false&polycard\\_client=search-nordic&search\\_layout=grid&position=5&type=item&tracking\\_id=r79c7acd-2d7a-4af8-bf17-ee3cd2202b1a](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2984815320-apartamento-en-venta-sector-250-lotes-cuba-pereira-279059046--IM2has_official_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false&polycard_client=search-nordic&search_layout=grid&position=5&type=item&tracking_id=r79c7acd-2d7a-4af8-bf17-ee3cd2202b1a)

2-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1649596359-apartamento-en-venta-en-los-250 lotes-cuba-pereira-279064226--IM2has\\_official\\_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false&polycard\\_client=search-nordic&search\\_layout=grid&position=5&type=item&tracking\\_id=r79c7acd-2d7a-4af8-bf17-ee3cd2202b1a](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-1649596359-apartamento-en-venta-en-los-250-lotes-cuba-pereira-279064226--IM2has_official_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false&polycard_client=search-nordic&search_layout=grid&position=5&type=item&tracking_id=r79c7acd-2d7a-4af8-bf17-ee3cd2202b1a)

3-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2985271356-apartamento-en-venta-en-cubapeireira-279058026--IM2has\\_official\\_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false&polycard\\_client=search-nordic&search\\_layout=grid&position=16&type=item&tracking\\_id=7dfb2ca3-913a-4cde-8755-f7dh4f701372](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2985271356-apartamento-en-venta-en-cubapeireira-279058026--IM2has_official_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false&polycard_client=search-nordic&search_layout=grid&position=16&type=item&tracking_id=7dfb2ca3-913a-4cde-8755-f7dh4f701372)

4-[https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2985004050-apartamento-en-venta-cuba-pereira-279055422--IM2has\\_official\\_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false&polycard\\_client=search-nordic&search\\_layout=grid&position=20&type=item&tracking\\_id=7dfb2ca3-913a-4cde-8755-f7dh4f701372](https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-2985004050-apartamento-en-venta-cuba-pereira-279055422--IM2has_official_store=false&highlight=false&headerTopBrand=false&polycard_client=search-nordic&search_layout=grid&position=20&type=item&tracking_id=7dfb2ca3-913a-4cde-8755-f7dh4f701372)

Plano





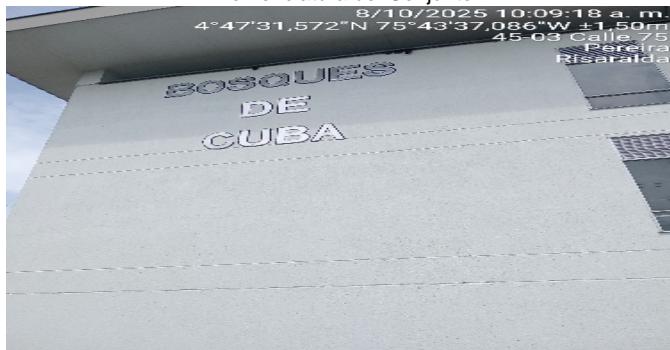
Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



**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 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 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: b7b00b31



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



#### 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



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



#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 9 Obras de Arte, Joyería, 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



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



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

#### Categoría 13 Intangibles

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herencia 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.

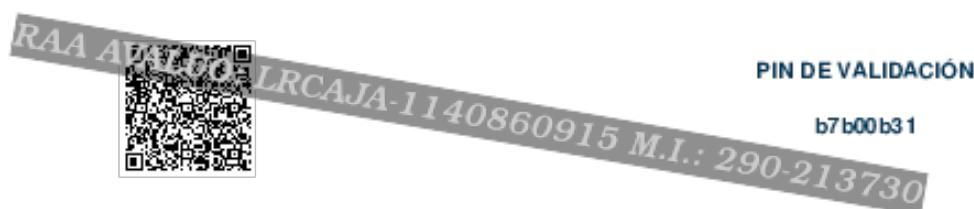


BN de Valdés: 170013



**El(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra al dia 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 Auto-regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



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

PIN DE VALIDACIÓN

b7b00b31

Página 5 de 5



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2508312252120224438

Nro Matrícula: 290-213730

Página 1 TURNO: 2025-290-1-89497

Impreso el 31 de Agosto de 2025 a las 08:58:00 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

CÍRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPARTAMENTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: SAN JOAQUIN

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

CÓDIGO CATASTRAL: 66001011000008950001912050001 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE: BSY0010LRMD

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

BLOQUE 8 APARTAMENTO 851 con área de 41.62 MTS<sup>2</sup> cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2857, 2016/08/30, NOTARIA CUARTA MANIZALES. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

#### COMPLEMENTACION:

EL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN (290-188202) FUE SOMETIDO A ADICIÓN AL REGLAMENTO DE P.H. ASI: 7. -ESCRITURA 2170 DEL 20/6/2015 NOTARIA CUARTA 4 DE MANIZALES REGISTRADA EL 25/6/2015 POR ADICIÓN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, (ADICIÓN 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 MATRÍCULA 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 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 HACIENDA CUBA, POR CONSTITUCIÓN 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 VILLEGRAS 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 MATRÍCULA 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 VILLEGRAS MARULANDA , A: INES HOYOS DE OCAMPO , 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 VILLEGRAS 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 PÚBLICOS DE PEREIRA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2508312252120224438**

**Nro Matrícula: 290-213730**

Página 2 TURNO: 2025-290-1-89497

Impreso el 31 de Agosto de 2025 a las 08:58:00 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 75 # 43 BARR CUBA 2500 LTS CO BOSQUES DE CUBA ETAPA B BLQUE 8 APTO 851

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONÓMICA:

#### MATRÍCULA 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

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 326 SERVIDUMBRE DE ENERGÍA ELÉCTRICA

**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

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN 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

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN 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: 2508312252120224438**

**Nro Matrícula: 290-213730**

Página 3 TURNO: 2025-290-1-89497

Impreso el 31 de Agosto de 2025 a las 08:58:00 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: OCAMPO DE JARAMILLO CLARA INES

A: OCAMPO HOYOS ARTURO

A: OCAMPO HOYOS MARIO

A: OCAMPO MEJIA ARTURO

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

Doc: ESCRITURA 2111 DEL 09-06-1998 NOTARIA 2 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$10,456,852

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

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

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

A: SANCHEZ PRIETO ANA CONSTANZA CC# 30299296

A: SANCHEZ PRIETO ANDRES CC# 10279478

A: SANCHEZ PRIETO ANGELA MARIA CC# 32537046

A: SANCHEZ PRIETO ARTURO CC# 10241490

A: SANCHEZ PRIETO DANIEL CC# 10266522

A: SANCHEZ PRIETO FERNANDO CC# 10226576

A: SANCHEZ PRIETO JULIAN CC# 10255810

A: SANCHEZ PRIETO LILIANA CC# 24323229

A: SANCHEZ PRIETO MARIA TERESA CC# 24318152

A: SANCHEZ PRIETO PABLO CC# 10287769

A: SANCHEZ PRIETO RICARDO CC# 10261805

A: SANCHEZ PRIETO ROSA MATILDE CC# 24329804

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

Doc: ESCRITURA 2857 DEL 30-08-2016 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUNDA ADIC PARCIAL ESC. 2170 20/6/2015 NOT. 4 DE P. Y LA CONSTITUCION REGLAMENTO P.H. CONSTITUIDO ESC. NO. 854 2-3-2012 NOT. 4 DE MANIZALES, QUEDANDO UN AREA A REGLAMENTAR DE 803.27 MTS2

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

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

X

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

Doc: ESCRITURA 4122 DEL 22-06-2017 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$65,453,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA VIS



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2508312252120224438**

**Nro Matrícula: 290-213730**

Página 4 TURNO: 2025-290-1-89497

Impreso el 31 de Agosto de 2025 a las 08:58:00 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última 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 incompleto)

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 PÚBLICOS DE PEREIRA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2508312252120224438**

**Nro Matrícula: 290-213730**

Página 5 TURNO: 2025-290-1-89497

Impreso el 31 de Agosto de 2025 a las 08:58:00 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última 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: 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: 2508312252120224438**

**Nro Matrícula: 290-213730**

Página 6 TURNO: 2025-290-1-89497

Impreso el 31 de Agosto de 2025 a las 08:58:00 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: 2025-290-1-89497

FECHA: 31-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA-CPN - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA-CPN

LUIS FERNANDO BOADA GARCIA  
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA-CPN - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA-CPN

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