



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1052380226

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSE DAVID MALDONADO VARGAS	FECHA VISITA	06/12/2023
NIT / C.C CLIENTE	1052380226	FECHA INFORME	11/12/2023
DIRECCIÓN	CARRERA 15 A # 148 - 75 PORTERÍA GALICIA ALTA CONJUNTO MONTEMADERO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 4	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	GALICIA	REMODELADO	
CIUDAD	Pereira	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Risaralda	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ		
IDENTIFICACIÓN	24547694		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MONTEMADERO- FIDUBOGOTA S.A				
NUM.	5845	#NOTARIA	TERCERA	FECHA	02/10/2023
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Pereira	DEPTO	Risaralda		
ESCRITURA					
CEDULA CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No disponible				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO MONTEMADERO				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	210000	VRxM2	4046.24
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD					

M. INMOB.	N°
290-250735	CASA
MATRICULA	NRO. GARAJE
COMUN EXCLUSIVO	Comun exclusivo

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: INMUEBLE UBICADO CARRERA 15 A # 148 - 75 PORTERÍA GALICIA ALTA CONJUNTO MONTEMADERO PEREIRA RISARALD.  
Al inmueble se llega así: VIA QUECONDUCE A COMFAMILIAR  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), No cuenta con el contador de agua (acometidas)

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	3
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	No
Patio	1	Bsocial	2	Balcón	1
Garajes	1	Exclusivo	SI	Sencillo	SI
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	SI	Comunal	NO	Servidumb.	NO

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 229,999,988

VALOR ASEGURABLE \$ COP 229,999,988

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se actualiza caso 31/01/2024, se adjunta carta de compromiso de la constructora en instalación de contador.

NOMBRES Y FIRMAS

LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ Perito Actuante C.C: 24547694 RAA: AVAL-24547694	Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S. Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	1 UND / PH: 92 CASAS-144 APTOS
Garajes	Si tiene <b>No. 1</b>
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** Acuerdo 035- del 2016-2027 Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial Pereira (Risaralda). SECTOR NORMATIVO: 19 ÁREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

**Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal:** Escritura 5845 DEL02-10-2023 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	61.60	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	51.90	AVALUO	PESOS	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.76	CATASTRAL 2023		
AREA LIBRE COMUN	M2	1.35			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.90	AREA PRIVADA VALORADA	M2	51.90
AREA LIBRE MEDIDA	M2	1.35	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0.76

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CARRERA 15 A # 148 - 75 PORTERÍA GALICIA ALTA CONJUNTO MONTEMADERO | GALICIA | Pereira | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5845, fecha: 02/10/2023, Notaría: TERCERA y ciudad: pereira.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Fuerte

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	No hay	
Estacionamientos	Muy Bueno	0-100
Áreas verdes	Muy Bueno	0-100
Zonas recreativas	Muy Bueno	0-100

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

## 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	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Interior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	Si
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2022

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada		51.90	M2	\$4,431,599.00	100.00%	\$229,999,988.10
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$229,999,988</b>

Valor en letras

Doscientos veintinueve millones novecientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y ocho Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$229,999,988**

### 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 altas

**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 alta, y se considera que la demanda es alta.

**Actualidad edificadora:**

CONJUNTOS CERRADOS

### SALVEDADES

**General:** . Inmueble ubicado en: INMUEBLE UBICADO CARRERA 15 A # 148 - 75 PORTERÍA GALICIA ALTA CONJUNTO MONTEMADERO PEREIRA RISARALD.

Al inmueble se llega así: VIA QUECONDUCE A COMFAMILIAR

Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), No cuenta con el contador de agua (acometidas)

**Jurídica:** No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** Garaje usó común de acuerdo a la escritura suministrada, las casas cuentan con parqueadero común de uso exclusivo. 92 unidades privadas, con parqueadero,

**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: 5845, Fecha escritura: 02/10/2023, Notaría escritura: TERCERA, Ciudad escritura: pereira, Administración: 210000, Total unidades: 1 UND / PH: 92 CASAS-144 APTOS, Ubicación: Interior, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No

**Estructura:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 1, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, 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	RESIDENCIAL MONTEMADERO		\$230,000,000	1	\$230,000,000	0	\$0	0	\$0	\$4,431,599.23	AREA COMERCIAL 3188734568
2	RESIDENCIAL MONTEMAD		\$230,000,000	1	\$230,000,000		\$0	0	\$0	\$4,431,599.23	AREA COMERCIAL 3188734568
3	RESIDENCIAL MONTEMAD		\$230,000,000	1	\$230,000,000		\$		\$	\$4,431,599.23	AREA COMERCIAL 3188734568
4	RESIDENCIAL MONTEMAD		\$230,000,000	1	\$230,000,000	0	\$	0	\$	\$4,431,599.23	AREA COMERCIAL 3188734568
Del inmueble		CASA		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	61.60	51.90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,431,599.23
2	1	61.60	51.90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,431,599.23
3	1	61.60	51.90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,431,599.23
4	1	61.60	51.90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,431,599.23
	1 años									
									PROMEDIO	\$4,431,599.23
									DESV. STANDAR	\$0.00
									COEF. VARIACION	0.00%

VALOR MÁXIMO	POR M <sup>2</sup>	\$4,431,599.23	TOTAL	\$230,000,000.04
VALOR MÍNIMO	POR M <sup>2</sup>	\$4,431,599.23	TOTAL	\$230,000,000.04
VALOR TOTAL	\$229,999,988.10			

Observaciones:

Enlaces:



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CARRERA 15 A # 148 - 75 PORTERÍA GALICIA ALTA  
CONJUNTO MONTEMADERO | GALICIA | Pereira | Risaralda

### COORDENADAS (DD)

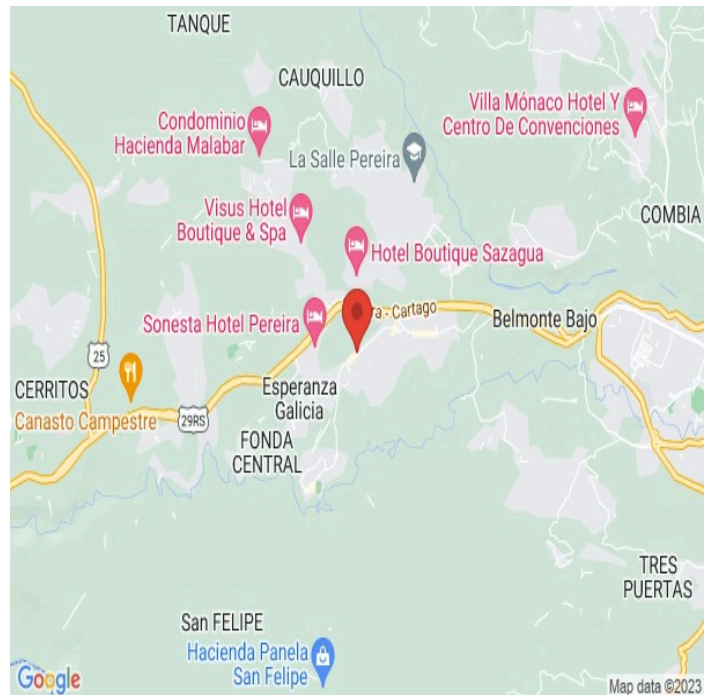
Latitud: 4.8092436

Longitud:-75.8027081

### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4.485546

Longitud:-75.481625



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



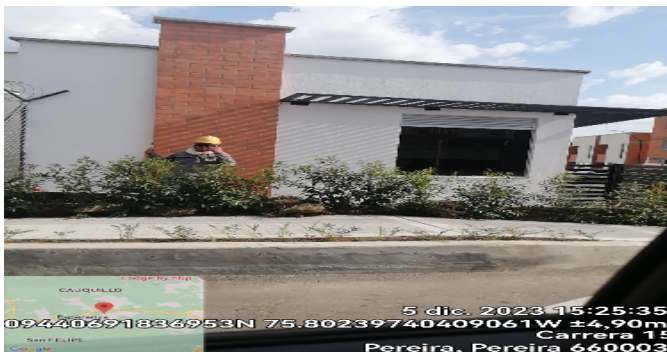
Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



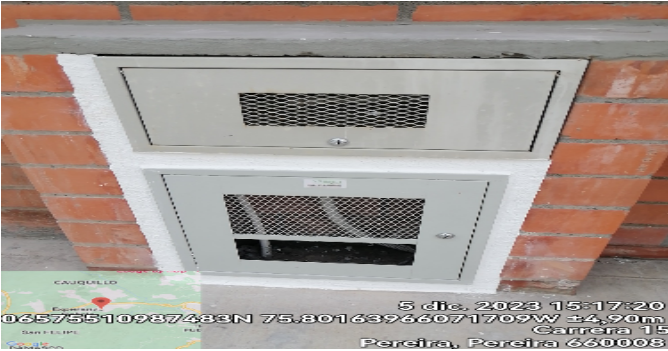


FOTOS General

Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto





## FOTOS General

Sala Comedor



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal





FOTOS General

Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



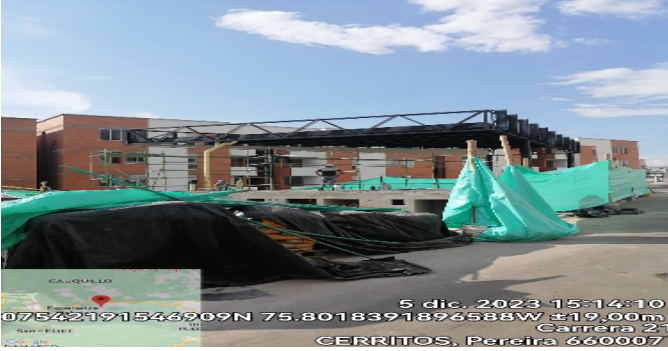
Baño Social 2



Shut de Basuras-CJ



Salón Social-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



## 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-1052380226





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

**Certificado generado con el Pin No: 231130848086146369**

**Nro Matrícula: 290-250735**

Pagina 1 TURNO: 2023-290-1-122741

Impreso el 30 de Noviembre de 2023 a las 03:44:17 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: BELMONTE

FECHA APERTURA: 11-10-2023 RADICACIÓN: 2023-290-6-17563 CON: ESCRITURA DE: 02-10-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

MZ 3 CASA 19 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 5845, 2023/10/02, NOTARIA TERCERA PEREIRA. 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: 51 CENTIMETROS CUADRADOS: 90 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 61 CENTIMETROS: CUADRADOS60

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

EL PREDIO OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, FUE ADQUIRIDO EN MAYOR PORCION POR FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MONTEMADERO-FIDUBOGOTÁ S.A. ASÍ:

3. - ESCRITURA 1492 DEL 2/3/2020 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 5/3/2020 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RESERVAS DE CAMPO ET 2-9 FIDUBOGOTA NIT 830055897-7 , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO MONTEMADERO-FIDUBOGOTA S.A. NIT 8300558977 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-229433 .--

2. - ESCRITURA 867 DEL 10/2/2020 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 12/2/2020 POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CASAS DEL CAMPO NIT 830055897-7 , DE: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RESERVAS DE CAMPO ET 2-9 FIDUBOGOTA NIT 830055897-7 - , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RESERVAS DE CAMPO ET 2-9 FIDUBOGOTA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-229433 .--

1. - ESCRITURA 867 DEL 10/2/2020 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 12/2/2020 POR DESENGLOBE A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CASAS DEL CAMPO NIT 830055897-7 , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RESERVAS DE CAMPO ET 2-9 FIDUBOGOTA NIT 830055897-7 , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-229433 .--

EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE, NACIÓ A LA VIDA JURÍDICA ASÍ:

1. - ESCRITURA 867 DEL 10/2/2020 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 12/2/2020 POR ENGLOBE A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CASAS DEL CAMPO Y FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RESERVAS DE CAMPO ET 2-9 FIDUBOGOTA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-229432 .--  
LOS PREDIOS OBJETO DE ENGLOBE, FUERON ADQUIRIDOS POR FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CASAS DEL CAMPO Y FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RESERVAS DE CAMPO ET 2-9 FIDUBOGOTA ASÍ:

UNA PARTE:.....

NACIÓ A LA VIDA JURÍDICA ASÍ: 4. - ESCRITURA 2745 DEL 25/4/2017 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 26/4/2017 POR DESENGLOBE A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CASAS DEL CAMPO - FIDUBOGOTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-215614 .--

EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE, FUE ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSIÓN POR FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CASAS DEL CAMPO - FIDUBOGOTA S.A. ASÍ:



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

**Certificado generado con el Pin No: 231130848086146369**

**Nro Matrícula: 290-250735**

Pagina 2 TURNO: 2023-290-1-122741

Impreso el 30 de Noviembre de 2023 a las 03:44:17 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

4. -ESCRITURA 4007 DEL 3/10/2016 NOTARIA TERCERA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 5/10/2016 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: VERTICAL DE CONSTRUCCIONES S.A.S. , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CASAS DEL CAMPO - FIDUBOGOTA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-213883 .-- ESTE PREDIO NACIÓ A LA VIDA JURIDICA ::

3. -ESCRITURA 4007 DEL 3/10/2016 NOTARIA TERCERA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 5/10/2016 POR DIVISION MATERIAL A: VERTICAL DE CONSTRUCCIONES S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-213883 .--

EL PREDIO OBJETO DE DIVISIÓN MATERIAL NACE A LA VIDA JURÍDICA POR MEDIO DE COMPRAVENTA HECHA POR VERTICAL DE CONSTRUCCIONES S.A.S AL SEÑOR BYRON LOPEZ SALAZAR MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA N.3134 DEL 05 DE MAYO DE 2016 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA Y POR ESCRITURA 3283 DEL 27/6/2012 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 28/8/2012 POR COMPRAVENTA DE: ELVIRA GRAJALES OCAMPO , A: BYRON LOPEZ SALAZAR , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-166569 .-- ESCRITURA 3398 DEL 8/8/2007 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 9/10/2007 POR DESENGLOBE A: ELVIRA GRAJALES OCAMPO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-166569 .-- EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE FUE ADQUIRIDO ASI:001. -ESCRITURA 2528 DEL 16/11/1970 NOTARIA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 24/11/1970 POR DONACION DE: CARMEN JULIA OCAMPO VDA DE GRAJALES , A: ELVIRA GRAJALES OCAMPO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-10245 .--

OTRA PARTE:.....

5. -ESCRITURA 1550 DEL 5/3/2019 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 26/3/2019 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: VERTICAL DE CONSTRUCCIONES S.A.S. , A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO RESERVAS DE CAMPO ET 2-9 FIDUBOGOTA, REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-223237 .--

ESTE PREDIO NACIÓ A LA VIDA JURÍDICA ASÍ:

4. -ESCRITURA 6459 DEL 20/9/2018 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 25/9/2018 POR DIVISION MATERIAL A: VERTICAL DE CONSTRUCCIONES S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-223237 .--

EL PREDIO OBJETO DE DIVISIÓN MATERIAL NACE A LA VIDA JURÍDICA POR MEDIO DE COMPRAVENTA HECHA POR VERTICAL DE CONSTRUCCIONES S.A.S AL SEÑOR BYRON LOPEZ SALAZAR MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA N.3134 DEL 05 DE MAYO DE 2016 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA Y POR ESCRITURA 3283 DEL 27/6/2012 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 28/8/2012 POR COMPRAVENTA DE: ELVIRA GRAJALES OCAMPO , A: BYRON LOPEZ SALAZAR , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-166569 .-- ESCRITURA 3398 DEL 8/8/2007 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 9/10/2007 POR DESENGLOBE A: ELVIRA GRAJALES OCAMPO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-166569 .--

EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE FUE ADQUIRIDO ASI:001. -ESCRITURA 2528 DEL 16/11/1970 NOTARIA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 24/11/1970 POR DONACION DE: CARMEN JULIA OCAMPO VDA DE GRAJALES , A: ELVIRA GRAJALES OCAMPO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-10245 .--

EL PREDIO OBJETO DE DIVISIÓN MATERIAL, NACIÓ A LA VIDA JURÍDICA ASÍ:

3. -ESCRITURA 4007 DEL 3/10/2016 NOTARIA TERCERA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 5/10/2016 POR DIVISION MATERIAL A: VERTICAL DE



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 231130848086146369**

**Nro Matrícula: 290-250735**

Pagina 3 TURNO: 2023-290-1-122741

Impreso el 30 de Noviembre de 2023 a las 03:44:17 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

CONSTRUCCIONES S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-213884 .--

EL PREDIO OBJETO DE DIVISIÓN MATERIAL NACE A LA VIDA JURÍDICA POR MEDIO DE COMPRAVENTA HECHA POR VERTICAL DE CONSTRUCCIONES S.A.S AL SEÑOR BYRON LOPEZ SALAZAR MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA N.3134 DEL 05 DE MAYO DE 2016 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA Y POR ESCRITURA 3283 DEL 27/6/2012 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 28/8/2012 POR COMPRAVENTA DE: ELVIRA GRAJALES OCAMPO , A: BYRON LOPEZ SALAZAR , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-166569 .-- ESCRITURA 3398 DEL 8/8/2007 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 9/10/2007 POR DESENGLOBE A: ELVIRA GRAJALES OCAMPO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-166569 .-

EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE FUE ADQUIRIDO ASI:

001. - ESCRITURA 2528 DEL 16/11/1970 NOTARIA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 24/11/1970 POR DONACION DE: CARMEN JULIA OCAMPO VDA DE GRAJALES , A: ELVIRA GRAJALES OCAMPO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-10245 .--

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) KR 15 A # 148 - 75 PR GALICIA ALTA, CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEMADERO MZ 3 CASA 19

DETERMINACION DEL INMUEBLE: CASA

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 229433

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 10-11-2022 Radicación: 2022-290-6-23841

Doc: ESCRITURA 7344 DEL 04-11-2022 NOTARIA TERCERA 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: FIDUCIARIA BOGOTA S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MONTEMADERO-FIDUBOGOTA S.A IDENTIFICADO CON NIT 830055897-7

**A: BANCO DE BOGOTA S.A.**

**NIT# 8600029644**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-10-2023 Radicación: 2023-290-6-17563

Doc: ESCRITURA 5845 DEL 02-10-2023 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RESOLUCIÓN NO. 000709 DEL 30.08.2023 MEDIANTE LA CUAL SE APRUEBAN LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ACLARADA POR RESOLUCIÓN 000744 DE FECHA 13.09.2023, CURADURIA URBANA PRIMERA DE PEREIRA

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

**A: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MONTEMADERO-FIDUBOGOTÁ S.A. NIT. 830.055.897-7**

**X**

\* \* \*



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

**Certificado generado con el Pin No: 231130848086146369**

**Nro Matrícula: 290-250735**

Pagina 5 TURNO: 2023-290-1-122741

Impreso el 30 de Noviembre de 2023 a las 03:44:17 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: 2023-290-1-122741**

**FECHA: 30-11-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**LUIS FERNANDO BOADA GARCIA**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

## CERTIFICACIÓN

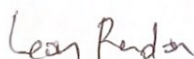
De acuerdo a validación con nuestra área técnica, respecto al avance de la gestión adelantada ante las empresas AGUAS y AGUAS y EMPRESA DE ENERGÍA de PEREIRA, para el perfeccionamiento de los servicios públicos para nuestro proyecto **MONTEMADERO Conjunto Residencial PH**, ubicado en la carrera 15 A # 148 - 75 Portería GALICIA ALTA. Por medio del presente hago constar que tanto los contadores de energía como los medidores de agua, serán instalados a más tardar el 30 de abril del presente año 2024, lo cual por supuesto incluye la unidad inmobiliaria identificada como manzana 3 casa 19, matrícula inmobiliaria No. 290-250735, cuya venta realizamos en favor del señor: JOSE DAVID MALDONADO VARGAS, CC. 1.052.380.226, mediante escritura pública No. 7347, suscrita el 07 de diciembre de 2023 en la notaría tercera de esta localidad.

El presente documento se suscribe hoy Veintinueve (29) de enero de 2024.

Atentamente,



**ASDELOGY S.A.S.**  
Nit. 900 468.499-5



**LEON DARIO RENDON CEBALLOS**  
Representante Legal (S)