



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1094878716\_2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHON ANDERSON DIAZ ALVAREZ
NIT / C.C CLIENTE	1094878716
DIRECCIÓN	CALLE 141 # 15 A - 32 CONJUNTO RESIDENCIAL CERRITOS CAMPESTRE P. H. ETAPA 3 SUB-ETAPA 2 MANZANA 2 CASA 215
SECTOR	Urbano Estrato 5
BARRIO	Galicia
CIUDAD	Pereira
DEPARTAMENTO	Risaralda
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/05/2024
FECHA INFORME	08/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	9
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GALVEZ VASQUEZ LUIS FERNANDO			
NUM.	842 EscrituraDe	#NOTARIA	Cuarta	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			29/02/2024
CIUDAD	Pereira	DEPTO	Risaralda	
ESCRITURA				
CEDULA	66001000200000040012902010015			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL CERRITOS CAMPESTRE P. H.			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	293000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	no registra			

M. INMOB.	N°
290-209045	Casa 215 Manzana 2
MATRICULA	NRO. GARAJE
Privado-Integral vivienda	Privado-Integral viv

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 141 # 15A - 32 CERRITOS CAMPESTRE CASA 215.  
Al inmueble se llega así: vía Galicia.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

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

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 380,017,844

VALOR ASEGURABLE \$ COP 380,017,844


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	UN: 1 / PH: 840
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 7883 DEL 11-11-2015 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA  
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)

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	87.1	AREA	M2	79
AREA PRIVADA	M2	79.1	AVALUO	PESOS	\$153.072.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	24.03	CATASTRAL 2024		
AREA LIBRE COMUN DE USO EXCLUSIVO	M2	1.08			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	79.1	AREA PRIVADA VALORADA	M2	79.1
AREA LIBRE MEDIDA	M2	24.03	AREA LIBRE PRIVADA	M2	24.03

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CALLE 141 # 15 A - 32 CONJUNTO RESIDENCIAL CERRITOS CAMPESTRE P. H. ETAPA 3 SUB-ETAPA 2 MANZANA 2 CASA 215 | Galicia | Pereira | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 7883, fecha: 11/11/2015, Notaría: QUINTA y ciudad: PEREIRA.

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	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	0-100
Escolar	Bueno	mas de 500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Muy Bueno	mas de 500

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

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

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	2
N° de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	91
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Esquinera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2015

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, 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.



### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa	79.1	M2	\$4,518,706.00	94.06%	\$357,429,644.60
Area Privada Libre	Patio, Garaje - Zona verde	24.03	M2	\$940,000.00	5.94%	\$22,588,200.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$380,017,844</b>

Valor en letras

Trescientos ochenta millones diecisiete mil ochocientos cuarenta y cuatro Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$380,017,844**

### OFERTA Y DEMANDA

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

12

**Perspectivas de valoración:**

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

**Actualidad edificadora:**

Construcciones como Montemadero, Reservas del campo, Torres del campo.

### SALVEDADES

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El garaje se ubica dentro de los linderos integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.

**Entorno:** No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 7883, Fecha escritura: 11/11/2015, Notaría escritura: QUINTA, Ciudad escritura: PEREIRA, Administración: 293000, Total unidades: UN: 1 / PH: 840 (según lo informado en visita), Ubicación: Casa Esquinera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Sauna: Si, Gimnasio: Si, Biciclétero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita. Pisos en cerámica, cocina integral, paredes pañetadas estucadas y pintadas.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

### 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	Cerritos Campestre	1	\$380,000,000	0.97	\$368,600,000	1	\$0	1	\$22,588,000	\$4,374,361.57	3113976775
2	Cerritos Campestre	1	\$415,000,000	0.97	\$402,550,000	1	\$0	1	\$22,588,000	\$4,367,379.31	3103921819
3	Cerritos Campestre	1	\$396,400,000	0.97	\$384,508,000	1	\$0	1	\$22,588,000	\$4,575,474.08	3122111108
4	Cerritos Campestre	1	\$450,000,000	0.97	\$436,500,000	1	\$0	1	\$22,588,000	\$4,757,609.20	3122111108
Del inmueble		1		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	87.1	79.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,374,361.57
2	9	90	87	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,367,379.31
3	9	87.1	79.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,575,474.08
4	9	90	87	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,757,609.20
	9									
									PROMEDIO	\$4,518,706.04
									DESV. STANDAR	\$186,218.90
									COEF. VARIACION	4.12%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,704,924.94	TOTAL	\$372,159,562.70
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,332,487.14	TOTAL	\$342,699,732.82
VALOR TOTAL	\$357,429,644.60			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/galicia/pereira/10275586>

2.-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1386524297-se-vende-espectacular-casa-en-cerritos-campestre-\\_JM?position=42&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=4eebc3a8-bbcd-4269-8f44-ca0ba6f8386a](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1386524297-se-vende-espectacular-casa-en-cerritos-campestre-_JM?position=42&search_layout=grid&type=item&tracking_id=4eebc3a8-bbcd-4269-8f44-ca0ba6f8386a)

3.-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2340103294-se-vende-casa-campestre-ubicada-en-cerritos-pereira-risaralda-\\_JM?position=16&search\\_layout=grid&type=item&tracking\\_id=c3d6017b-fe71-4f0-9885-9317e8ff1eeb](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2340103294-se-vende-casa-campestre-ubicada-en-cerritos-pereira-risaralda-_JM?position=16&search_layout=grid&type=item&tracking_id=c3d6017b-fe71-4f0-9885-9317e8ff1eeb)



## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CALLE 141 # 15 A - 32 CONJUNTO RESIDENCIAL CERRITOS  
CAMPESTRE P. H. ETAPA 3 SUB-ETAPA 2 MANZANA 2 CASA  
215 | Galicia | Pereira | Risaralda

### COORDENADAS (DD)

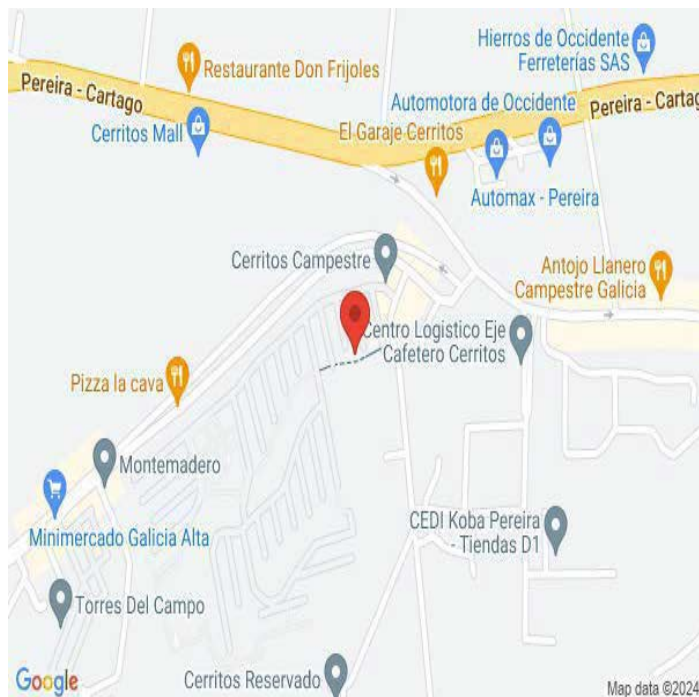
Latitud: 4.810686575492932

Longitud: -75.79801574349403

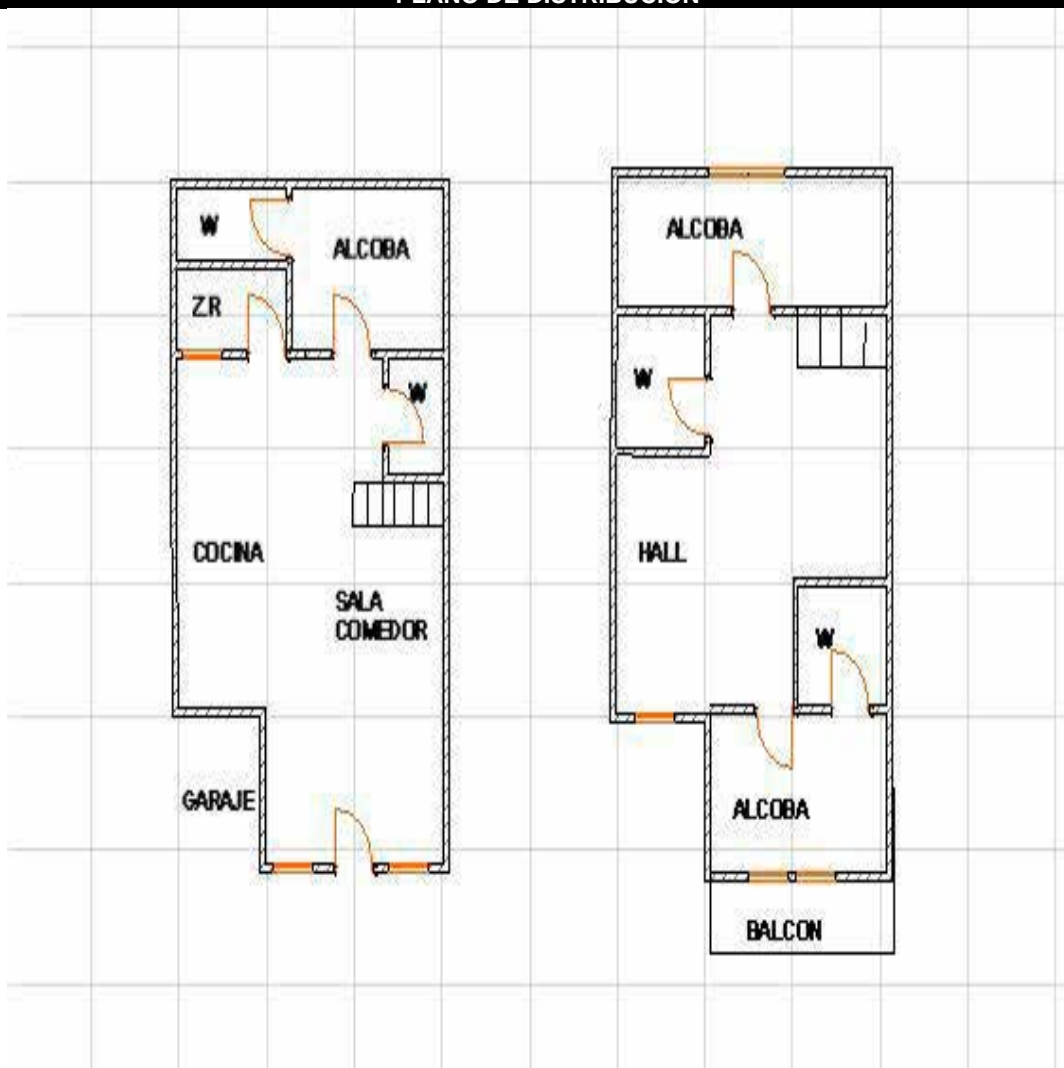
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 48' 38.4726''

Longitud: 75° 47' 52.8576''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

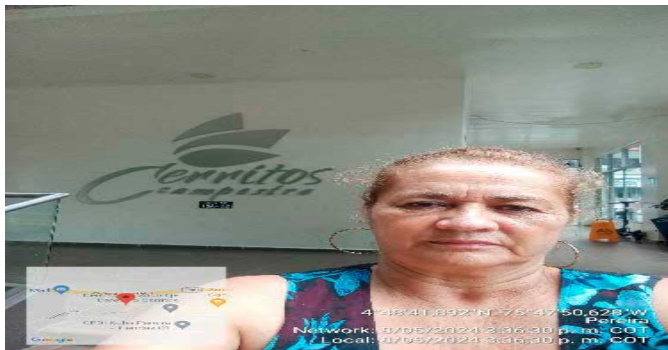
Foto Selfie



Foto Selfie



Foto Selfie



Via frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia





## FOTOS General

Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto





## FOTOS General

Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón





## FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Baño Social 2





FOTOS General

Shut de Basuras-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ





## FOTOS General

Piscinas-CJ



Gimnasio-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



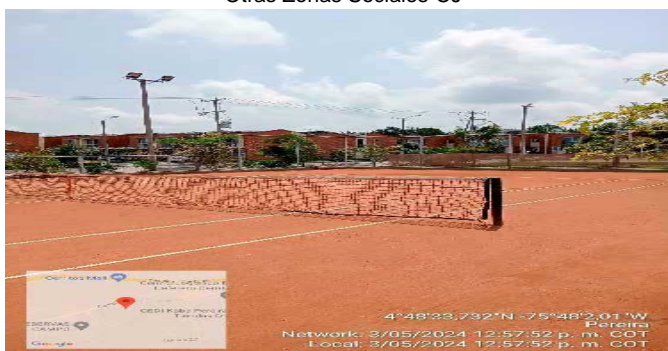
Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



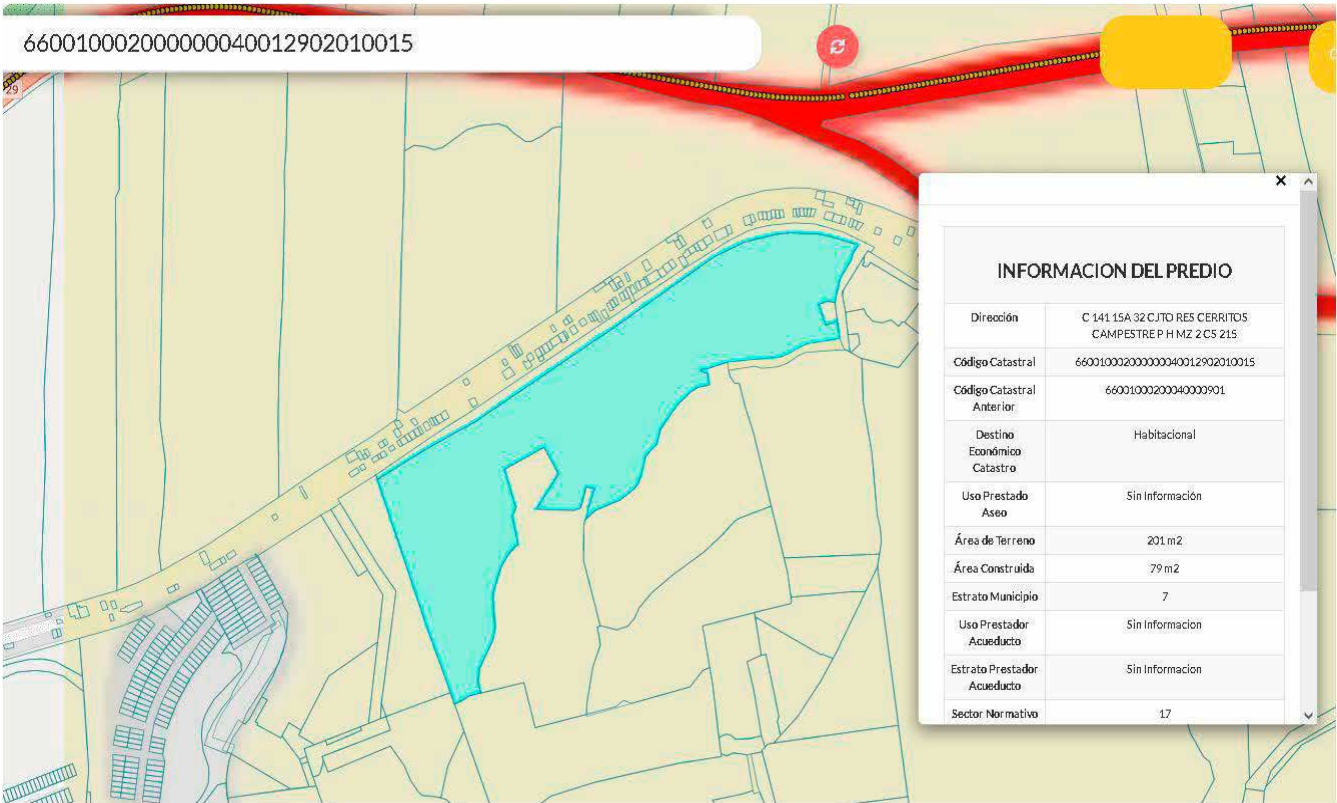
Otras Zonas Sociales-CJ





# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral



## Areas o Documentos

Sobre este lote de terreno se encuentra construida, la CASA No. 215, constante de dos (2) niveles, con un área total de 111.13 mts2 (Primer Piso: 68.26 mts2. Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Powered by CS CamScanner

República de Colombia

Segundo Piso: 42.87 mts2). Discriminados así: **ÁREA PRIVADA TOTAL: 103.13 mts2**. Detallada así: **ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA: 79.10 mts2** (Primer Piso: 40.53 mts2 + Segundo Piso 38.57 mts2), y **ÁREA PRIVADA LIBRE** (Representada por patio y garaje - zona verde): 24.03 mts2 (Primer Piso: 24.03 mts (Patio: 6.53 mts2 + garaje - zona verde: 17.50 mts2) Segundo Piso: 0.00 mts2). **ÁREA COMÚN ESENCIAL Y/O NECESARIA** (Representada por columnas y muros perimetrales): 6.92 mts2 (Primer Piso: 3.70 mts2 + Segundo Piso: 3.22 mts2). **ÁREA CONSTRUIDA 87.10 mts2**. (Primer Piso: 44.23 mts2 + Segundo Piso: 42.87 mts2). **ÁREA COMÚN DE USO EXCLUSIVO** (Representada por un balcón): 1.08 mts2. (Primer Piso: 0.00. Segundo Piso: 1.08 mts2). =====  
Altura libre: En el **Primer Piso**: 2.30 metros. En el **Segundo Piso**: 2.30 metros. ===

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

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

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

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

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

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

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1094878716\_2





PIN de Validación: af2b0a51



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24547694.

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

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
**28 Mar 2018**

Regimen  
**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**

Regimen  
**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**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af2b0a51



## 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

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
**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

Regimen  
**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

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af2b0a51



<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**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2024**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2024**

Regimen  
**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**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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





PIN de Validación: af2b0a51



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



Fecha de inscripción  
**17 Abr 2024**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2024**

Regimen  
**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 Nª 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

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.



PIN de Validación: af2b0a51



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



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**

**af2b0a51**

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 diecisiete (17) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRHIPO-1094878716\_2 M.I.: 290-209045

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240403665591703870

Nro Matrícula: 290-209045

Pagina 1 TURNO: 2024-290-1-32557

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 11:00:23 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: BELMONTE

FECHA APERTURA: 26-11-2015 RADICACIÓN: 2015-290-6-21923 CON: ESCRITURA DE: 11-11-2015

CODIGO CATASTRAL: 660010002000000040012902010015COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: BSY0010BMHE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

ETAPA 3 SUB-ETAPA 2 MANZANA 2 CASA 215 con area de 103.13 MTS2 cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 7883, 2015/11/11, NOTARIA QUINTA PEREIRA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

EL PREDIO OBJETO DE CONSTITUCION DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL FUE ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR LA SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CERRITOS CAMPESTRE, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HIZO ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTES LA LIBERTAD MEDIANTE ESCRITURA 3670 DE 11/6/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 2/7/2015 R EN LA MATRÍCULA 290-205453 . ESCRITURA QUE FUE ACLARADA POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTES LA LIBERTAD MEDIANTE ESCRITURA 4150 DEL 2/7/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 2/7/2015 EN LA MATRÍCULA 290-205453 .-- ESTE PREDIO NACE A LA VIDA JURIDICA POR DESENGLOBE REALIZADO POR LA SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTES LA LIBERTAD, MEDIANTE ESCRITURA 3670 DEL 11/6/2015 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 2/7/2015 EN LA MATRÍCULA 290-205453 . - ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTES LA LIBERTAD. REALIZO UN ENGLOBE SEGÚN ESCRITURA PUBLICA N.4885 DEL 07 DE JULIO DE 2014 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. EL OTORGANTE ADQUIRIO DE LA SIGUIENTE MANERA: ESCRITURA 8071 DEL 31/12/2013 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 3/1/2014 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: CRISTINA GLORIA GRANADA DE ROJAS , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LOTES LA LIBERTAD , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-24594 .-- ESCRITURA 2012 DEL 10/11/1978 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 13/11/1978 POR COMPRAVENTA DE: JULIA GRAJALES DE GRANADA , A: CRISTINA GLORIA GRANADA DE ROJAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-24594 .-- ESCRITURA 5576 DEL 11/10/2012 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 7/12/2012 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: JULIA GRAJALES DE GRANADA , DE: DORA GRANADA GRAJALES , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES LA LIBERTAD , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109151 .-- ESCRITURA 505 DEL 12/4/1995 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/7/1995 POR CONSTITUCION USUFRUCTO A: JULIA GRAJALES DE GRANADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109151 .-- ESCRITURA 505 DEL 12/4/1995 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/7/1995 POR COMPRAVENTA LA NUDA PROPIEDAD DE: JULIA GRAJALES DE GRANADA , A: DORA GRANADA GRAJALES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109151. ESCRITURA 5576 DEL 11/10/2012 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 7/12/2012 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: JULIA GRAJALES DE GRANADA , DE: LINA MARIA ROJAS GRANADA , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES LA LIBERTAD , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109152 .-- ESCRITURA 2956 DEL 14/8/1995 NOTARIA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 15/8/1995 POR COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DE: MARTHA LUCIA GRANADA DE ROJAS , A: LINA MARIA ROJAS GRANADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109152. ESCRITURA 820 DEL 5/5/1995 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/7/1995 POR USUFRUCTO A: JULIA GRAJALES DE GRANADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109152. ESCRITURA 820 DEL 5/5/1995 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/7/1995 POR COMPRAVENTA LA NUDA PROPIEDAD DE: JULIA GRAJALES DE GRANDA , A: MARTHA LUCIA GRANADA DE ROJAS , REGISTRADA EN LA





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

**Certificado generado con el Pin No: 240403665591703870**

**Nro Matrícula: 290-209045**

Pagina 2 TURNO: 2024-290-1-32557

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 11:00:23 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

MATRÍCULA 290-109152 .--

ESCRITURA 5576 DEL 11/10/2012 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 7/12/2012 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: JULIA GRAJALES DE GRANADA , DE: CRISTINA GRANADA DE MELMAN , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES LA LIBERTAD , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109153 .--

ESCRITURA 821 DEL 25/5/1995 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/7/1995 POR CONSTITUTCION USUFRUCTO A: JULIA GRAJALES DE GRANADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109153 .-- ESCRITURA 821 DEL 25/5/1995 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/7/1995 POR COMPRAVENTA LA NUDA PROPIEDAD DE: JULIA GRAJALES DE GRANADA , A: CRISTINA GRANADA DE MELMAN , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109153 .-- ESCRITURA 5576 DEL 11/10/2012 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 7/12/2012 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: JULIA GRAJALES DE GRANADA , DE: LAURA LIBIA GRANADA GRAJALES , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES LA LIBERTAD , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109156 .ESCRITURA 0816 DEL 25/5/1995 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/7/1995 POR USUFRUCTO A: JULIA GRAJALES DE GRANADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109156. ESCRITURA 0816 DEL 25/5/1995 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/7/1995 POR COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DE: JULIA GRAJALES DE GRANADA , A: LAURA LIBIA GRANADA GRAJALES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109156. ESCRITURA 5576 DEL 11/10/2012 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 7/12/2012 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: JULIA GRAJALES DE GRANADA , DE: LUZ MARINA GRANADA GRAJALES , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES LA LIBERTAD , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109158. ESCRITURA 0817 DEL 25/5/1995 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/7/1995 POR USUFRUCTO A: JULIA GRAJALES DE GRANADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109158. ESCRITURA 0817 DEL 25/5/1995 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/7/1995 POR COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DE: JULIA GRAJALES DE GRANADA , A: LUZ MARINA GRANADA GRAJALES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109158. ESCRITURA 5576 DEL 11/10/2012 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 7/12/2012 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: CAROLINA BERNAL RUIZ , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES LA LIBERTAD , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109159. ESCRITURA 1159 DEL 19/6/2012 NOTARIA SEXTA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 27/6/2012 POR COMPRAVENTA DE: LUZ ELENA DUQUE VERA , A: CAROLINA BERNAL RUIZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109159. ESCRITURA 1648 DEL 21/4/2005 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 10/5/2005 POR COMPRAVENTA DE: JUAN CARLOS GRANADA GRAJALES , A: LUZ ELENA DUQUE VERA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109159 .-ESCRITURA 0504 DEL 12/4/1995 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/7/1995 POR USUFRUCTO A: JULIA GRAJALES DE GRANADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109159 .--

ESCRITURA 0504 DEL 12/4/1995 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/7/1995 POR COMPRAVENTA LA NUDA PROPIEDAD DE: JULIA GRAJALES DE GRANADA , A: JUAN CARLOS GRANADA GRAJALES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109159 .--ESCRITURA 5576 DEL 11/10/2012 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 7/12/2012 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE: JULIA GRAJALES DE GRANADA , DE: JULIETA GRANADA GRAJALES , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES LA LIBERTAD , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109155. ESCRITURA 0818 DEL 25/5/1995 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/7/1995 POR USUFRUCTO A: JULIA GRAJALES DE GRANADA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109155 .-- ESCRITURA 0818 DEL 25/5/1995 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/7/1995 POR COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DE: JULIA GRAJALES DE GRANADA , A: JULIETA GRANADA



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

**Certificado generado con el Pin No: 240403665591703870**

**Nro Matrícula: 290-209045**

Pagina 3 TURNO: 2024-290-1-32557

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 11:00:23 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

GRAJALES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109155 .-- ESCRITURA 0818 DEL 25/5/1995 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 6/7/1995  
POR COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DE: JULIA GRAJALES DE GRANADA , A: JULIETA GRANADA GRAJALES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA  
290-109155 .ESCRITURA 5576 DEL 11/10/2012 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 7/12/2012 POR CONSTITUCION DE FIDUCIA  
MERCANTIL DE: JULIA GRAJALES DE GRANADA , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LOTES LA LIBERTAD ,  
REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-109163. JULIA GRAJALES OCAMPO, ADQUIRIO EN MAYOR PORCIÓN POR DONACIÓN QUE LE HIZO LA  
SEÑORA CARMEN JULIA OCAMPO VDA DE GRAJALES, POR MEDIO DE LA ESCRITURA PUBLICA 2528 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA, E  
FECHA 16 DE NOVIEMBRE DE 1970, REGISTRADA EL 24/11/10 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 290-10244.  
ESCRITURA 8071 DEL 31/12/2013 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 3/1/2014 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE  
BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: JULIA ARGENTINA GRANADA VALLECILLO , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LOTES LA  
LIBERTAD , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-130900 .--  
ESCRITURA 3319 DEL 28/12/2004 NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 27/1/2005 POR COMPRAVENTA DE: DIEGO HEBER GRANADA  
GRAJALES , A: JULIA ARGENTINA GRANADA VALLECILLO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-130900 .--  
ESCRITURA 1973 DEL 12/12/1996 NOTARIA 6A DE PEREIRA REGISTRADA EL 30/1/1997 POR COMPRAVENTA DE: CRISTINA GLORIA GRANADA DE  
ROJAS , A: DIEGO HEBER GRANADA GRAJALES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-130900 .--  
CRISTINA GLORIA GRANADA DE ROJAS ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSIÓN, POR COMPRA A JULIA GRAJALES DE GRANADA, POR  
ESCRITURA PUBLICA 2012 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 1978, REGISTRADA EL 13 DE NOVIEMBRE DE 1978, EN L MATRICULA INMOBILIARIA 290-  
24594. ADQUIRIO LA DONANTE CARMEN JULIA OCAMPO VDA DE GRAJAELS EN MAYOR PORCIÓN, POR ADJUDICACIÓN QUE SE LE HIZO EN LA  
SUCESIÓN DE DAVID GRAJALES, APROBADA POR EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA EN SENTENCIA DE OCTUBRE 27/51,  
REGISTRADA EL 07 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO, LIBRO DE CAUSAS MORTUORIAS, TOMO 3, FOLIO 1, PARTIDA 593 Y EN EL LIBRO 1 TOMO 5,  
FOLIO 69, PARTIDA 2807.  
ESCRITURA 8071 DEL 31/12/2013 NOTARIA QUINTA 5 DE PEREIRA REGISTRADA EL 3/1/2014 POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE  
BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE: CARMENZA MORENO GRAJALES , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A FIDEICOMISO LOTES LA LIBERTAD ,  
REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-185522 .--  
ESCRITURA 768 DEL 4/5/2011 NOTARIA SEXTA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 12/5/2011 POR DONACION DE: JOSE MANUEL GRAJALES OCAMPO  
, A: CARMENZA MORENO GRAJALES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-185522 .--ESCRITURA 2528 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 1970 DE LA  
NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA, REGISTRADA EL 24 DE NOVIEMBRE DE 1970 POR DONACIÓN DE CARMEN JULIA OCAMPO VDA DE GRAJALES, A  
MANUEL GRAJALES OCAMPO, REGISTRADA EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 290-24398. ADQUIRIO LA DONANTE CARMEN JULIA OCAMPO VDA DE  
GRAJALES EN MAYOR PORCIÓN POR ADJUDICACIÓN QUE SE LE HIZO EN LA SUCESIÓN DE DAVID GRAJALES, APROBADA POR EL JUZGADO CIVIL  
DEL CIRCUITO DE PEREIRA EN SENTENCIA DE PCTIBRE 27 DE 1951, REGISTRADA EL 07 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO, LIBRO DE CAUSAS  
MORTUORIAS, TOMO 3, FOLIO 1, PARTIDA 593 Y EN EL LIBRO 1 TOMO 5 FOLIO 69 PARTIDA 2807.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) CALLE 141 # 15 A - 32 CONJUNTO RESIDENCIAL CERRITOS CAMPESTRE P. H. ETAPA 3 SUB-ETAPA 2 MANZANA 2 CASA 215



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

**Certificado generado con el Pin No: 240403665591703870**

**Nro Matrícula: 290-209045**

Pagina 4 TURNO: 2024-290-1-32557

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 11:00:23 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

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 205453

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 13-11-2015 Radicación: 2015-290-6-21923

Doc: ESCRITURA 7883 DEL 11-11-2015 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

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

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

**A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CERRITOS CAMPESTRE NIT 8300538122**

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-02-2017 Radicación: 2017-290-6-3520

Doc: ESCRITURA 1217 DEL 21-02-2017 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 7883 DEL 11/11/2015 DE LA NOTARIA QUINTA, EN EL SENTIDO DE ADICIONAR LA ETAPA 4 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRITOS CAMPESTRE

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL CERRITOS CAMPESTRE**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 06-09-2017 Radicación: 2017-290-6-16934

Doc: ESCRITURA 5777 DEL 30-08-2017 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESC N0.7883 DEL 11/11/2015 DE LA NOT QUINTA DE PEREIRA, PARA LAS ETAPAS 1,2,3 Y POSTERIORMENTE CON LA ESC N0.1217 DEL 21/02/2017 DE LA NOT QUINTA DE PEREIRA LA ETAPA 4 Y POR ESC N0.5777 DE 30/08/2017 DE LA NOT QUINTA DE PEREIRA LA ETAPA 5 Y 6

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

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL CERRITOS CAMPESTRE**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-09-2017 Radicación: 2017-290-6-17123

Doc: ESCRITURA 2327 DEL 23-08-2017 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$158,347,410

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

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

**DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO CERRITOS CAMPESTRE NIT 8300538122**

**A: BANCO DAVIVIENDA S.A**

**NIT# 8600343137X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 18-03-2024 Radicación: 2024-290-6-4907





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

Certificado generado con el Pin No: 240403665591703870

Nro Matrícula: 290-209045

Pagina 5 TURNO: 2024-290-1-32557

Impreso el 3 de Abril de 2024 a las 11:00:23 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 842 DEL 29-02-2024 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$24,113,705

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0168 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A

NIT# 8600343137

A: GALVEZ VASQUEZ LUIS FERNANDO

CC# 10243808 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\*

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-290-1-32557

FECHA: 03-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO BOADA GARCIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

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 hipotecario caja honor

Nombre del pagador: Jhon anderson diaz alvarez

Identificación: 1094878716

Valor cancelado: 300,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: BANCO DAVIVIENDA

Transacción CUS: 612169970

Cód. del pedido: 346

Id pago: 1944

Ticket: 1573400346

Fecha de pago: 02/05/2024 08:22:03.0

Imprimir

GERENCIA@LOSROSALES.COM LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Diseño, desarrollo y soporte Zona Virtual S.A. Copyright © (<http://www.zonavirtual.com>)