



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO: LRCAJA-1094878716

Fecha del avalúo		Fecha de visita	03/05/2024
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
Dirección	CALLE 141 # 15 A - 32 CONJUNTO RESIDENCIAL CERRITOS CAMPESTRE P. H. ETAPA 3 SUB-ETAPA 2 MANZANA 2 CASA 215		
Barrio	Galicia		
Ciudad	Pereira		
Departamento	Risaralda		
Propietario	GALVEZ VASQUEZ LUIS FERNANDO		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: JHON ANDERSON DIAZ ALVAREZ

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 **GALVEZ VASQUEZ LUIS FERNANDO** ubicado en la CALLE 141 # 15 A - 32 CONJUNTO RESIDENCIAL CERRITOS CAMPESTRE P. H. ETAPA 3 SUB-ETAPA 2 MANZANA 2 CASA 215 Galicia, 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 \$394,358,200.00 pesos m/cte (Trescientos noventa y cuatro millones trescientos cincuenta y ocho mil doscientos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa	79.1	M2	\$4,700,000.00	94.27%	\$371,770,000.00
Area Privada Libre	Patio, Garaje - Zona verde	24.03	M2	\$940,000.00	5.73%	\$22,588,200.00
TOTALES					100%	\$394,358,200

Valor en letras
Trescientos noventa y cuatro millones trescientos cincuenta y ocho mil doscientos Pesos Colombianos

Perito actuante



LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
RAA Nro: AVAL-24547694
C.C: 24547694

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	359.7374
Integral	0	4,985,565	Valor del avalúo en UVR	1,096,239.09
Proporcional	0	394,358,200	Valor asegurable	394,358,200
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Favorable

Observación calificación

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.

Observación

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, 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, Bicoletero: 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.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe las áreas privadas registradas en documentos jurídicos suministrados. En escritura pública se registra el área de terreno correspondiente al predio, no obstante, para efectos del avalúo, se realiza la liquidación con las áreas privadas discriminadas acorde con lo registrado en los documentos.

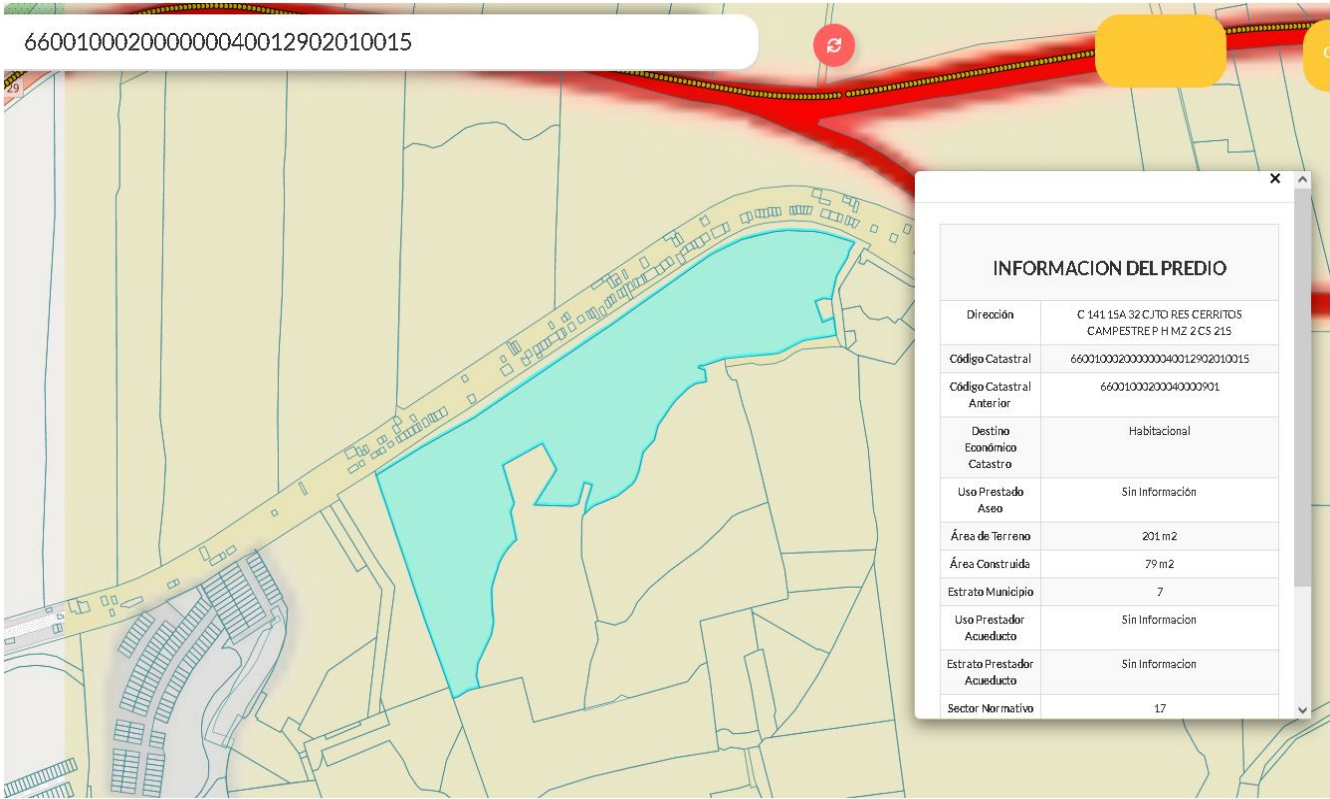
GENERAL					
Código	LRCAJA-1094878716	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JHON ANDERSON DIAZ ALVAREZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1094878716	Teléfono	3137833988
Email	andersondiaz0110@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	GALVEZ VASQUEZ LUIS FERNANDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	10243808	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 141 # 15 A - 32 CONJUNTO RESIDENCIAL CERRITOS CAMPESTRE P. H. ETAPA 3 SUB-ETAPA 2 MANZANA 2 CASA 215				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL CERRITOS CAMPESTRE P. H.				
Ciudad	Pereira	Departamento	Risaralda	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	Galicia	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																																												
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																																										
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																														
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>87.1</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>79.1</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>24.03</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN DE USO EXCLUSIVO</td><td>M2</td><td>1.08</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>79</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2024</td><td>PESOS</td><td>\$153.072.000</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>79.1</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>24.03</td></tr></table> <table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>79.1</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>24.03</td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	87.1	AREA PRIVADA	M2	79.1	AREA LIBRE PRIVADA	M2	24.03	AREA LIBRE COMUN DE USO EXCLUSIVO	M2	1.08	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	79	AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$153.072.000	ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	79.1	AREA LIBRE MEDIDA	M2	24.03	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	79.1	AREA LIBRE PRIVADA	M2	24.03
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																													
AREA CONSTRUIDA	M2	87.1																																													
AREA PRIVADA	M2	79.1																																													
AREA LIBRE PRIVADA	M2	24.03																																													
AREA LIBRE COMUN DE USO EXCLUSIVO	M2	1.08																																													
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																													
AREA	M2	79																																													
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$153.072.000																																													
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	79.1																																													
AREA LIBRE MEDIDA	M2	24.03																																													
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																													
AREA PRIVADA VALORADA	M2	79.1																																													
AREA LIBRE PRIVADA	M2	24.03																																													
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																														
Actualidad edificadora	Construcciones como Montemadero, Reservas del campo, Torres del campo.																																														
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																																														
Reglamentación urbanística:	Inmueble 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)																																														

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 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 mts2 (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. ===

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
842	EscrituraDePropiedad	29/02/2024	Cuarta	Pereira

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
290-209045	03/04/2024		660010002000000 040012902010015	Casa 215 Manzana 2

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

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El garaje se ubica dentro de los linderos integral a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma.
-------------	---

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIEN TO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	5	Barrio legal	No	Topografia	
Transporte		Condiciones de salubridad	Bueno		

EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Muy Bueno	mas de 500	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Pavimentada	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	0-100			

IMPACTO AMBIENTAL

Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO

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

PROPIEDAD HORIZONTAL

Escritura de Propiedad Horizontal	7883		Fecha escritura	11/11/2015	
Notaria escritura	QUINTA		Ciudad escritura	PEREIRA	
Valor administración	293000	Total unidades	UN: 1 / PH: 840	Terraza comunal	No
Ubicación	Casa Esquinera	# Pisos edificio	2	Porteria	Si
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	No	Gimnasio	Si

Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	Si
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	Si
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 7883, Fecha escritura: 11/11/2015, Notaría escritura: QUINTA, Ciudad escritura: PEREIRA, Administración: 293000, Total unidades: UN: 1 / PH: 840, 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, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: Si, Jardín infantil: Si, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA					
Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Mampostería Confinada		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	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	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2015	Edad Inmueble	9	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	No suministrada				
Observación	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.				

DEPENDENCIAS					
INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Semilnt
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	3
Closet	2	Baños privados	2	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0

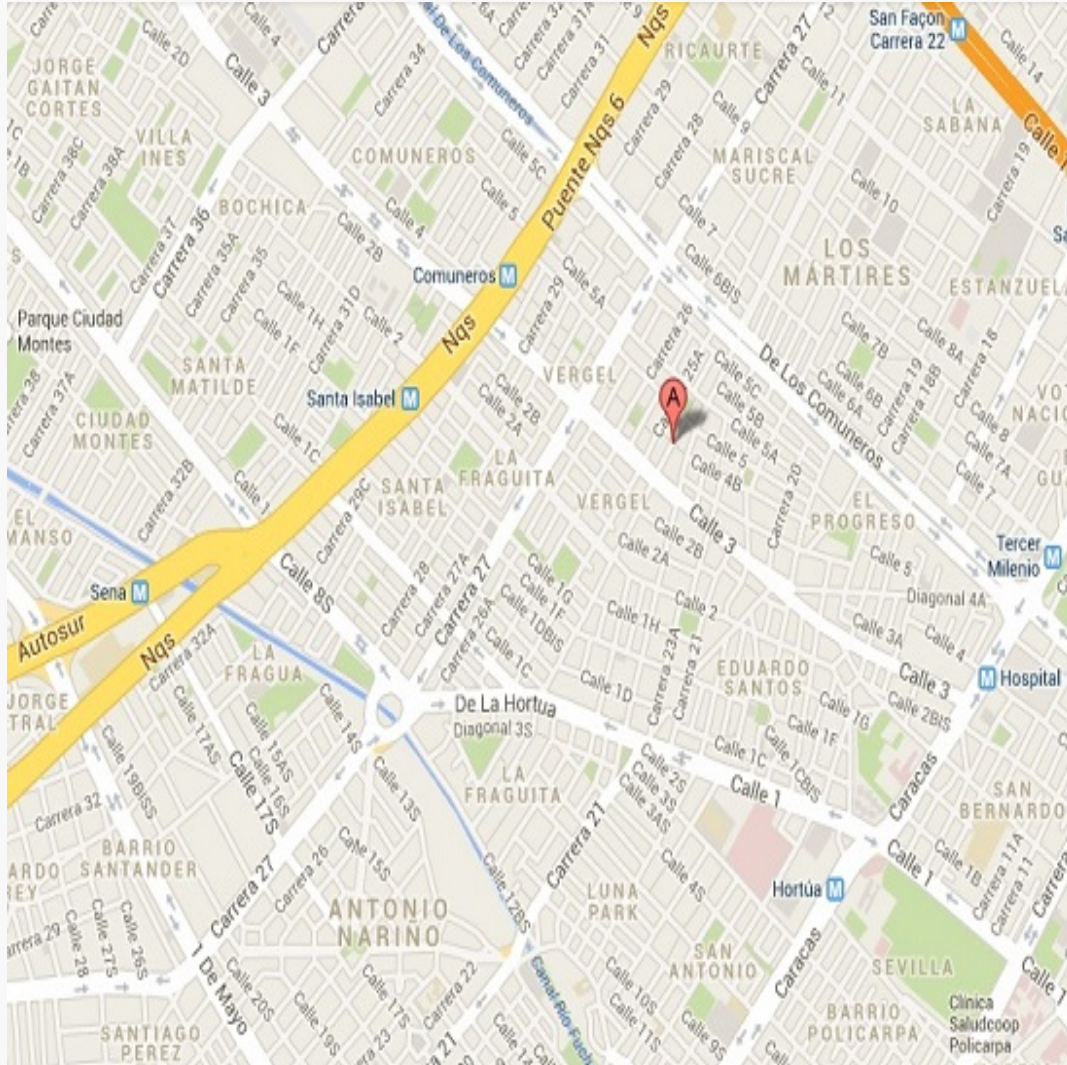
Baños servicio	0	Zona ropas	1	Local	0
Balcón	1	Jardin	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 2, Estar: 1, Zona ropas: 1, Balcón: 1, Jardín: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

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

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.810686575492932

GEOGRAFICAS : 4° 48' 38.4726''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.79801574349403

GEOGRAFICAS : 75° 47' 52.8576''

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	0.95	\$361,000,000	0	\$0	0	\$0	\$4,563,843.24	3113976775
2	Cerritos Campestre	1	\$415,000,000	0.95	\$394,250,000	0	\$0	0	\$0	\$4,531,609.20	3103921819
3	Cerritos Campestre	1	\$396,400,000	0.95	\$376,580,000	0	\$0	0	\$0	\$4,760,809.10	3122111108
4	Cerritos Campestre	1	\$450,000,000	0.95	\$427,500,000	0	\$0	0	\$0	\$4,913,793.10	3122111108
Del inmueble		1		.	.	0		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	\$4,563,843.24
2	9	90	87	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,531,609.20
3	9	87.1	79.1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,760,809.10
4	9	90	87	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,913,793.10
	9									
									PROMEDIO	\$4,692,513.66
									DESV. STANDAR	\$178,955.47
									COEF. VARIACION	3.81%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,871,469.13	TOTAL	\$385,333,208.12
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,513,558.19	TOTAL	\$357,022,452.89
VALOR TOTAL	\$371,770,000.00			

Observaciones:

Las ofertas corresponden a casa del mismo conjunto, por lo tanto, cuentan con áreas libres similares al predio valorado.

Enlaces:

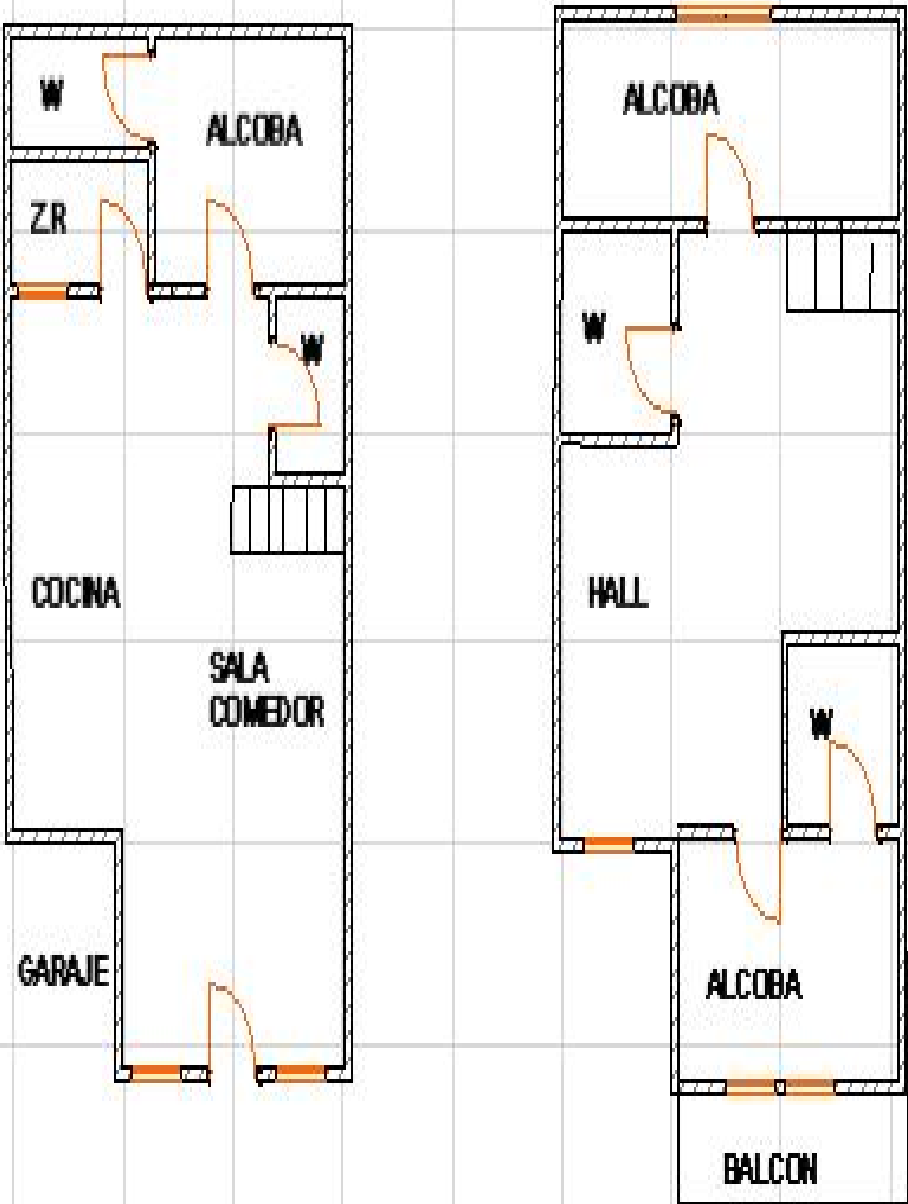
1-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/galicia/pereira/10275586>

2-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1386524297-se-vende-espectacular-casa-en-cerritos-campestre-/JM#posicion=42&search_layout=grid&type=item&tracking_id=4e6bc3a8-bbcd-4289-9f44-ca0bad6386e

3-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2340103294-se-vende-casa-campestre-ubicada-en-cerritos-pereira-galicia-/JM#posicion=16&search_layout=grid&type=item&tracking_id=3d68017b-1e7f-4ff0-9895-9317e0ff1c6b

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



FOTOS General

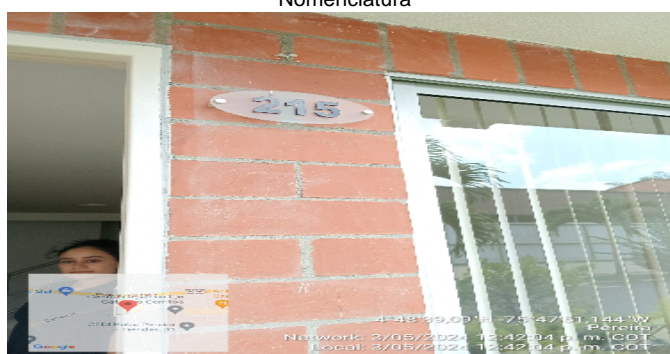
Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



FOTOS General

Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Balcón



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Baño Social 1



Baño Social 2



Shut de Basuras-CJ



FOTOS General

Salón Social-CJ



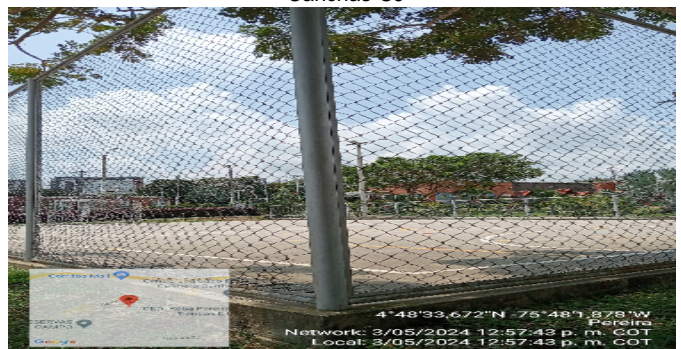
Canchas-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



Canchas-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Piscinas-CJ

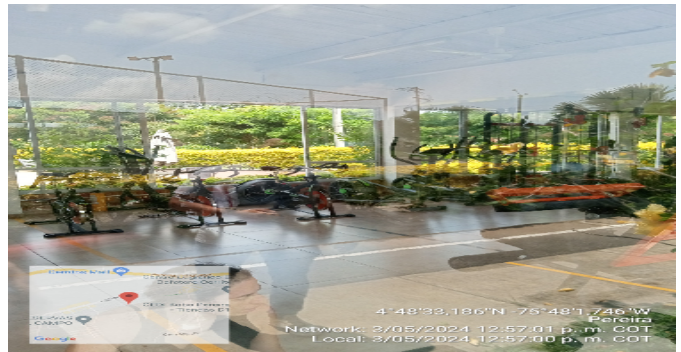


FOTOS General

Gimnasio-CJ



Gimnasio-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1094878716



PIN de Validación: d72b0e51

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

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 800788814-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20810 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547884, 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 evaluador AVAL-24547884.

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

RAA AVALUO: LRCAJA-1094878716 M.I.: 290-209045	
Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance <ul style="list-style-type: none"> Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, talleres y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suabo de expansión con plan parcial adoptado. 	
Fecha de inscripción: 28 Mar 2018	Régimen: Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales Alcance <ul style="list-style-type: none"> Talleres rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suabo 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 Peseñero
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección Alcance <ul style="list-style-type: none"> Bancos ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. 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 Peseñero

Página 1 de 5



PIN de Validación: d72b0a51


<https://www.raa.org.co>
**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024Regimen
Régimen Posicionero

RAA AVALUO: LRCAJA-1094878716 M.I.: 290-209045

Categoría 5 Edificios, Monumentos Arqueológicos y Monumentos Históricos**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024Regimen
Régimen Posicionero**Categoría 6 Inmuebles Especiales****Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colgios, hospitales, clínicas y avanza de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifican dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024Regimen
Régimen Posicionero**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: Microcomputadoras, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electrocardiografía y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camiones, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024Regimen
Régimen Posicionero



PIN de Validación: d72b0e51


<https://www.raa.org.co>
**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales****Alcance**

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

Fecha de Inscripción
17 Abr 2024Regimen
Régimen Asociado**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares**

RAA AVALUO: LRCAJA-1094878716 M.I.: 290-209045

Alcance

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

Fecha de Inscripción
17 Abr 2024Regimen
Régimen Asociado**Categoría 10 Samovianias y Animales****Alcance**

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

Fecha de Inscripción
17 Abr 2024Regimen
Régimen Asociado**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 2024Regimen
Régimen Asociado**Categoría 12 Intangibles****Alcance**

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

	 RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co	 <small>ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES</small> https://www.ana.org.co Calle 99 No 7A - 37. 050.300 Bogotá D.C. - Colombia Líneas gratuitas de atención A.N.A. En Bogotá: 595 67 66 A Nivel Nacional: 01-8000-422 840
PIN de Validación: af2b0e51 <div> <div>Fecha de inscripción 17 Abr 2024</div> <div>Regimen Regimen Asociativo</div> </div>		
<div> <div>Categoría 13 Intangibles Especiales</div> <div> Alcance <ul style="list-style-type: none"> • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las cláusulas anteriores. </div> </div> <div> <div> RAA AVALUO: LRCAJA-1094878716 17 Abr 2024 </div> <div> Regimen Regimen Asociativo </div> </div>		
<p align="center">M.I.: 290-209045</p>		
<p>Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A. en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código UR8-3883, 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. 		
<p>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</p>		
<p>Los datos de contacto del Avaluador son:</p> <p>Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA Dirección: CALLE 37 N° 21-21 URBANIZACION STA LUCIA Teléfono: 3122700177 Correo Electrónico: luzpiquero@hotmail.com</p>		
<p>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</p>		
<p>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(los) señor(los) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 24547694. El(los) señor(los) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra al día con el pago de derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.</p>		



PIN de Validación: a72b0e51



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 al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Auto regulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a72b0e51

RAA AVALUO: LRCAJA-1094878716 M.I.: 290-209045

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la Ley 1181 de 2018 en que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los diecisiete (17) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 90 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 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 GRANADA , 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