



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRHIPO-1015410392

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JHONY ALEXANDER CRUZ VELEZ	FECHA VISITA	20/03/2025
NIT / C.C CLIENTE	1015410392	FECHA INFORME	26/03/2025
DIRECCIÓN	CL 151 # 18 - 03 SC PARAJE BELMONTE- CJ CERRADO RESERVAS DEL CAMPO P.H CASA 3 (MANZANA 10A)	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Rural	EDAD (AÑOS)	1 años
BARRIO	GALICIA	REMODELADO	
CIUDAD	Pereira	OCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Risaralda	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Hipotecario	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ		
IDENTIFICACIÓN	24547694		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	FIDEICOMISO RESERVAS DE CAMPO ET. 2-9 FIDUBOGOTA S.A			
NUM. ESCRITURA	5958	#NOTARIA	QUINTA	FECHA
ESCRITURA	EscrituraPH			27/08/2024
CIUDAD	Pereira		DEPTO	Risaralda
ESCRITURA				
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	66001-1-22-2009 Modificación a la Resolución N° 66001-1-22-2009 Licencia Urbanística de construcción			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO CERRADO RESERVAS DEL CAMPO P.H			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	210000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.343%			2830.19

M. INMOB.	N°
290-256366	CASA 3 (MANZANA 10A)
MATRICULA	NRO. GARAJE
Común uso exclusivo	Común uso exclusivo

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CONJUNTO CERRADO RESERVAS DEL CAMPO P.H

Al inmueble se llega así: VIA CERRITOS

El inmueble consta de: Sala comedor, cocina zona de ropa, patio, baño social, bodega. Segundo piso tres aalcobas, una con baño privado y balcón. tercer piso terrea

El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## ACABADOS

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

## DEPENDENCIAS

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

## DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 500,756,647

VALOR ASEGURABLE \$ COP 500,756,647

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Hipotecario. Se adjunta carta de radicado de desenglobe.

## NOMBRES Y FIRMAS


 LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  
Perito Actuante  
C.C: 24547694 RAA: AVAL-24547694  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-03-25 20:06:00


 Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
Nombre de la firma

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

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	316
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Común uso exclusivo

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:  
aCUERDO 035

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	86.22	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	74.20	CATASTRAL 2025		
AREA LIBRE PRIVADA	M2	14.23			
AREA LIBRE COMUNEXCLUSIVO PQ	M2	11.70			
AREA LIBRE COMUNEXCLUSIVO ANTEJARDIN	M2	8.89			
AREA LIBRE COMUNEXCLUSIVO BALCON PISO 2	M2	2.30			
AREA LIBRE COMUNEXCLUSIVO TERRAZA PISO 3	M2	22.73			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	75	AREA PRIVADA VALORADA	M2	74.20
AREA LIBRE MEDIDA	M2	14.23	AREA LIBRE PRIVADA	M2	14.23

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

CL 151 # 18 - 03 SC PARAJE BELMONTE- CJ CERRADO RESERVAS DEL CAMPO P.H CASA 3 (MANZANA 10A) | GALICIA | Pereira | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5958, fecha: 27/08/2004, Notaría: QUINTA y ciudad: PEREIRA.

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Bueno	400-500
Estacionamientos	Bueno	100-200
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	0-100

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

## Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Nueva
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Optimo
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	99
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2024

## Comentarios de estructura

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.

## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa 3 Manzana 10A	74.20	M2	\$6,537,785.00	96.87%	\$485,103,647.00
Area Privada Libre		14.23	M2	\$1,100,000.00	3.13%	\$15,653,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$500,756,647</b>
Valor en letras	Quinientos millones setecientos cincuenta y seis mil seiscientos cuarenta y siete Pesos Colombianos					
				<b>TOTAL COMERCIAL</b>		<b>\$500,756,647</b>
				<b>OFERTA Y DEMANDA</b>		

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):****Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

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

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.

CONJUNTO RESERVAS DEL CAMPO III

## 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 integrales a la vivienda, por tanto, forma parte de la misma, registrado en la escritura de PH.**Entorno:** Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.**Propiedad horizontal:** Escritura: 5958, Fecha escritura: 27/08/2004, Notaría escritura: QUINTA, Ciudad escritura: PEREIRA, Administración: \$210.000, Total unidades: 316, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 2, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Sauna: Si, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: Si, Garaje visitante: Si, Piscina: Si, Ascensores: No**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, Baño privado: 1, Bodega: 1, Zona ropa: 1, Balcón: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** : Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento. Pisos en cerámica, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.**-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 valuaria 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	Reservas del Campo Manzan 11 casa 6	1	\$460,000,000	1	\$460,000,000	1	\$	1	\$10,672,500	\$5,651,918.24	3216385566
2	Reservas del Campo Manzan 11 casa 6	1	\$420,000,000	1	\$420,000,000	1	\$	1	\$10,672,500	\$5,148,773.58	3216385566
3	Reservas del Campo Manzan 11 casa 6	1	\$510,000,000	1	\$510,000,000		\$	1	\$10,672,500	\$5,582,820.89	3216385566
<b>Del inmueble</b>		<b>2</b>		.	.	<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1		112.20	79.5	1.15	1.0	1.0	1.0	1.0	1.15	\$6,499,705.98
2		112.20	79.50	1.30	1.0	1.0	1.0	1.0	1.3	\$6,693,405.65
3		139.34	89.44	1.15	1.0	1.0	1.0	1.0	1.15	\$6,420,244.02
<b>1</b> <b>años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$6,537,785.22</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$140,505.66</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>2.15%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$6,678,290.88	<b>TOTAL</b>	\$495,529,182.98
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$6,397,279.56	<b>TOTAL</b>	\$474,678,143.18
VALOR TOTAL	\$485,103,647.00			

## Observaciones:

Se homologa por acabados, ya que el inmueble objeto de avalúo cuenta con acabados. De acuerdo al análisis de la siguiente página, en proporción a como vende la constructora sin acabados y con acabados.

## Enlaces:



## HOJA DE COTIZACION CASA TIPO 1 CON Y SIN TERRAZA \*\*\*\*

Vigencia del 01 al 31 de marzo del 2025



"Damos lugar a tus sueños"

## 1. ENTREGA INMEDIATA

DESCRIPCION	TIPOLOGIA	VALOR	FORMA DE PAGO	DESCUENTO	VALOR A PAGAR
MZA 10 CASA 7 TERCERA ETAPA:	HABITAT	1	460.000.000	CONTADO****	10.000.000 450.000.000

\*\*\*\* forma de pago a negociar con la constructora.

## DESCRIPCION DE LA CASA :

La casa consta de tres habitaciones, tres baños, cuarto de san alejo, sala comedor, cocina, patio de ropas, balcón, parqueadero exterior semi cubierto y área de futura ampliación para dos habitaciones adicionales.

## 2. ENTREGA A 9 MESES

MANZANA 10	AREA			VALOR CASA HABITAT	CUOTA SEPARACION	SALDO	CUOTA INICIAL 30%	VR CUOTA 6 MESES	SALDO ENTREGA A 9 MESES
	A. CONST	A. PRIVADA	TIPOLOGIA						
<b>CASA 20</b>	112,2	79,5	3 hab sin t	460.000.000	5.000.000	455.000.000	136.500.000	22.750.000	318.500.000
AREA									
MANZANA 10	AREA			VALOR CASA OBRA NEGRA	CUOTA SEPARACION	SALDO	CUOTA INICIAL 30%	VR CUOTA 6 MESES	SALDO ENTREGA A 9 MESES
	A. CONST	A. PRIVADA	TIPOLOGIA						
<b>CASA 20</b>	112,2	79,5	3 hab sin t	420.000.000	5.000.000	415.000.000	124.500.000	20.750.000	290.500.000

## CASA TIPO 1 CON TERRAZA

MANZANA 11	AREA			VALOR CASA OBRA NEGRA	CUOTA SEPARACION	SALDO	CUOTA INICIAL 30%	VR CUOTA 6 MESES	SALDO ENTREGA A 9 MESES
	A. CONST	A. PRIVADA	TIPOLOGIA						
<b>4,5,6,7,8,17,19,20</b>	139,34	89,44	3 hab sin t	460.000.000	5.000.000	455.000.000	136.500.000	22.750.000	318.500.000
AREA									
MANZANA 11	AREA			VALOR CASA HABITAT	CUOTA SEPARACION	SALDO	CUOTA INICIAL 30%	VR CUOTA 6 MESES	SALDO ENTREGA A 9 MESES
	A. CONST	A. PRIVADA	TIPOLOGIA						
<b>4,5,6,7,8,17,19,20</b>	139,34	89,44	3 hab sin t	510.000.000	5.000.000	505.000.000	151.500.000	25.250.000	353.500.000

**OBRA NEGRA** Entiendase como obra negra la casa 100% terminada en fachada, incluye ventanería y puerta principal, redes eléctricas e hidro sanitarias, paredes en ladrillo a la vista, piso en placa, sin aparatos sanitarios, ni enchapes ni carpintería.

**HABITAT:** Fachada 100% terminada, pisos en mortero, cocina con mueble inferior, mezzan con estufa y lavaplatos, enchape en piso solo cocina baño social terminado con apartos sanitarios y enchapes, paredes estucadas y argamaseadas, redes eléctricas y sanitarias.

**NOTA:** La descripción detallada de los acabados irán descritos detalladamente como un anexo en la promesa de compraventa firmada por las partes

## LAS CASAS DE LA MANZANA 10 SON SIN TERRAZA Y LA MANZANA 11 CON TERRAZA

DIEGO SEPULVEDA MEJIA

GERENTE COMERCIAL

**DIRECCIÓN:**

CL 151 # 18 - 03 SC PARAJE BELMONTE- CJ CERRADO  
 RESERVAS DEL CAMPO P.H CASA 3 (MANZANA 10A) |  
 GALICIA | Pereira | Risaralda

**COORDENADAS (DD)**

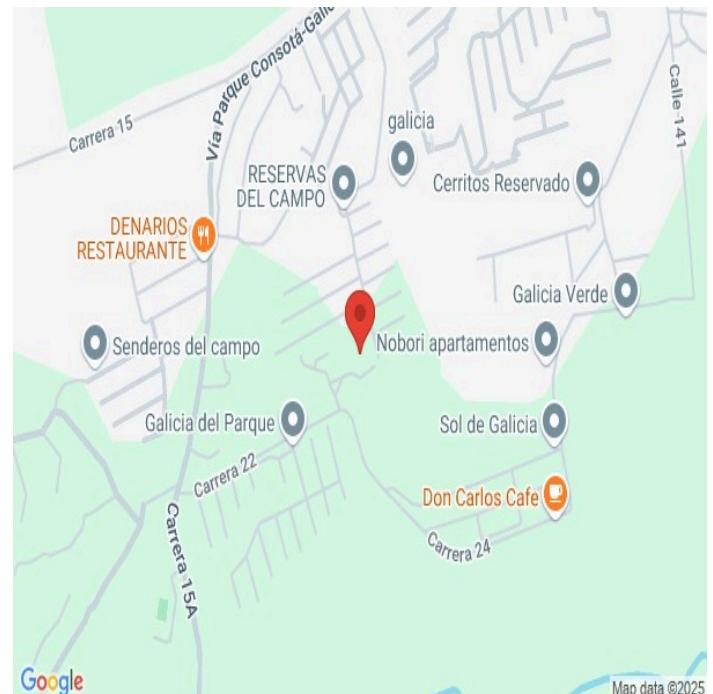
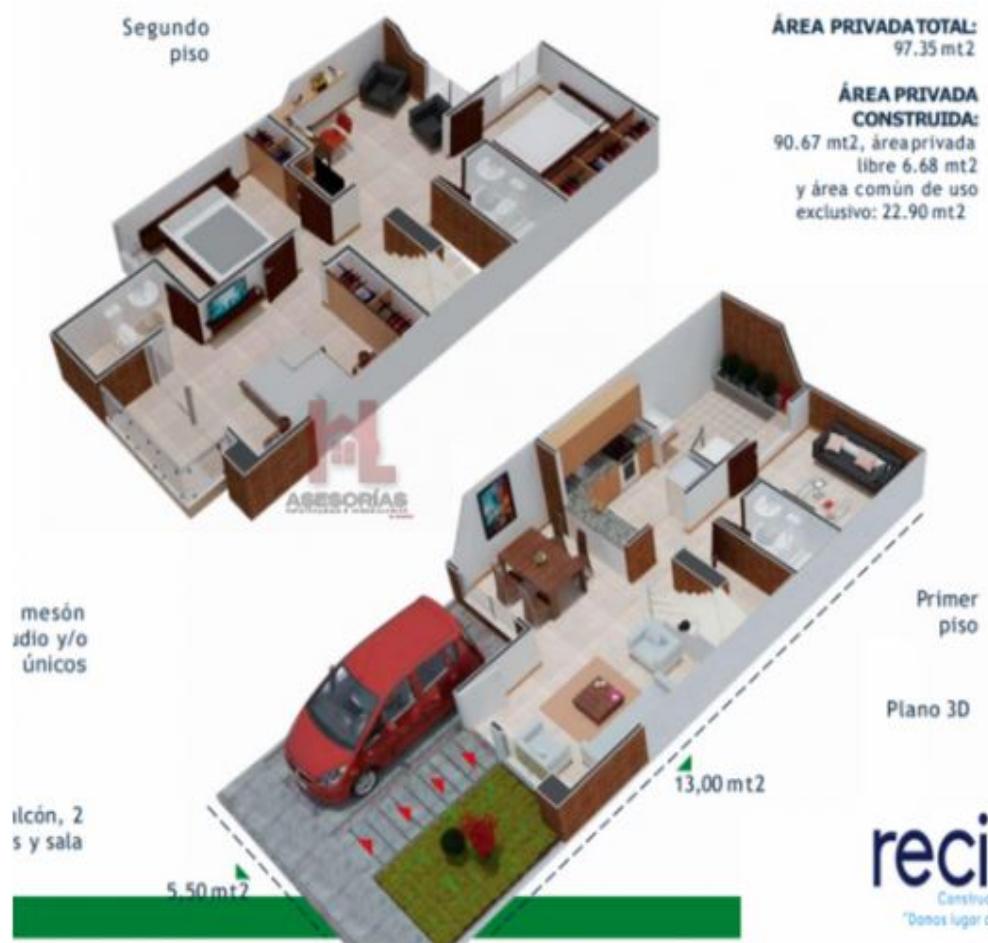
**Latitud:** 4.8045733

**Longitud:** -75.8026867

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 48' 16.4628''

**Longitud:** 75° 48' 9.6732''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Bodega



## FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura del Conjunto



Sala



Comedor



Cocina



## FOTOS General

Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Habitación 1



Baño Privado Hab 1



Baño Privado Hab 1



## FOTOS General

Habitación 2



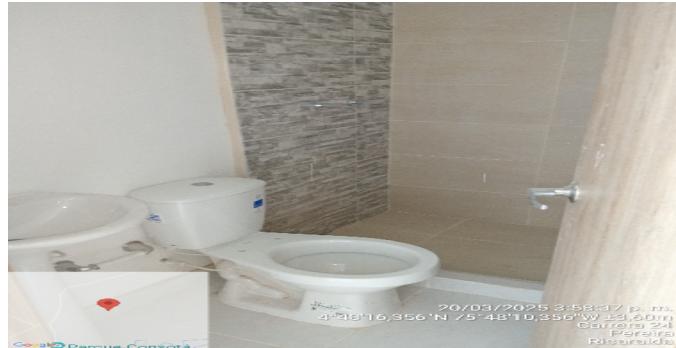
Clóset 2



Baño Social 1



Baño Social 2



Terraza Inmueble



Patio Interior



Terraza Inmueble



Garaje



## FOTOS General

Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Areas o Documentos

10	Esquinera Izquierda							
CASA 1, MZ 10A	CASA TIPO 1F: con terraza Esquinera Derecha	33,82	14,06	41,83	0,25	1,00	79,1 7	0,349 4%
CASA 2, MZ 10A	CASA TIPO 1E: con terraza Medianera	34,13	14,23	40,07	0,25	1,00	77,7 6	0,343 0%
CASA 3, MZ 10A	CASA TIPO 1E: con terraza Medianera	34,13	14,23	40,07	0,25	1,00	77,7 6	0,343 0%
CASA 4, MZ 10A	CASA TIPO 1E: con terraza Medianera	34,13	14,23	40,07	0,25	1,00	77,7 6	0,343 0%

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

## Areas o Documentos

cadena. **República de Colombia**

77



Aa096070188

Ca487137520

Área común de uso exclusivo (Parqueadero): 11,70m<sup>2</sup>Área común de uso exclusivo (Antejardín): 8,89m<sup>2</sup>Área común de uso exclusivo (Balcón Piso 2): 2,30m<sup>2</sup>Área común de uso exclusivo (Terraza Piso 3): 22,73m<sup>2</sup>ÁREA PRIVADA TOTAL: 88,43m<sup>2</sup>Área privada construida: 74,20m<sup>2</sup>, discriminada así:Área privada construida piso 1: 34,13m<sup>2</sup>Área privada construida piso 2: 40,07m<sup>2</sup>Área privada libre (Ropas/Patio Piso 1): 14,23m<sup>2</sup>

ALTURA LIBRE PISO 1: 2,35m

ALTURA LIBRE PISO 2: 2,35m

ALTURA LIBRE PISO 3: 2,35m

**LINDEROS:** — Por el **Nororiente**, por donde está su acceso, linda con zona de parqueo para un vehículo, antejardín y acceso peatonal a la casa (área común de uso exclusivo), que dan a vía interna de acceso y circulación (área común de la Urbanización). — Por el **Suroriente** linda con la Casa 4 de la Manzana 10A. — Por el **Suroccidente** linda con área común de la Urbanización. — Por el **Noroccidente**, linda con la Casa 2 de la Manzana 10A. — **Por el Nádor:** en el primer piso, linda con placa



## Areas o Documentos

**CASA 3 (Manzana 10A)**. CASA TIPO 1E "Casa Tipo 1 con terraza Medianera", ubicada en la Manzana 10A del "Conjunto Residencial Reservas del Campo P.H.", cuyo acceso principal tiene la siguiente nomenclatura: "Calle 151 N° 18-03" del municipio de Pereira (Risaralda). La Casa está conformada así: **Piso 1**: Parqueadero, Antejardín, Sala, Comedor, Cocina, Baño, Zona de ropa, Patio y Escalas. **Piso 2**: Alcoba principal con baño privado y balcón, dos alcobas auxiliares y un baño auxiliar. **Piso 3**: Terraza.

**MEDIDAS:**

ÁREA TOTAL: ----- 143,77m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: ----- 86,22m<sup>2</sup>

ÁREA COMÚN TOTAL: ----- 55,34m<sup>2</sup>, discriminada así:

Área común (muros) piso 1: ----- 2,55m<sup>2</sup>

Área común (muros) piso 2: ----- 2,81m<sup>2</sup>

Área común (muros) piso 3: ----- 4,36m<sup>2</sup>

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

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

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

## 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 valuador 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 valuador 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 él 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-1015410392



PIN de Validación: b4c10ab3



<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 avalador AVAL-24547694.

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

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Mar 2018

Régimen  
Régimen de Transición

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4c10ab3



### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

#### Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 4 Obras de Infraestructura

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

#### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4c10ab3



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



## 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, motonetas, triciclos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b4c10ab3



### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

### Categoría 13 Intangibles 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

Régimen  
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3883, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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



PIN de Validación: b4c10ab3



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

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA  
Dirección: CALLE 37 # 21 - 21 URBANIZACIÓN STA LUCIA  
Teléfono: 3122700177  
Correo Electrónico: [lupiduqui@hotmail.com](mailto:lupiduqui@hotmail.com)

**Titulos 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

*RAA AVALUO: LRHIPO-1015410392*

Que revisados los archivos de antecedentes profesionales y 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 71547694

El(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

b4c10ab3

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 tres (03) días del mes de Marzo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal



PIN de Validación: b4c10ab3



*RAA AVALUO: LRHIPO-1015410392 M.I.: 290-256366*



Sello de radicacion

## CONSTANCIA DE RADICACIÓN

### Datos Solicitud

Numero Solicitud	2025AMCO1181	Numero Predial Nacional
Fecha Solicitud	04/03/2025	6600100020000004111500000000

### Datos Solicitante

Solicitado Por	Numero de Documento	Relación predio
DIEGO ALONSO SEPULVEDA MEJIA	12132953	Administrador

### Datos De Ubicación del Solicitante

Departamento	Municipio	Dirección	Teléfono
Risaralda	Pereira	SECTOR PARAJE BELMONTE Lo B3 ET 3	3207200058

### Detalle Solicitud

Trámite Solicitud	Observación
Mutaciones de segunda clase	

### Detalle de Documentos Anexos Solicitud

Clase Documento	Anexo	Folios
Escritura pública	ilovepdf_compressed.zip	0

	Documentos Aportados
APORTADO	Carta de Solicitud
APORTADO	Documento de identidad
APORTADO	Escritura pública
APORTADO	Certificado de Libertad y Tradición
APORTADO	Planos

Radicado Por: GERALDINE BERNAL ORTIZ

### AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

De conformidad con la ley 1581 del 2012 y el Decreto Reglamentado 1074 de 2015, manifiesto que he sido informado (a), que el Área Metropolitano Centro Occidente AMCO será el responsable del tratamiento de mis datos personales, obtenidos a través del diligenciamiento del presente formulario, he leído y comprendido la política de tratamiento de datos personales disponibles en el sitio web.

<https://www.amco.gov.co/publicaciones/312/politicas-protección-datos/>

Por ello, consiento y autorizo voluntariamente de manera previa, expresa e inequívoca que mis datos personales sean tratados con sujeción a lo establecido en la POLÍTICA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES, PRIVACIDAD Y CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN – AMCO; Atendiendo las finalidades en ellas señalados, como lo es el desarrollo de las funciones propias de la administración pública y funcionamiento del Área Metropolitana Centro Occidente. Como titular de esta información tengo derecho a conocer, actualizar y rectificar mis datos personales, solicitar pruebas de la autorización otorgada para su tratamiento, ser informado sobre el uso que se ha dado a los mismos, presentar quejas ante el Área Metropolitana Centro Occidente, por infracción a la ley, revocar la autorización y/o solicitar la supresión de mis datos en los casos en que sean procedente y acceder en forma gratuita a los mismos mediante solicitud por escrito dirigida al Área Metropolitana Centro Occidente al correo electrónico:pqr@amco.gov.co

Acepto

No acepto

Nombre: \_\_\_\_\_

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

Pereira, 4 de marzo de 2025

Señores  
Área Metropolitana Centro Occidente  
**AMCO**  
Ciudad

**Asunto:** Asignación fichas catastrales

Cordial saludo,

El día 27 de agosto de 2024 se realizó subdivisión a la matrícula inmobiliaria No. 290-223235-290-235440 y 290-223234 de mayor extensión y de la que ellas se generaron de la 290-235441 a la 290-235492, de la 290-237240 a la 290-237308 y de la 290-242808 con la escritura No. 5958 ficha catastral de mayor extensión No. 00-02-00-00-0004-11150000000000

Mediante la presente solicitamos de su colaboración, con la asignación de las fichas catastrales de las matrículas inmobiliarias enunciadas a continuación

Matrícula Inmobiliaria	Mz	Cs	Matrícula Inmobiliaria	Mz	Cs	Matrícula Inmobiliaria	Mz	Cs	Matrícula Inmobiliaria	Mz	Cs
290-256338	10	1	290-256353	10	16	290-256368	10A	5	290-256383	11	15
290-256339	10	2	290-256354	10	17	290-256369	11	1	290-256384	11	16
290-256340	10	3	290-256355	10	18	290-256370	11	2	290-256385	11	17
290-256341	10	4	290-256356	10	19	290-256371	11	3	290-256386	11	18
290-256342	10	5	290-256357	10	20	290-256372	11	4	290-256387	11	19
290-256343	10	6	290-256358	10	21	290-256373	11	5	290-256388	11	20
290-256344	10	7	290-256359	10	22	290-256374	11	6	290-256389	11	21
290-256345	10	8	290-256360	10	23	290-256375	11	7	290-256390	11	22
290-256346	10	9	290-256361	10	24	290-256376	11	8	290-256391	11	23
290-256347	10	10	290-256362	10	25	290-256377	11	9	290-256392	11	24
290-256348	10	11	290-256363	10	26	290-256378	11	10	290-256393	11	25
290-256349	10	12	290-256364	10A	1	290-256379	11	11			
290-256350	10	13	290-256365	10A	2	290-256380	11	12			
290-256351	10	14	290-256366	10A	3	290-256381	11	13			
290-256352	10	15	290-256367	10A	4	290-256382	11	14			

Opp: Cra. 7 No. 19-28 Edificio Torre Bolívar Oficina 501 , Pereira – Risaralda

Contacto: - 3216385566

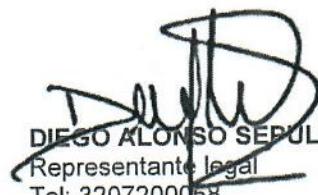
Sala de Ventas: Teléfonos: 3225905151 – 3103841680- 3216385567

Correo de notificaciones: [asesora.altagerencia@recintoconstructora.com](mailto:asesora.altagerencia@recintoconstructora.com)

Anexamos los siguientes documentos

1. Escritura del Reglamento de Propiedad Horizontal No. 5958 con los planos, licencias y resoluciones para este acto.
2. Cámara de comercio de Optimo Inversiones y Proyectos S.A.S

Quedamos atentos a lo que puedan necesitar



DIEGO ALONSO SEPULVEDA MEJIA  
Representante legal  
Tel: 3207200058

Opp: Cra. 7 No. 19-28 Edificio Torre Bolívar Oficina 501 , Pereira – Risaralda  
Contacto: - 3216385566

Sala de Ventas: Teléfonos: 3225905151 – 3103841680- 3216385567  
Correo de notificaciones: [asesora.altagerencia@recintoconstructora.com](mailto:asesora.altagerencia@recintoconstructora.com)

**recinto**  
Constructora  
"Damos lugar a tus sueños"



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501304739107581735**

**Nro Matrícula: 290-256366**

Página 1 TURNO: 2025-290-1-9291

Impreso el 30 de Enero de 2025 a las 11:07:23 AM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPARTAMENTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: BELMONTE

FECHA APERTURA: 10-09-2024 RADICACIÓN: 2024-290-6-15920 CON: ESCRITURA DE: 27-08-2024

CÓDIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACIÓN

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

CASA 3 (MANZANA 10A) cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 5958, 2024/08/27, NOTARIA QUINTA PEREIRA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

#### ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 88 CENTÍMETROS CUADRADOS: 43

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

COEFICIENTE : %

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

#### COMPLEMENTACIÓN:

LOS PREDIOS OBJETO DE SEGREGACIÓN NACEN A LA VIDA JURÍDICA POR REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 5958 DEL 27 DE AGOSTO DE 2024 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA ASÍ:

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

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

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

3. -ESCRITURA 4007 DEL 3/10/2016 NOTARIA TERCERA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 5/10/2016 POR DIVISIÓN MATERIAL A: VERTICAL DE CONSTRUCCIONES S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-213884 .--

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

EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE FUE ADQUIRIDO ASÍ:

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

#### DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) CL 151 # 18 - 03 SC PARAJE BELMONTE- CONJUNTO CERRADO RESERVAS DEL CAMPO P.H CASA 3 (MANZANA 10A)

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE: CASA





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2501304739107581735**

**Nro Matrícula: 290-256366**

Página 3 TURNO: 2025-290-1-9291

Impreso el 30 de Enero de 2025 a las 11:07:23 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-290-1-9291**      **FECHA: 30-01-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA C.A.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA C.A.P.

  
LUIS FERNANDO BOADA GARCIA  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

9:34

5G



Pago exitoso

**\$302.000,00**

17 feb, 2025--9:34:39 AM

Producto o servicio

Avalúo

Portal Zona Pagos BBVA

Pagaste con

Cuenta de Ahorros

\*5366

Código de confirmación  
(CUS)

1272585717

IP

0.0.0.0

[Volver al comercio](#)



[Imprimir comprobante](#)



[ecom.bbva.com.co](https://ecom.bbva.com.co)





ARCHIVO: LRHIPO-1015410392

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRHIPO-1015410392
	<b>Hash documento:</b>	3ae466c270
	<b>Fecha creación:</b>	2025-03-26 08:43:20

Firmas | Gestión en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ Documento: 24547694 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 753608	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: lupiduqui@hotmail.com Celular: 3122700177 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.128.69.171   2025-03-25 20:06:00	

Gestionado por [avalsign.com](https://avalsign.com)



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

