



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRHIPO-1015410392

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JHONY ALEXANDER CRUZ VELEZ
NIT / C.C CLIENTE	1015410392
DIRECCIÓN	CL 151 # 18 - 03 SC PARAJE BELMONTE- CJ CERRADO RESERVAS DEL CAMPO P.H CASA 3 (MANZANA 10A)
SECTOR	Rural Estrato 4
BARRIO	GALICIA
CIUDAD	Pereira
DEPARTAMENTO	Risaralda
PROPOSITO	Hipotecario
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	20/03/2025
FECHA INFORME	26/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	1 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

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

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 ropas, patio, baño social, bodega. Segundo piso tres alcobas, una con baño privado y balcon. tercer piso terraza

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	
Zropa	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	JardinInfant	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	Si	BombaEyec	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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		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
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	

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
Vías 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	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	No VIS	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Óptimo	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	2	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	99	Año de Construcción	2024
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	Casa Medianera		

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
TOTALES					100%	\$500,756,647
Valor en letras			Quinientos millones setecientos cincuenta y seis mil seiscientos cuarenta y siete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$500,756,647

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	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 ropas: 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 valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	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
Del inmueble		2		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	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
	1 años									
									PROMEDIO	\$6,537,785.22
									DESV. STANDAR	\$140,505.66
									COEF. VARIACION	2.15%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,678,290.88	TOTAL	\$495,529,182.98
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$6,397,279.56	TOTAL	\$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



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, balcon, parqueadero exterior semi cubierto y area de futura ampliacion para dos habitaciones adicionales.

2. ENTREGA A 9 MESES

MANZANA 10	AREA		TIPOLOGIA	VALOR	CUOTA	SALDO	CUOTA	VR CUOTA	SALDO ENTREGA
	A. CONST	A. PRIVADA		CASA HABITAT	SEPARACION		INICIAL 30%	6 MESES	A 9 MESES
CASA 20	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
MANZANA 10	AREA		TIPOLOGIA	VALOR	CUOTA	SALDO	CUOTA	VR CUOTA	SALDO ENTREGA
	A. CONST	A. PRIVADA		CASA OBRA NEGRA	SEPARACION		INICIAL 30%	6 MESES	A 9 MESES
CASA 20	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		TIPOLOGIA	VALOR	CUOTA	SALDO	CUOTA	VR CUOTA	SALDO ENTREGA
	A. CONST	A. PRIVADA		CASA OBRA NEGRA	SEPARACION		INICIAL 30%	6 MESES	A 9 MESES
4,5,6,7,8,17,19,20	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
MANZANA 11	AREA		TIPOLOGIA	VALOR	CUOTA	SALDO	CUOTA	VR CUOTA	SALDO ENTREGA
	A. CONST	A. PRIVADA		CASA HABITAT	SEPARACION		INICIAL 30%	6 MESES	A 9 MESES
4,5,6,7,8,17,19,20	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 ventaneria y puerta principal , redes electricas e hidrosanitarias, paredes en ladrillo a la vista, piso en placa, sin aparatos sanitarios, ni enchapes ni carpinteria .
- HABITAT:** Fachada 100% terminada, pisos en mortero, cocina con muebre inferior , mezon con estufa y lavaplatos, enchape en piso solo cocina baño social terminado con apartos sanitarios y enchapes, paredes estucadas y argamaceadas, redes electricas y sanitarias.
- NOTA:** La descripcion detallada de los acabados iran 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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

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

COORDENADAS (DD)

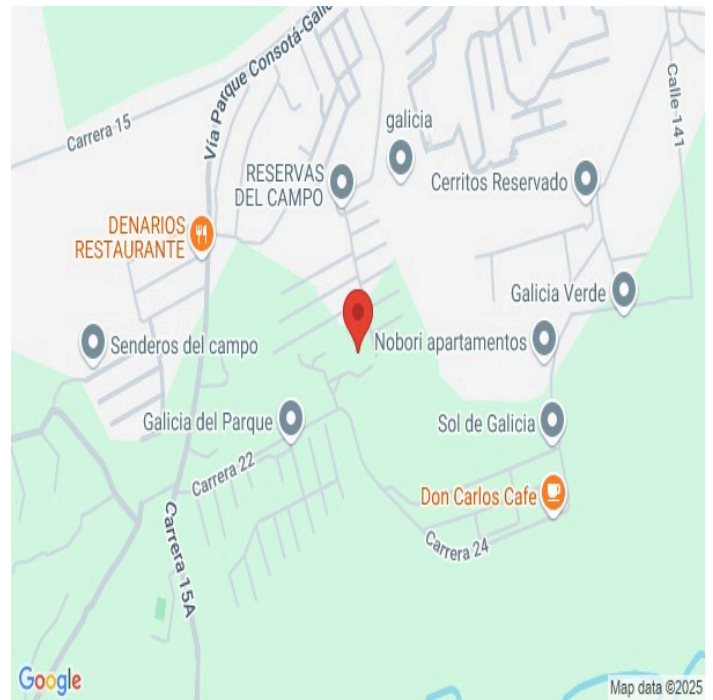
Latitud: 4.8045733

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



Closet 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	79,17	0,3494%
CASA 2, MZ 10A	CASA TIPO 1E: con terraza Medianera	34,13	14,23	40,07	0,25	1,00	77,76	0,3430%
CASA 3, MZ 10A	CASA TIPO 1E: con terraza Medianera	34,13	14,23	40,07	0,25	1,00	77,76	0,3430%
CASA 4, MZ 10A	CASA TIPO 1E: con terraza Medianera	34,13	14,23	40,07	0,25	1,00	77,76	0,3430%

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

cadena. **República de Colombia**

77



Área común de uso exclusivo (Parqueadero): ----- 11,70m²
 Área común de uso exclusivo (Antejardín): ----- 8,89m²
 Área común de uso exclusivo (Balcón Piso 2): ----- 2,30m²
 Área común de uso exclusivo (Terraza Piso 3): ----- 22,73m²
ÁREA PRIVADA TOTAL: ----- 88,43m²
 Área privada construida: ----- 74,20m², discriminada así:
 Área privada construida piso 1: ----- 34,13m²
 Área privada construida piso 2: ----- 40,07m²
 Área privada libre (Ropas/Patio Piso 1): ----- 14,23m²
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 **Nadir**: en el primer piso, linda con placa



Ca487137520



Áreas 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:** Parquedero, Antejardín, Sala, Comedor, Cocina, Baño, Zona de ropas, 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: 143,77m²

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 86,22m²

ÁREA COMÚN TOTAL: 55,34m², discriminada así:

Área común (muros) piso 1: 2,55m²

Área común (muros) piso 2: 2,81m²

Área común (muros) piso 3: 4,36m²

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 --- **Eta**

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El 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 el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1015410392



PIN de Validación: b4c10sb3



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Mar 2018

Régimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4c10sb3



Categoría3 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

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

Categoría4 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

Categoría5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría6 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



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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas 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



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 # 21 - 21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial

Tecnólogo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío

Administrador Financiero - Universidad del Quindío

RAA AVALUO: LRHIPO-1015410392

Que revisados los archivos de antecedentes de orden 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 9216547694

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

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

Página 5 de 6



PIN de Validación: b4c10sb3



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



Sello de radicación

CONSTANCIA DE RADICACIÓN

Datos Solicitud

Numero Solicitud	2025AMCO1181	Numero Predial Nacional
Fecha Solicitud	04/03/2025	660010002000000041115000000000

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 Metropolitana 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-proteccion-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. 00-02-00-00-0004-111500000000

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

Matricula Inmobiliaria	Mz	Cs	Matricula Inmobiliaria	Mz	Cs	Matricula Inmobiliaria	Mz	Cs	Matricula 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

recinto
Constructora
"Damos lugar a tus sueños"

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

recinto
Constructora
"Damos lugar a tus sueños"



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

Certificado generado con el Pin No: 2501304739107581735

Nro Matrícula: 290-256366

Pagina 1 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

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

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

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

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

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 88 CENTIMETROS CUADRADOS: 43

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

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 ASI:

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

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

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

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

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

EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE FUE ADQUIRIDO ASI:

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

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

DETERMINACION 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

Pagina 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

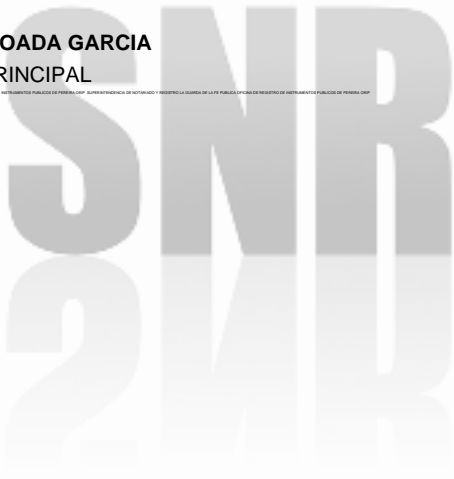
FECHA: 30-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

LUIS FERNANDO BOADA GARCIA
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA



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

9:34

5G

BBVA

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





ARCHIVO: LRHIPO-1015410392
avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

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

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

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



Gestionado por 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>

