



QR validez del avalúo



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA**  
**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Rural**

<b>Fecha del avalúo</b>		<b>Fecha de visita</b>	20/03/2025
<b>Dirigido a</b>	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía		
<b>Dirección</b>	CL 151 # 18 - 03 SC PARAJE BELMONTE- CJ CERRADO RESERVAS DEL CAMPO P.H CASA 3 (MANZANA 10A)		
<b>Barrio</b>	GALICIA		
<b>Ciudad</b>	Pereira		
<b>Departamento</b>	Risaralda		
<b>Propietario</b>	FIDEICOMISO RESERVAS DE CAMPO ET. 2-9 FIDUBOGOTA S.A		

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORÍA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

**Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía**

Avalúo solicitado por: JHONY ALEXANDER CRUZ VELEZ

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **FIDEICOMISO RESERVAS DE CAMPO ET. 2-9 FIDUBOGOTA S.A** ubicado en la CL 151 # 18 - 03 SC PARAJE BELMONTE- CJ CERRADO RESERVAS DEL CAMPO P.H CASA 3 (MANZANA 10A) GALICIA, de la ciudad de Pereira.

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

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$441,569,337 pesos m/cte (Cuatrocientos cuarenta y un millones quinientos sesenta y nueve mil trescientos treinta y siete).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO

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)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Casa 3 Manzana 10A	74.20	M2	\$5,807,235.00	97.58%	\$430,896,837.00
Area Privada Libre		14.23	M2	\$750,000.00	2.42%	\$10,672,500.00
TOTALES					100%	\$441,569,337

Valor en letras  
Cuatrocientos cuarenta y un millones quinientos sesenta y nueve mil trescientos treinta y siete Pesos Colombianos

Perito actuante

LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  
RAANro: AVAL-24547694 C.C: 24547694  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-04-01 19:06:00

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	5,694,579	Valor del avalúo en UVR	441,569,337.00
Proporcional	0	441,569,337	Valor asegurable	441,569,337
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

No Favorable

Observación calificación

PARA SUBSANAR: NOTA 1: debe aportar desglose catastral o carta de radicado del proceso, ante la entidad que corresponda. NOTA 2: El inmueble no cuenta con nomenclatura física instalada en la puerta de entrada (# casa), debe realizarlo, con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA) y contactarnos para la inspección y revisión.

Observación

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.  
**Garaje:** El garaje se ubica dentro de los linderos 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.



Código	LRHIPO-10154 10392-V2	Propósito	Hipotecario	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	JHONY ALEXANDER CRUZ VELEZ				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1015410392	Teléfono	3156129155
Email	jhonyc_uz@hotmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	FIDEICOMISO RESERVAS DE CAMPO ET. 2-9 FIDUBOGOTA S.A				
Tipo identificación	NIT.	Documento	30055897-7	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 151 # 18 - 03 SC PARAJE BELMONTE- CJ CERRADO RESERVAS DEL CAMPO P.H CASA 3 (MANZANA 10A)				
Conjunto	CONJUNTO CERRADO RESERVAS DEL CAMPO P.H				
Ciudad	Pereira	Departamento	Risaralda	Estrato	4
Sector	Rural	Barrio	GALICIA	Ubicación	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	No VIS	Sometido a PH	Si
Observación	<p><b>Inmueble ubicado en:</b> CONJUNTO CERRADO RESERVAS DEL CAMPO P.H</p> <p><b>Al inmueble se llega así:</b> VIA CERRITOS</p> <p><b>El inmueble consta de:</b> Sala comedor, cocina zonaa de ropas, patio, baño social, bodega. Segundo piso tres aalcobas, una con baño privado y balcon. terecer piso terreza</p> <p>El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.</p>				

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																																
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO																														
Justificación de Metodología	Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.																																		
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>74.20</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>14.23</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>86.22</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN EXCLUSIVO PQ</td><td>M2</td><td>11.70</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN EXCLUSIVO ANTEJARDIN</td><td>M2</td><td>8.89</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN EXCLUSIVO BALCON PISO 2</td><td>M2</td><td>2.30</td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN EXCLUSIVO TERRAZA PISO 3</td><td>M2</td><td>22.73</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	74.20	AREA LIBRE PRIVADA	M2	14.23	AREA CONSTRUIDA	M2	86.22	AREA LIBRE COMUN EXCLUSIVO PQ	M2	11.70	AREA LIBRE COMUN EXCLUSIVO ANTEJARDIN	M2	8.89	AREA LIBRE COMUN EXCLUSIVO BALCON PISO 2	M2	2.30	AREA LIBRE COMUN EXCLUSIVO TERRAZA PISO 3	M2	22.73	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2025</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																																	
AREA PRIVADA	M2	74.20																																	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	14.23																																	
AREA CONSTRUIDA	M2	86.22																																	
AREA LIBRE COMUN EXCLUSIVO PQ	M2	11.70																																	
AREA LIBRE COMUN EXCLUSIVO ANTEJARDIN	M2	8.89																																	
AREA LIBRE COMUN EXCLUSIVO BALCON PISO 2	M2	2.30																																	
AREA LIBRE COMUN EXCLUSIVO TERRAZA PISO 3	M2	22.73																																	
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																																	
AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	S/I																																	
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>14.23</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>75</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA LIBRE MEDIDA	M2	14.23	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	75	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>14.23</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>74.20</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA LIBRE PRIVADA	M2	14.23	AREA PRIVADA VALORADA	M2	74.20												
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																																	
AREA LIBRE MEDIDA	M2	14.23																																	
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	75																																	
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																																	
AREA LIBRE PRIVADA	M2	14.23																																	
AREA PRIVADA VALORADA	M2	74.20																																	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias																																		
Actualidad edificadora	CONJUNTO RESERVAS DEL CAMPO III																																		
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.																																		
Reglamentación urbanística:	Inmueble 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**

cadena. **República de Colombia**

77



estudio de copia de escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial

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 **Nadir**: 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 ropas, Patio y Escalas. **Piso 2:** Alcobas 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

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%

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

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5958	EscrituraPH	27/08/2024	QUINTA	Pereira
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
290-256366	30/01/2025	0.343%		CASA 3 (MANZANA 10A)
Observación	La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.			

INFORMACIÓN GARAJES									
Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
Común uso exclusivo	ComÑon uso exclusivo	Común uso exclusivo		Mt2	Sencillo		No		
Observación	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.								

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	NO	Ciclo rutas	SI
CARACTERISTICAS				

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	100-200	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Vehicular	
Escolar	Bueno	300-400			
Comercial	Bueno	mas de 500			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
<b>Aire</b>	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
<b>Ruido</b>	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<b>Observación:</b>	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	5958	<b>Fecha escritura</b>	27/08/2004		
<b>Notaria escritura</b>	QUINTA	<b>Ciudad escritura</b>	PEREIRA		
<b>Valor administración</b>	210000	<b>Total unidades</b>	316	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Ubicación</b>	Casa Medianera	<b># Pisos edificio</b>	2	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario vigilancia</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	No	<b>Cancha</b>	Si

Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	Si
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	Si
Bicicletero	No	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	Si	Ascensores	No	#Ascensores	
#Sotanos					
Observación	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				



Estado de la conservación	Optimo	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	SI
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	Porticos:Vigas_Columnas		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Losa de concreto
Fachada	graniplast	Ancho fachada	3-6 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipologia vivienda	Casa Continua	Otro tipologia vivienda	
Año construcción	2024	Edad Inmueble	1 aÃ±os	Vida útil	100 aÃ±os
Estado construcción	Nueva	%Avance	100%		
Licencia construcción	66001-1-22-2009 Modificacion a la Resolución NÂ° 66001-1-22-2009 Licencia Urbanistica de construccion				
Observación	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.				

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

Balcón	1	Jardin	0	Zona verde	0
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	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				

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	: Acabados en 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.							

Dirección:

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



Map data ©2025

LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.8045733

GEOGRAFICAS : 4° 48´ 16.4628´´

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.8026867

GEOGRAFICAS : 75° 48´ 9.6732´´

#	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	1	\$490,000,000	0.95	\$465,500,000	0	\$	1	\$10,672,500	\$6,129,750.67	3207200058
2	Reservas del Campo	1	\$480,000,000	0.95	\$456,000,000	0	\$	1	\$10,672,500	\$6,001,718.33	3207200058
3	Reservas del Campo	1	\$435,000,000	0.91	\$395,850,000	0	\$	1	\$10,672,500	\$5,504,108.32	3216420820
4	Reservas del Campo	1	\$430,000,000	0.99	\$425,700,000	0	\$	1	\$10,672,500	\$5,593,362.53	3207200058
Del inmueble		2		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1		74.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,129,750.67
2	1		74.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,001,718.33
3	1		69.98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,504,108.32
4	1		74.20	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,593,362.53
	1 años									
									PROMEDIO	\$5,807,234.96
									DESV. STANDAR	\$305,214.32
									COEF. VARIACION	5.26%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,112,449.28	TOTAL	\$453,543,736.65
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,502,020.64	TOTAL	\$408,249,931.79
VALOR TOTAL	\$430,896,837.00			

Observaciones:			
En depósito y otros se descuenta área libre privada, para homogeneizar el área privada.			
Enlaces:			
1- <a href="https://lequeacasa.com/proyectos/casas-galicia-cerritos-reservas-del-campo/">https://lequeacasa.com/proyectos/casas-galicia-cerritos-reservas-del-campo/</a>	2- <a href="https://lequeacasa.com/proyectos/casas-galicia-cerritos-reservas-del-campo/">https://lequeacasa.com/proyectos/casas-galicia-cerritos-reservas-del-campo/</a>	3- <a href="https://viviendaencolombia.com/casa-venta-perreira/3121271">https://viviendaencolombia.com/casa-venta-perreira/3121271</a>	4- <a href="https://lequeacasa.com/proyectos/casas-galicia-cerritos-reservas-del-campo/">https://lequeacasa.com/proyectos/casas-galicia-cerritos-reservas-del-campo/</a>

Plano





Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia





Contador de Agua



Bodega



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura





Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala



Comedor



Cocina



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



Habitación 2



Closet 2



Baño Social 1





Baño Social 2



Terraza Inmueble



Patio Interior



Terraza Inmueble



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Zonas verdes-Conjunto



Salón Social-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ



Piscinas-CJ





**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.

**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.

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

**FINAL DEL INFORME AVALÚO LRHIPO-1015410392-V2**



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 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 2018Régimen  
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 2024Régimen  
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 autos, motos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024Régimen  
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 2024Régimen  
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 2024Régimen  
Régimen Académico**Categoría 10 Semovientes y Animales****Alcance**

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024Régimen  
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, nombres 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

**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-V2**

Que revisados los archivos de antecedentes de los profesionales 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 10.046.704.

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: b4c10ab3



RAA AVALUO: LRHIPO-1015410392-V2 M.I.: 290-256366



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-BOG

**LUIS FERNANDO BOADA GARCIA**  
**REGISTRADORA PRINCIPAL**

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



**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

