Fecha: 15 diciembre de 2025

REFERENCIA: ESTUDIO DE TÍTULOS

1.INMUEBLE:

DIRECCIÓN PREDIO: Corregimiento Centro, barrio sector galería central – Edificio Torre Central Local 309-B, Municipio de Pereira-Risaralda, Predio urbano, según visita técnica realizado por contratista adscrito a la Dirección Operativa de Bienes Inmuebles y V.U.R.

2.TÍTULOS RECIBIDOS:

Para efectos del presente estudio se consideraron los siguientes documentos:

A) Escritura pública No. 2685 del 28 de diciembre de 2007 de la Notaría Segunda del Círculo de Pereira.

B) Informe de visita técnica, realizado por contratista adscrito a la Dirección Operativa de Bienes Inmuebles, con fecha de 10 diciembre de 2025.

C) Certificado V.U.R. con Matrícula Inmobiliaria No. 290-194498 con fecha de 15 diciembre de 2025.

3. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN:

3.1. COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 4°48'43"N 75°41'36"W

3.2. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 290-194498 expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos de Pereira.

3.3. CÉDULA CATASTRAL: 66001010500000158090190000075

-TIPO DE PREDIO: Urbano (X) Rural ()

-ÁREA DE TERRENO: N/A

-**ÁREA CONSTRUIDA:** 545,79 M^2 consta del local 309B, según visita técnica

-LINDEROS ESPECÍFICOS:

Contemplados en la Escritura pública No. 2685 del 28 de diciembre de 2007 de la Notaría Segunda del Círculo de Pereira: Oficina N3-09 (Nivel 3, área privada 871,87 m²):

Del punto 1 al 2: línea quebrada con tramos de 0,25 m; 0,50 m; 0,50 m; 0,50 m; 6,25 m; 0,50 m; 0,50 m; 0,50 m; 5,00 m; 0,50 m; 0,50 m; 0,50 m; 5,25 m; 9,55 m; 0,50 m; 0,50 m; 3,35 m; 0,50 m; 0,50 m; 0,50 m; 0,40 m; 2,21 m.

Del punto 2 al 3: línea quebrada de 15,90 m; 2,21 m; 0,40 m; 0,50 m; 0,40 m; 9,55 m; 0,40 m; 0,50 m; 0,50 m; 0,40 m; 8,05 m; 0,40 m; 8,33 m; 0,62 m; 1,51 m.

Del punto 3 al 4: línea quebrada de 0,25 m; 0,25 m; 5,35 m; 0,30 m; 0,50 m; 0,25 m; 5,00 m; 0,30 m; 0,40 m; 4,28 m; 7,10 m; 32,45 m.

Del punto 4 al 1: línea quebrada de 32,45 m. Placa común con mezanine; Nadir: placa común con Nivel 2).

4. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:

El propietario inscrito es el **MUNICIPIO DE PEREIRA,** quien adquirió el inmueble objeto de estudio procedente de **COMPRAVENTA** por parte de **SOCIEDAD TORRE CENTRAL S.A.** A través de la Escritura pública No. No. 2685 del 28 de diciembre de 2007 de la Notaría Segunda del Círculo de Pereira

5. CONSIDERACIONES PREVIAS:

5.1. LIMITACIONES AL DOMINIO: Reglamento de Propiedad Horizontal – Constituido por E.P. 8142 del 27 de noviembre de 2006, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Pereira, en el sentido de subdividir el local 309, en dos unidades privadas y modificar los coeficientes de copropiedad del inmueble.

5.2. MEDIDAS CAUTELARES: SI () **NO (X)**

5.3. PROPIETARIOS ANTERIORES: SOCIEDAD TORRE CENTRAL S.A.

5.4: PROPIETARIO ACTUAL: MUNICIPIO DE PEREIRA NIT No. 8914800302

5.5. GRAVÁMENES HIPOTECARIOS O PRENDARIOS: N/A

5.6. AFECTACIÓN FAMILIAR: SI () NO **(X)**

5.7. PATRIMONIO DE FAMILIA: SI () NO **(X)**

5.8: USO DEL SUELO: RESIDENCIAL () **COMERCIAL (X)** INDUSTRIAL ()
SERVICIOS (X) AGRÍCOLA () ÁREAS DE PROTECCIÓN ()

6. CLASIFICACIÓN:

FISCAL (X) PÚBLICO () PRIVADO ()

1.CONCEPTO JURÍDICO:

Del análisis efectuado sobre el predio ubicado en **Corregimiento Centro, barrio sector galería central – Edificio Torre Central Local 309-B** con matrícula inmobiliaria No. 290-194498; se establece que presenta una tradición sana en cuanto a los modos de adquisición, actualmente en cabeza del **Municipio de Pereira,** quien adquirió el inmueble objeto de estudio mediante COMPRA, Según la Escritura Pública N.º 2685 del 28 de diciembre de 2007 de la Notaría Segunda del Círculo de Pereira e inscrita en el folio citado.

El inmueble cuenta con cadena de tradición completa y continua, desde el englobamiento de predios hasta la subdivisión y adquisición por el Municipio de Pereira, la propiedad está saneada, sin gravámenes ni limitaciones distintas a las inherentes al régimen de propiedad horizontal.

El área y linderos fueron aclarados y corregidos mediante acto notarial y resolución urbanística, lo que otorga seguridad jurídica sobre la extensión superficiaria.

El título de adquisición por compraventa (Escritura 2685/2007) y las reformas posteriores al reglamento de propiedad horizontal están debidamente inscritos, garantizando la validez del derecho real. Donde se acredita la propiedad del Municipio de Pereira sobre el Local 309-B del Edificio Torre Central. No se advierten riesgos de nulidad, gravámenes ocultos ni inconsistencias en la tradición, más allá de las obligaciones propias de la copropiedad horizontal.

FIRMA:

Leidy Katherine Gómez

LEIDY KATHERINE GÓMEZ MELCHOR.
C.C. 1.088.287.903 Expedida en Pereira-Risaralda
TP. 337722. Expedida por el C.S.J
Abogada Contratista – Dirección de Bienes Inmuebles.