



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1093534011

RESUMEN EJECUTIVO					ANTECEDENTES		
CLIENTE	JESUS ABAIA MOSQUERA MOSQUERA				FECHA VISITA	15/02/2023	
NIT / C.C CLIENTE	1093534011				FECHA INFORME	16/02/2023	
DIRECCIÓN	URBANIZACION TOKIO # MANZANA 16 LOTE 28				DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Rural	Estrato 2			EDAD (AÑOS)	16 años	
BARRIO	TOKIO				REMODELADO		
CIUDAD	Pereira				OCCUPANTE		
DEPARTAMENTO	Risaralda				TIPO DE INMUEBLE		
PROPOSITO	Modelo 8-14				USO ACTUAL		
TIPO AVALUO	valor comercial						
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ						
IDENTIFICACIÓN	24547694						

ASPECTOS JURIDICOS							
PROPIETARIO	LEONILDE ISABEL MOSQUERA MENA						
NUM. ESCRITURA	3828 Escritura De Propiedad	NOTARIA	1	FECHA	28/10/2013		
CIUDAD ESCRITURA	Pereira						DEPTO
CEDULA CATASTRAL	6601010100003170028000000000						Risaralda
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2			

OBSERVACIONES GENERALES

VISITA REALIZADA AL INMUEBLE UBICADO URB TOKIO MZ 16 LOTE 28 PEREIRA (RISARALDA). Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

DEPENDENCIAS

Sala	2	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	2	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropas	2	BServ	0	Jardín	No
Patio	0	Bsocial	2	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	NO
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	NO
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	
IntegralAlta	NO				
Vivienda					

VALOR COMERCIAL \$ COP 114,735,908.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 86,258,456.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 2 del certificado suministrado, registra compraventa de vivienda con subsidio.

NOMBRES Y FIRMAS


LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
 Perito Actuante
 C.C: 24547694
 RAA: AVAL-24547694

Los Rosales Constructora
Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	N/A
Uso Condicionado Según Norma	N/A
Uso Prohibido Según Norma	N/A

Área Lote	54	Frente	4,6
Forma	TRIANGULAR	Fondo	11,73
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2.55

Amenaza Riesgo Inundacion	N/A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 035 de 2016
Antejardín	Sobre antejardín: 1.50m a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable.
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	N/A
Índice de ocupación	88
Índice de construcción:	3
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54	AREA DE TERRENO	M2	54
AREA CONSTRUIDA	M2	28	AREA CONSTRUIDA	M2	104

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54	AREA DE TERRENO	M2	54
AREACONSTRUIDA 1 PISO	M2	47.52	AREA CONSTRUIDA	M2	104
AREACONSTRUIDA 2 PISO	M2	56.48			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Debil

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial		
Escolar		
Asistencial		
Estacionamientos		
Áreas verdes		
Zonas recreativas		

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	No	SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	84
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	URBANIZACION TOKIO # MANZANA 16 LOTE 28

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2007

Comentarios de estructura

Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista.

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Construida	Primer piso	47.52	M2	\$850,000.00	35.20%	\$40,392,000.00
Area Construida	segundo piso	56.48	M2	\$850,000.00	41.84%	\$48,008,000.00
Area de Terreno		54	M2	\$487,702.00	22.95%	\$26,335,908.00
TOTALES					100%	\$114,735,908.00
Valor en letras				Ciento catorce millones setecientos treinta y cinco mil novecientos ocho Pesos Colombianos		

TOTAL COMERCIAL	\$114,735,908.00
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valorización:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas
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 baja, y se considera que la demanda es baja.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

VISITA REALIZADA AL INMUEBLE UBICADOURB TOKIO MZ 16 LOTE 28 PEREIRA (RISARALDA). **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados. No se observa limitaciones jurídicas en los documentos suministrados.

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garajes.

Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista.

Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 4, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 2, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

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

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRIO TOKIO	\$73,000,000	0.90	\$65,700,000	3137586668	55	40	\$900,000	\$36,000,000
2	VILLA SANTA ANA	\$90,000,000	0.90	\$81,000,000	3126700592	54	60	\$850,000	\$51,000,000
3	VILLA SANTA ANA	\$100,000,000	0.98	\$98,000,000	3144470415	54	82	\$850,000	\$69,700,000
4	PEREIRA	\$105,000,000	0.90	\$94,500,000	3009121949	68	72	\$850,000	\$61,200,000
Del inmueble						54	104		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$29,700,000	\$540,000	1.0	0.90	0.90	\$486,000
2	\$30,000,000	\$555,556	1.0	0.90	0.90	\$500,000
3	\$28,300,000	\$524,074	1.0	1.0	1.00	\$524,074
4	\$33,300,000	\$489,706	1.0	0.90	0.90	\$440,735
					PROMEDIO	\$487,702.34
					DESV. STANDAR	\$35,037.77
					COEF. VARIACION	7.18%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$487,702.00	AREA	54	TOTAL	\$26,335,908.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$850,000.00	AREA	104	TOTAL	\$88,400,000.00
VALOR TOTAL		\$114,735,908.00				

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10567_2archivopdflinks.html

1.-<https://inmobiliariasuperior.co/casa-venta-pereira/4869628>

2.-
https://www.nuroa.com.co/adiform/5780010668107326700?click_type=0&pos=4&siteStrategicKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&url=https%253A%252F%252Fwww.ulfilconnect.com%252FfakeAdUrl%253Fd%2525D45090010-52f7-11ed-b635-d7b3cc1f584&searchType=1&page=1&seo_link_id=1403235349§ion=1&sec=1§ionType=1&pageViewId=9038d849-949a-410-88c6-038dad20f-30&pvrid=9038d849-949a-4e10-88c6-038dad20f-30&userAgent=Mozilla%2F5.0%28Windows-NT+10.0%2B+Win64%3B+x64%29+AppleWebKit%2F537.36+KHTML%2C+like+Gecko%29+Chrome%2F110.0.0.0+Safari%2F537.36&browser=1&isHuman=true&userIp=191.156.150.210&what=casa+santana&search_terms=casa+santana&origin=2&or=2&splitTestId=0

3.-<https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1238939823-casa-con-2-viviendas-independientes-con-renta-de-800000-lib-> JM#position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=53e2b040-444d-4ad8-af0a-6848106d60b4

4.-<https://www.lincarajz.com.co/inmueble/casa-en-venta/comuna-boston-villa-colombia/pereira>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

URBANIZACION TOKIO # MANZANA 16 LOTE 28 | TOKIO |
Pereira | Risaralda

COORDENADAS (DD)

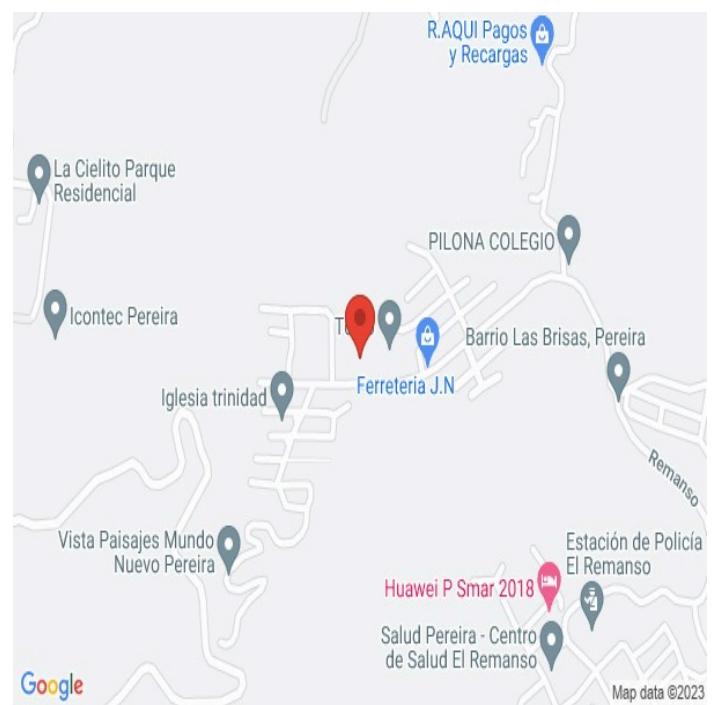
Latitud: 4.7929074

Longitud: -75.6782379

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4.475744

Longitud: -75.406943



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



Cocina



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Zona de Ropas



Zona de Ropas



Escalera



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 2



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1093534011



PIN de Validación: b8ff0aa9



<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 2018

Regimen
Régimen de Transición

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 N^a 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

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



PIN de Validación: b8ff0aa9



Tecnologo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindio
Administrador Financiero - Universidad del Quindio

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la Cédula de ciudadanía No. 24547694.

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

b8ff0aa9

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 un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Ramón

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230206506971568455

Nro Matrícula: 290-156082

Página 1 TURNO: 2023-290-1-10856

Impreso el 6 de Febrero de 2023 a las 09:07:37 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: EL MORRON

FECHA APERTURA: 22-12-2005 RADICACIÓN: 2005-25547 CON: ESCRITURA DE: 21-12-2005

CODIGO CATASTRAL: 660010101000003170028000000000 COD CATASTRAL ANT: 66001000800030998000

NUPRE: BSY0005RBOB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4389 de fecha 15-12-2005 en NOTARIA 5 de PEREIRA MANZANA 16 LOTE 28 con area de 54 MTS 2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL MUNICIPIO DE PEREIRA ENGLOBO EN MAYOR PORCION MEDIANTE ESC. 5373 DEL 28-11-2005 NOTARIA 1 PEREIRA, REG. EL 28-11-2005 EN EL FOLIO 290-154769. ADQUIRIO EL MUNICIPIO DE PEREIRA UNO DE LOS PREDIOS OBJETO DE ENGLOBE EN CESION DE BIENES OBLIGATORIO QUE LE HIZO EL FONDO DE VIVIENDA POPULAR DE PEREIRA, SEGUN ESC. 3031 DEL 25-06-2004 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, REG. EL 29-06-2004 EN LA MATRICULA 290-6871. ADQUIRIO EL FONDO DE VIVIENDA POPULAR DE PEREIRA POR COMPRA A SANDRA MONICA HERNANDEZ RODRIGUEZ SEGUN ESC. 2743 DEL 15-09-1994 NOTARIA QUINTA PEREIRA, REG. EL 26-01-1995 EN LA MATRICULA CITADA. ADQUIRIO SANDRA MONICA HERNANDEZ RODRIGUEZ POR COMPRA A JULIO GUILLERMO HERNANDEZ SALAZAR SEGUN ESC. 5044 DEL 05-10-1992 NOTARIA 9 CALI, REG. EL 10-12-1992 EN LA MATRICULA 290-6781. ADQUIRIO JULIO GUILLERMO HERNANDEZ SALAZAR POR COMPRA A JULIO CESAR VALENCIA QUINTANA SEGUN ESC. 4759 DEL 21-08-1990 NOTARIA 1 PEREIRA, REG. EL 31-10-1990 EN LA MATRICULA CITADA. ADQUIRIO JULIO CESAR VALENCIA QUINTANA POR COMPRA A ANTONIO CORREA MOLINA SEGUN ESC. 1421 DEL 10/08/1978 NOTARIA 2 PEREIRA, REG. EL 22-08-1978 EN LA MATRICULA 290-6871. ADQUIRIO EL MUNICIPIO DE PEREIRA OTRO PREDIO EN LA CESION DE BIENES OBLIGATORIA HECHA POR EL FONDO DE VIVIENDA POPULAR DE PEREIRA, SEGUN ESC. 3255 DE FECHA 06-10-2004, NOTARIA 5 PEREIRA, REG. EL 11-10-2004 EN LA MATRICULA 290-74448. ADQUIRIO EL FONDO DE VIVIENDA POPULAR DE PEREIRA POR COMPRA A JULIO GUILLERMO HERNANDEZ SALAZAR POR ESC. 2743 DEL 15-09-1994 NOTARIA 5 PEREIRA, REG. EL 26-01-1995 EN LA MATRICULA CITADA. ADQUIRIO JULIO GUILLERMO HERNANDEZ SALAZAR POR COMPRA A JULIO CESAR Y MARIA ESPERANZA VALENCIA QUINTANA Y ELVIA QUINTANA DE VALENCIA SEGUN ESC. 321 DEL 22-01-1990 NOTARIA 1 PEREIRA, REG. EL 04-04-1990 EN LA MATRICULA 290-74448. JULIO GUILLERMO HERNANDEZ SALAZAR, ADQUIRO EL PREDIO MOTIVO DE ENGLOBE, POR COMPRA A JULIO CESAR VALENCIA QUINTANA, MARIA ESPERANZA VALENCIA QUINTANA Y ELVIA QUINTANA DE VALENCIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 321 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DE FECHA 22 DE ENERO DE 1.990, REGISTRADA EL 4 DE ABRIL DEL MISMO AÑO, EN LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS NS. 290-0057911/ 12/ 13/ 14. LOS TRADENTES ASQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE JULIO CESAR VALENCIA GARCIA, APROBADO POR EL JUZGADO 3. CIVIL DEL CTO. DE PEREIRA EN SENTENCIA DE FECHA 16 DE AGOSTO DE 1982, REGISTRADA EL 7 DE JULIO DEL 1986 EN LAS MATRICULAS ANTES ANOTADAS. EL FOLIO DITADO ANTERIORMENTE, CON EL 290-0057912, FUE ADJUDICADO A FERNANDO VALENCIA QUINTANA, EN LA SUCESION DE JULIO CESAR VALENCIA GARCIA, CITADA ANTERIORMENTE, LUEGO POR ESCRITURA N. 1251 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DE FECHA 19 DE MARZO DE 1987, REGISTRADA EL 24 DE LOS MISMOS MES Y AÑO FERNANDO VALENCIA QUINTANA, VENDIO A JULIO CESAR VALENCIA QUINTANA. EL CAUSANTE SEÑOR JULIO CESAR VALENCIA GARCIA , ADQUIRIO EL PREDIO MOTIVO DE ADJUDICACION EN TRES PARTES ASI: UNA PARTE, POR COMPRA QUE HIZO A MANUEL SALVADRO PULGARIN LOPEZ, POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 2356 DE LA NOTARIA 2. DE PEREIRA DE FECHA 07 DE DICIEMBRE DE 1954, REGISTRADA EL 20 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO, AHORA AL NUEVO SISTEMA CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N. 290-002909... OTRA PARTE: POR COMPRA QUE HIZO A HERNAND PEREZ NOREÑA Y MARIA ODILIA PEREZ DE GONZALEZ, POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 731. DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DE FECHA 07 DE ABRIL DE 1960, REGISTRADA EL 21 DE ABRIL DEL MISMO AÑO, AHORA AL NUEVO SISTEMA CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N. 290-0050056. Y OTRA PARTE, POR COMPRA QUE HIZO A JESUS MARIA GONZALEZ CARDONA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 243 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA DE FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 1.956, REGISTRADA EL 10 DE ENERO DE 1.957, AHORA AL



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230206506971568455

Nro Matrícula: 290-156082

Página 2 TURNO: 2023-290-1-10856

Impreso el 6 de Febrero de 2023 a las 09:07:37 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

NUEVO SISTEMA CON LA MATRICULA INMOBILIARIA N. 290-00290-0050071.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) URBANIZACION TOKIO # MANZANA 16 LOTE 28

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

290 - 154769

VALOR ACTO: \$

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-12-2005 Radicación: 2005-25547

Doc: ESCRITURA 4389 DEL 15-12-2005 NOTARIA 5 DE PEREIRA

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: MUNICIPIO DE PEREIRA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-05-2007 Radicación: 2007-290-6-10410

Doc: ESCRITURA 2005 DEL 17-04-2007 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$19,463,652

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA OBLIGACION ESPECIAL DEL COMPRADOR POR ADQUIRIR LA VIVIENDA CON SUBSIDIO NO PODRA ENAJENAR EL INMUEBLE ANTES DE TRANSCURRIDOS CINCO AÑOS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE PEREIRA

NIT# 8914800302

A: GARCIA GONZALEZ JUAN JAIRO

CC# 10114527 X

A: SANTOFIMIO SANTANA AMPARO

CC# 42108070 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-05-2007 Radicación: 2007-290-6-10410

Doc: ESCRITURA 2005 DEL 17-04-2007 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCIA GONZALEZ JUAN JAIRO

CC# 10114527

DE: SANTOFIMIO SANTANA AMPARO

CC# 42108070

A: MUNICIPIO DE PEREIRA

NIT# 8914800302

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-05-2007 Radicación: 2007-290-6-10410

Doc: ESCRITURA 2005 DEL 17-04-2007 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230206506971568455

Nro Matrícula: 290-156082

Página 3 TURNO: 2023-290-1-10856

Impreso el 6 de Febrero de 2023 a las 09:07:37 AM

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

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

DE: MUNICIPIO DE PEREIRA

NIT# 8914800302

A: GARCIA GONZALEZ JUAN JAIRO

CC# 10114527

A: SANTOFIMIO SANTANA AMPARO

CC# 42108070

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-05-2007 Radicación: 2007-290-6-10410

Doc: ESCRITURA 2005 DEL 17-04-2007 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCIA GONZALEZ JUAN JAIRO

CC# 10114527

DE: SANTOFIMIO SANTANA AMPARO

CC# 42108070

A: GARCIA SANTOFIMIO JUAN CAMILO

A: GARCIA SANTOFIMIO KELLY JOHANA

A: GARCIA SANTOFIMIO LUISA MARIA

A: GARCIA SANTOFIMIO SANTIAGO

A: MATEO Y LOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-05-2008 Radicación: 2008-290-6-9773

Doc: ESCRITURA 2211 DEL 06-05-2008 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$1,789,538

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE PEREIRA

NIT# 8914800302

A: GARCIA GONZALEZ JUAN JAIRO

A: SANTOFIMIO SANTANA AMPARO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 11-12-2012 Radicación: 2012-290-6-23448

Doc: ESCRITURA 4173 DEL 20-11-2012 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CONDICION RESOLUTORIA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE PEREIRA

NIT# 8914800302

A: GARCIA GONZALEZ JUAN JAIRO

CC# 10114527

A: SANTOFIMIO SANTANA AMPARO

CC# 42108070

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-10-2013 Radicación: 2013-290-6-20106

Doc: ESCRITURA 3691 DEL 03-10-2013 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230206506971568455

Nro Matrícula: 290-156082

Página 5 TURNO: 2023-290-1-10856

Impreso el 6 de Febrero de 2023 a las 09:07:37 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: 2023-290-1-10856

FECHA: 06-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA CAP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA DM

El Registrador: LUIS FERNANDO BOADA GARCIA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA CAP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA DM

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