



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-6407810

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	RODRIGO BETANCOURT TAQUINAS
NIT / C.C CLIENTE	6407810
DIRECCIÓN	B UR GILBERTO PELAEZ ANGEL MZ.21 CS 2
SECTOR	Urbano Estrato 1
BARRIO	GILBERTO PELAEZ
CIUDAD	Pereira
DEPARTAMENTO	Risaralda
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	23/04/2024
FECHA INFORME	26/04/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	10 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	TUSARMA AGUDELO FRANCIA
NUM.	72 EscrituraDePr
ESCRITURA	NOTARIA
CIUDAD	Pereira
DEPTO	Risaralda
ESCRITURA	
CEDULA CATASTRAL	660010107000005600003000000000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	No aplica
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene
MENSUALIDAD	
VRxM2	

M. INMOB.	Nº
290-159377	Casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: MANZANA 21 CASA 2 BARRIO GILBERTO PELÁEZ.  
Al inmueble se llega así: AVENIDA NACEDEROS.  
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	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	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 124,632,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 124,632,000

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14.

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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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

Amenaza Riesgo Inundacion	N/A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	54	Frente	6
Forma	Rectangular	Fondo	9
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:1,5

## NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 035 de 2016
Antejardín	1.50m a una altura de 3m
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Altura máxima de tres pisos corrientes o 9.00 metros
Aislamiento posterior	minimo de 3,00 mts x 3,00,
Índice de ocupación	88
Índice de construcción:	3
No. De Unidades:	1

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54
AREA CONSTRUIDA	M2	0

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54
AREA CONSTRUIDA	M2	0
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$7.599.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54
AREA CONSTRUIDA	M2	54

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	54
AREA CONSTRUIDA	M2	47.52

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

## SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	No hay	
Escolar	Malo	400-500
Asistencial	Bueno	300-400
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	mas de 500
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público		

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	SI

## Impacto Ambiental

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

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	90
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	B UR GILBERTO PELAEZ ANGEL MZ.21 CS 2

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2014

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. 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 que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.



## CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	54	M2	\$1,340,000.00	58.06%	\$72,360,000.00
Area Construida	Casa	47.52	M2	\$1,100,000.00	41.94%	\$52,272,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$124,632,000</b>

Valor en letras

Ciento veinticuatro millones seiscientos treinta y dos mil Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL****\$124,632,000**

## OFERTA Y DEMANDA

<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	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.
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

## 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 inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje, ni depósito.

**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

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Acabados en aparente buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

**NOTA DE LIQUIDACIÓN:** **Área de terreno:** Se liquidó en el presente informe, área de terreno registrada en documentos jurídicos. **Área construida:** Se liquida el presente informe, con el criterio de la normatividad actual y vigente municipal, la cual sería el marco de referencia en el momento de legalización de áreas construidas, ya que no se aporta, ni se registra en escritura o certificado dichas áreas. Se registra en inspección: 54 m<sup>2</sup> aproximados, válidos por norma: 47.52 m<sup>2</sup>, existe una diferencia de 6.48 m<sup>2</sup> los cuales corresponden aproximadamente 12%. PARA UN TOTAL DE \$131.760.000 COP M/C. El avalúo es susceptible a cambios de valor si se suministra documentos donde se legalice el área total construida.

## 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Gilberto Pelaez	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	300 9121949	54	70	\$1,100,000	\$77,000,000
2	Parque Industrial	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3009121261	54	54	\$1,100,000	\$59,400,000
3	el triunfo	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	3154987748	58.92	45	\$1,100,000	\$49,500,000
Del inmueble						54	54		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$70,250,000	\$1,300,926	1.0	1.0	1.00	\$1,300.926
2	\$73,600,000	\$1,362,963	1.0	1.0	1.00	\$1,362,963
3	\$78,750,000	\$1,336,558	1.0	1.0	1.00	\$1,336,558
					PROMEDIO	\$1,333,482.31
					DESV. STANDAR	\$31,132.67
					COEF. VARIACION	2.33%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,340,000.00	AREA	54	TOTAL	\$72,360,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	54	TOTAL	\$59,400,000.00
VALOR TOTAL	\$131,760,000.00					

Observaciones:
Casas de condiciones similares en el mismo sector y sectores aledaños.
Enlaces:
1.- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-pereira-ur-gilberto-pelaez-angel-5-habitaciones-2-banos/778-M4609595">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-pereira-ur-gilberto-pelaez-angel-5-habitaciones-2-banos/778-M4609595</a>
2.- <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-pereira-malaga-3-habitaciones-1-banos/778-M4607728">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-pereira-malaga-3-habitaciones-1-banos/778-M4607728</a>
3.- <a href="https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-collinas-del-triunfo-pereira-2915182">https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-collinas-del-triunfo-pereira-2915182</a>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**  
B UR GILBERTO PELAEZ ANGEL MZ.21 CS 2 | GILBERTO PELAEZ | Pereira | Risaralda

### COORDENADAS (DD)

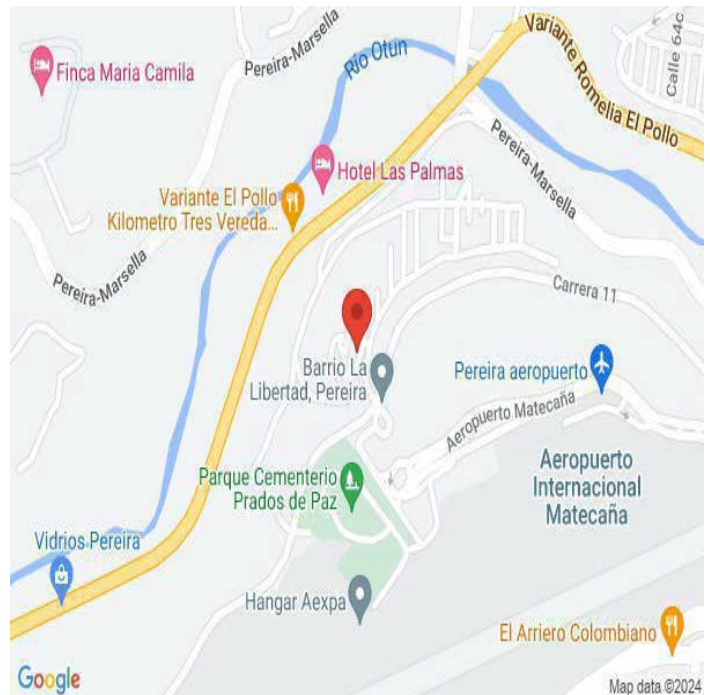
**Latitud:** 4.816779872638921

**Longitud:** -75.74051439902134

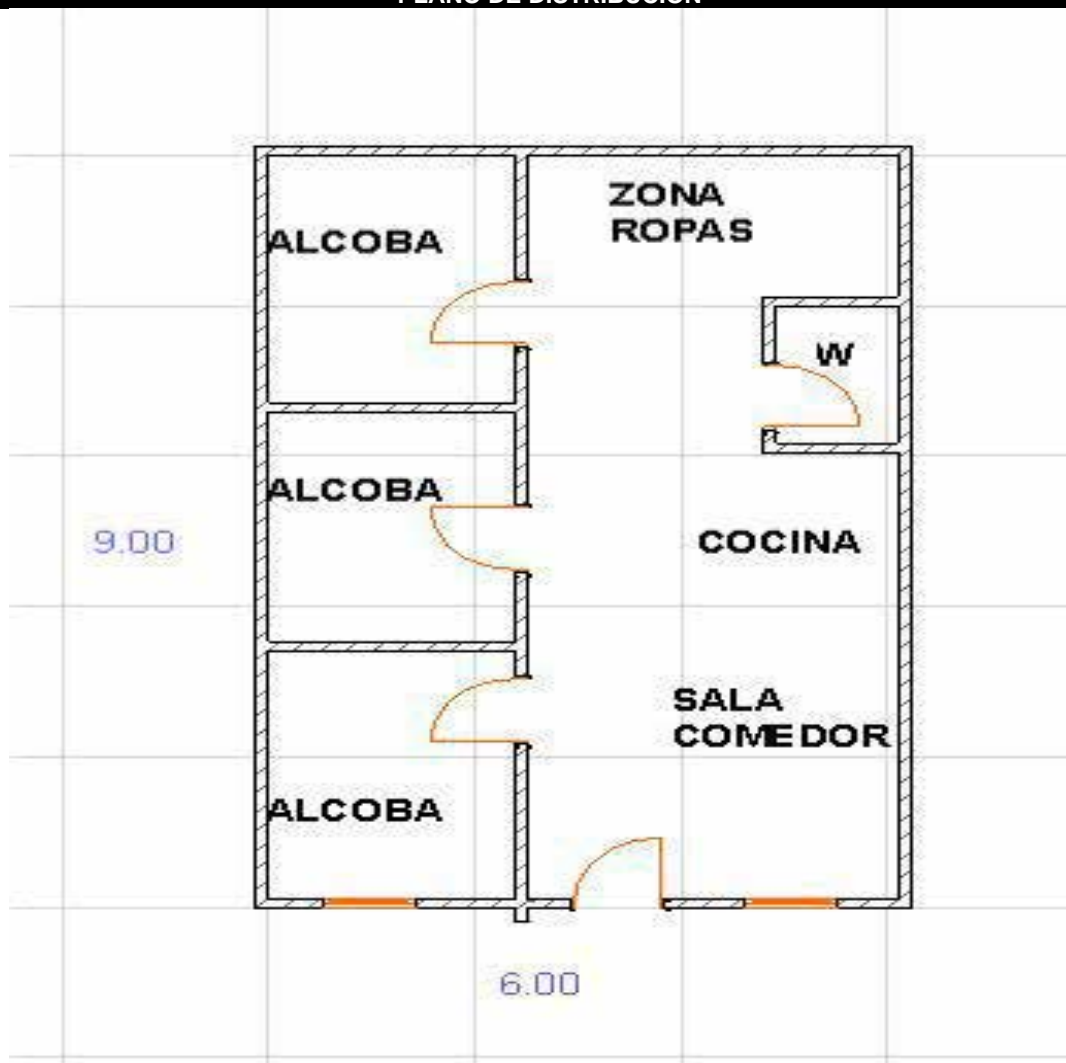
### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4° 49' 0.4074"

**Longitud:** 75° 44' 25.8504"



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN





## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala Comedor





FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2




Baño Social 1



# CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral

660010107000005600003000000000



INFORMACION DEL PREDIO


Dirección	MZ 21 LO 2 UR GILBERTO PELAEZ ANGE
Código Catastral	660010107000005600003000000000
Código Catastral Anterior	66001010705600003000
Destino Económico Catastro	Habitacional
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	54 m2
Área Construida	0 m2
Estrato Municipio	1
Uso Prestador Acueducto	RESIDENCIAL
Estrato Prestador Acueducto	1
Sector Normativo	12
Ficha Catastral	Consolidación

## Consulta catastral

660010107000005600003000000000

Coordenadas WGS84  
Centro del Predio  
LAT: 4.81586  
LONG: -75.74953

Consultar



INFORMACION DEL PREDIO

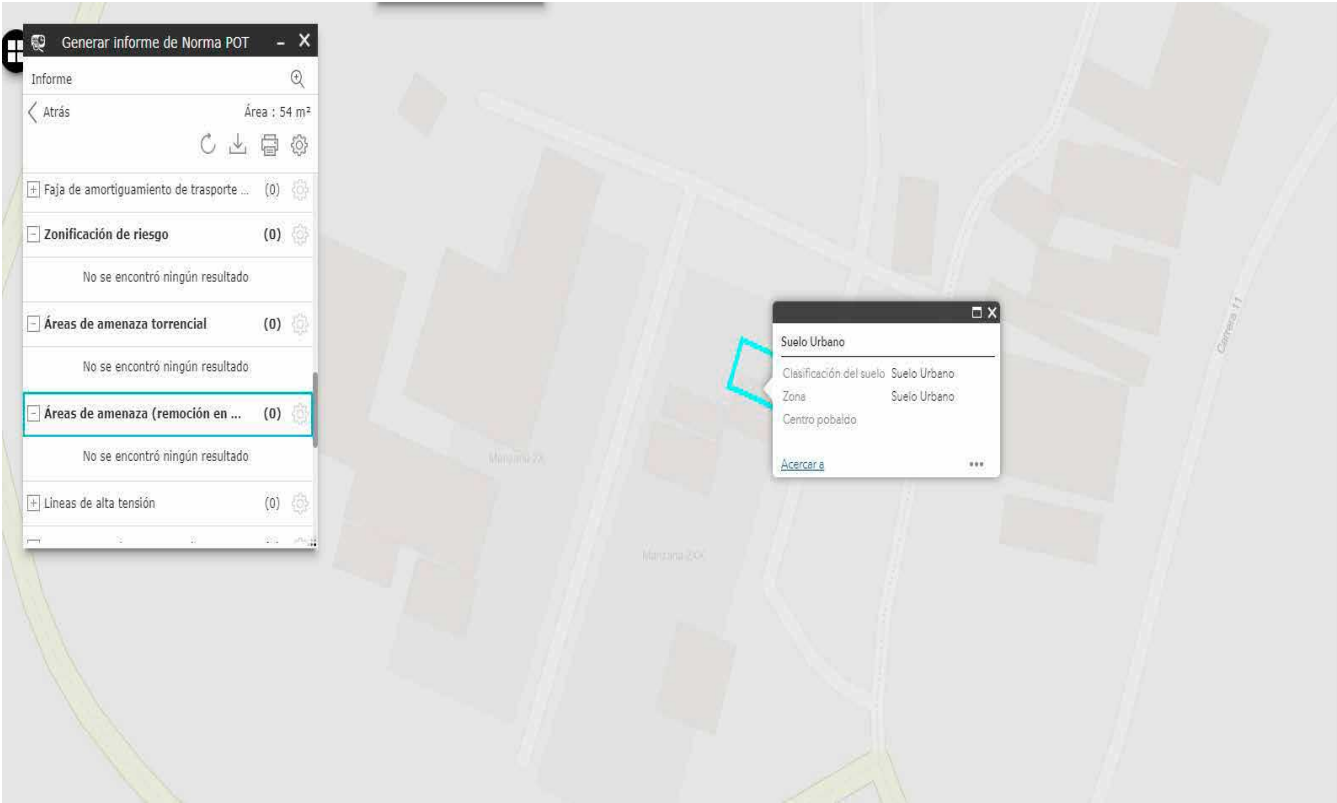
Dirección	MZ 21 LO 2 UR GILBERTO PELAEZ ANGE
Código Catastral	660010107000005600003000000000
Código Catastral Anterior	66001010705600003000
Destino Económico Catastro	Habitacional
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	54 m2
Área Construida	0 m2
Estrato Municipio	1
Uso Prestador Acueducto	RESIDENCIAL
Estrato Prestador Acueducto	1
Sector Normativo	12
Ficha Catastral	Consolidación
Subsector Tratamiento	Consolidación simple

Informe Ambiental

Generar Informe Norma POT



Consulta catastral



Indices Norma

SECTOR NORMATIVO

S12

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Con IBC Vivienda: 54 m2 Con IBC Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: 54 m2		Con AUA Vivienda: 54 m2 Con AUA, Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: 54 m2	
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	Con IBC: 4.5 metros		Con AUA: 6 metros	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Predios con área menor a 1.000 m2: 88% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios con área igual o mayor a 1.000 m2 y menores a 10.000 m2: 75% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios iguales o mayores a 10.000 m2: 65% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	Uso Residencial sector: IBC Hasta 3 pisos Uso Residencial sobre ejes: IBC 3		Otros Usos sector: IBC Hasta 3 pisos Otros Usos sobre Ejes: IBC 3	
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Uso Residencial sector: AUA 0 Uso Residencial sobre ejes: AUA 2		Otros Usos sector: AUA 0 Otros Usos sobre ejes: AUA 2	
ALTURA MÁXIMA	Todos los desarrollos que se encuentran en el área de aproximación del Aeropuerto dentro del área de Superficies Limitadoras, deben contar con el aval de la Aeronáutica Civil. Fuera de esta zona no se especifica altura máxima.			
VOLADIZO	Para todos los usos 50% del ancho del andén a una altura de 3m del nivel del andén en el	Sobre antejardín: 1.50m a una altura de 3m del nivel del andén en el	Para vivienda diferente a multifamiliar la altura será de 2.50m al nivel del andén en el punto	

Indices Norma

Generar informe de Norma POT

Informe

Atrás

Área : 54 m²

Planes Parciales (0)

Sector Normativo (1)

Categoría del Tratamiento: Consolidación

Subcategoría del Tratamiento: Consolidación simple

Zona: Residencial

Sector Normativo: 12

Ver ficha normativa: <https://goo.gl/1dfh1f>

Área: 54,00 m²

Subsector normativo (0)

Altura de superficie limitadora (0)

Suelo Urbano

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Zona: Suelo Urbano

Centro poblado:

[Acercar a](#)

\*\*\*

## 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 avaluador 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 LRCAJA-6407810



PIN de Validación: af2b0a51



<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**

#### 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**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### 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**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: af2b0a51



#### 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

Regimen  
**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

Regimen  
**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

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: af2b0a51



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



## 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**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2024**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Abr 2024**

Regimen  
**Régimen Académico**

## 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**

Regimen  
**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.



PIN de Validación: af2b0a51



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



Fecha de inscripción  
**17 Abr 2024**

Regimen  
**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**

Regimen  
**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

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

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 Nª 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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 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.



PIN de Validación: af2b0a51



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



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**

**af2b0a51**

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 diecisiete (17) días del mes de Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-6407810 M.I.: 290-159377

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal





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

Certificado generado con el Pin No: 240417315193090626

Nro Matrícula: 290-159377

Pagina 1 TURNO: 2024-290-1-39120

Impreso el 17 de Abril de 2024 a las 04:06:47 PM

"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: PEREIRA

FECHA APERTURA: 01-09-2006 RADICACIÓN: 2006-290-6-17469 CON: ESCRITURA DE: 04-08-2006

CODIGO CATASTRAL: 660010107000056000030000000000 COD CATASTRAL ANT: 66001010705600003000

NUPRE: BSY0005YWEB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 21 LOTE 2 con extensión de 54. M2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 4092, 4/8/2006, NOTARIA PRIMERA de PEREIRA. Artículo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 54 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO OBJETO DE LOTEO FUE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR EL MUNICIPIO DE PEREIRA EN COMPRA A PARRA OROZCO ALONSO Y VALENCIA MONTEJO GUILLERMO MEDIANTE ESC. 3496 DEL 05/11/2004 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA REG. EL 09-11-2004 EN LA MATRICULA 290-151140. EL PREDIO OBJETO DE ENGLOBE FUE ADQUIRIDO DE LA SIGUIENTE MANERA: ALONSO PARRA OROZCO DESENGLOBO EL PREDIO POR MEDIO DE LA ESC. 824 DEL 19-02-2004 NOTARIA 4 DE PEREIRA, REG. EL 23-02-2004 EN LA MATRICULA 290-149726. EL PREDIO SOMETIDO A DESENGLOBE SE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR EL SE'OR PARRA OROZCO ALONSO, ASI: EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE, FUE ADQUIRIDO POR EL SE'OR ALONSO PARRA OROZCO, POR PERMUTA A GUSTAVO ADOLFO TRUJILLO RESTREPO, POR ESC. # 4347 DEL 01-12-2000, NOTARIA 4A. DE PEREIRA, REG. EL 11-12-2000, EN LA MATRICULA 290-00111672. EL SE'OR GUSTAVO ADOLFO TRUJILLO, ADQUIRIO EL PREDIO POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL POR ESC. # 2715 DEL 13-10-1995, NOTARIA UNICA DE DOSQUEBRADAS, REG. EL 08-04-96, EN EL FOLIO EN MENCION. ESTE PREDIO NACIO A LA VIDA JURIDICA, POR DESENGLOBE QUE EFECTUARON EL SE'OR GUSTAVO ADOLFO TRUJILLO, POR ESC. # 356 DEL 30-01-95, NOTARIA 2A. DE PEREIRA, REG. EL 20-04-95 EN EL FOLIO EN MENCION. RUJILLO RESTREPO, GUSTAVO ADOLFO ADQUIRIO EL PREDIO MOTIVO DEL DESENGLOBE POR COMPRA QUE HICIERA A RESTREPO Y CIA. INVERSIONES SAN JUDAS S. EN C. MEDIANTE ESC. #1358 DEL 08-06-88, DE LA NOTARIA 4. DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA N. 290-7718 EL 25-08-88. RESTREPO Y CIA. INVERSIONES SAN JUDAS S. EN C. ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A TRUJILLO Y CIA. INVERSIONES SAN JOSE S. EN C., MEDIANTE ESCRITURA 534 DEL 08-05-82 DE LA NOTARIA 4. DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA ANTERIORMENTE CITADO EL 11-05-82. RESTREPO Y CIA. INVERSIONES SAN JUDAS S. EN C., ADQUIRIO UNA CUARTA PARTE DEL PREDIO POR COMPRA HECHA A MUNERA CAMBAS LUIS IGNACIO, MEDIANTE LA ESCRITURA N. 664 DEL 15-03-79 DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EN EL FOLIO N. 290-0007718, EL 05-04-79. LUIS IGNACIO MUNERA CAMBAS ADQUIRIO UNA CUARTA PARTE DEL PREDIO POR COMPRA HECHA A LA SOCIEDAD ESCOBAR LLUPIA LTDA. POR ESC. 2713 DEL 18-12-78, DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN DEL 18-12-78, REGISTRADA EL 27-12-78, EN EL FOLIO ANTERIORMENTE CITADO. LA SOCIEDAD ESCOBAR LLUPIA ADQUIRIO UNA CUARTA PARTE DEL PREDIO POR COMPRAVENTA QUE REALIZARA CON TRUJILLO Y CIA. INVERSIONES SAN JOSE S. EN C. MEDIANTE LA ESC. #1629 DEL 14-04-78, DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 04-10-78, EN EL FOLIO DE MATRICULA YA MENCIONADO. TRUJILLO Y CIA. INVERSIONES SAN JOSE S. EN C. ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA QUE HICIERA A MARIA JOSEFA SIERRA DE VELEZ MEDIANTE ESC. #1097 DEL 06-04-77, DE LA NOTARIA 3. DE PEREIRA, REGISTRADA EL 15-04-77, EN EL FOLIO DE MATRICULA CITADO ANTERIORMENTE. MARIA JOSEFA SIERRA DE VELEZ ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DEL BIENES COMUNES QUE REALIZARA CON JAIME SIERRA BERNAL, MEDIANTE LA ESC. 1686 DEL 09-09-61 DE LA NOTARIA 3. DE PEREIRA, REGISTRADA EL 13-09-61 EN EL FOLIO DE MATRICULA YA ENUNCIADO. GUILLERMO VALENCIA MONTEJO DESENGLOBO EL PREDIO POR MEDIO DE LA ESC. 3632 DE FECHA 19-07-2004 NOTARIA 4 DE PEREIRA, REG. EL 21-07-2004 EN LA MATRICULA 290-0150745. EL SE'OR GUILLERMO VALENCIA MONTEJO ADQUIRIO EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE POR DACION EN PAGO POR ESCRITURA 824 DEL 19-02-04 DE LA NOTARIA 4 DE PEREIRA REGISTRADA EL 23-02-04 EN EL FOLIO 149724. EL PREIO OBJETO DE DESENGLOBE NACIO A LA VIDA JURIDICA POR DESENGLOBE QUE REALIZAN EL SE'OR ALONSO PARRA OROZCO POR ESCRITURA 824 DLE 19-02-04 REGISTRADA EL 23-02-04 EN EL FOLIO EN



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

**Certificado generado con el Pin No: 240417315193090626**

**Nro Matrícula: 290-159377**

Pagina 2 TURNO: 2024-290-1-39120

Impreso el 17 de Abril de 2024 a las 04:06:47 PM

**"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

MENCION. EL PREDIO SOMETIDO A DESENGLOBE SE ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR EL SEÑOR PARRA OROZCO ALONSO, ASI: EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE, FUE ADQUIRIDO POR EL SEÑOR ALONSO PARRA OROZCO, POR PERMUTA A GUSTAVO ADOLFO TRUJILLO RESTREPO, POR ESC. # 4347 DEL 01-12-2000, NOTARIA 4A. DE PEREIRA, REG. EL 11-12-2000, EN LA MATRICULA 290-00111672. EL SEÑOR GUSTAVO ADOLFO TRUJILLO, ADQUIRIO EL PREDIO POR ADJUDICACION EN LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL POR ESC. # 2715 DEL 13-10-1995, NOTARIA UNICA DE DOSQUEBRADAS, REG. EL 08-04-96, EN EL FOLIO EN MENCION. ESTE PREDIO NACIO A LA VIDA JURIDICA, POR DESENGLOBE QUE EFECTUARON EL SEÑOR GUSTAVO ADOLFO TRUJILLO, POR ESC. # 356 DEL 30-01-95, NOTARIA 2A. DE PEREIRA, REG. EL 20-04-95 EN EL FOLIO EN MENCION. RUJILLO RESTREPO, GUSTAVO ADOLFO ADQUIRIO EL PREDIO MOTIVO DEL DESENGLOBE POR COMPRA QUE HICIERA A RESTREPO Y CIA. INVERSIONES SAN JUDAS S. EN C. MEDIANTE ESC. #1358 DEL 08-06-88, DE LA NOTARIA 4. DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA N. 290-7718 EL 25-08-88. RESTREPO Y CIA. INVERSIONES SAN JUDAS S. EN C. ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A TRUJILLO Y CIA. INVERSIONES SAN JOSE S. EN C., MEDIANTE ESCRITURA 534 DEL 08-05-82 DE LA NOTARIA 4. DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA ANTERIORMENTE CITADO EL 11-05-82. RESTREPO Y CIA. INVERSIONES SAN JUDAS S. EN C., ADQUIRIO UNA CUARTA PARTE DEL PREDIO POR COMPRA HECHA A MUNERA CAMBAS LUIS IGNACIO, MEDIANTE LA ESCRITURA N. 664 DEL 15-03-79 DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN, REGISTRADA EN EL FOLIO N. 290-0007718, EL 05-04-79. LUIS IGNACIO MUNERA CAMBAS ADQUIRIO UNA CUARTA PARTE DEL PREDIO POR COMPRA HECHA A LA SOCIEDAD ESCOBAR LLUPIA LTDA. POR ESC. 2713 DEL 18-12-78, DE LA NOTARIA 8. DE MEDELLIN DEL 18-12-78, REGISTRADA EL 27-12-78, EN EL FOLIO ANTERIORMENTE CITADO. LA SOCIEDAD ESCOBAR LLUPIA ADQUIRIO UNA CUARTA PARTE DEL PREDIO POR COMPRAVENTA QUE REALIZARA CON TRUJILLO Y CIA. INVERSIONES SAN JOSE S. EN C. MEDIANTE LA ESC. #1629 DEL 14-04-78, DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 04-10-78, EN EL FOLIO DE MATRICULA YA MENCIONADO. TRUJILLO Y CIA. INVERSIONES SAN JOSE S. EN C. ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA QUE HICIERA A MARIA JOSEFA SIERRA DE VELEZ MEDIANTE ESC. #1097 DEL 06-04-77, DE LA NOTARIA 3. DE PEREIRA, REGISTRADA EL 15-04-77, EN EL FOLIO DE MATRICULA CITADO ANTERIORMENTE. MARIA JOSEFA SIERRA DE VELEZ ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DEL BIENES COMUNES QUE REALIZARA CON JAIME SIERRA BERNAL, MEDIANTE LA ESC. 1686 DEL 09-09-61 DE LA NOTARIA 3. DE PEREIRA, REGISTRADA EL 13-09-61 EN EL FOLIO DE MATRICULA YA ENUNCIADO.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

- 1) PASAJE MATECAÑA LOTE LÑOTE DE TERRENO MANZANA 21 LOTE 2
- 2) UR GILBERTO PELAEZ ANGEL ACTUAL LT 2 MZ 21
- 3) B UR GILBERTO PELAEZ ANGEL MZ.21 CS 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 151140

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-12-1994 Radicación: 7484

Doc: ESCRITURA 6036 DEL 06-12-1994 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0



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

**Certificado generado con el Pin No: 240417315193090626**

**Nro Matrícula: 290-159377**

Pagina 3 TURNO: 2024-290-1-39120

Impreso el 17 de Abril de 2024 a las 04:06:47 PM

**"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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0335 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA

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

DE: TRUJILLO RESTREPO GUSTAVO ADOLFO

**A: VILLEGAS CORREA CARLOS ALBERTO**

**A: VILLEGAS CORREA CLAUDIA ELENA**

**CLAUDIA ELENA**

**A: VILLEGAS CORREA RODRIGO JAVIER**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 22-09-2003 Radicación: 2003-290-6-21547

Doc: ESCRITURA 3992 DEL 26-08-2003 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0340 SERVIDUMBRE DE GASEODUCTO Y TRANSITO OCUPACIONAL PERMANENTE

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

DE: EMPRESA GAS DEL RISARALDA S.A. E.S.P.

**A: PARRA OROZCO ALONSO**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 28-08-2006 Radicación: 2006-290-6-17469

Doc: ESCRITURA 4092 DEL 04-08-2006 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE0

**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 004** Fecha: 27-12-2006 Radicación: 2006-290-6-27191

Doc: ESCRITURA 6235 DEL 17-11-2006 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

**A: MUNICIPIO DE PEREIRA**

**NIT# 8914800302**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 27-12-2006 Radicación: 2006-290-6-27191

Doc: ESCRITURA 6235 DEL 17-11-2006 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$5,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0122 CESION DE BIENES OBLIGATORIA EL MUNICIPIO CEDE CON APLICACION DEL SUBSIDIO MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. EL CESIONARIO NO PODRA ENAJENAR LA VIVIENDA 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: JIMENEZ SALAZAR JULIAN ANDRES**

**CC# 10002473 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 27-12-2006 Radicación: 2006-290-6-27191

Doc: ESCRITURA 6235 DEL 17-11-2006 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0





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

**Certificado generado con el Pin No: 240417315193090626**

**Nro Matrícula: 290-159377**

Pagina 4 TURNO: 2024-290-1-39120

Impreso el 17 de Abril de 2024 a las 04:06:47 PM

**"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

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)**

**DE: MUNICIPIO DE PEREIRA**

**NIT# 8914800302**

**A: JIMENEZ SALAZAR JULIAN ANDRES**

**CC# 10002473 X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 27-12-2006 Radicación: 2006-290-6-27191

Doc: ESCRITURA 6235 DEL 17-11-2006 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: JIMENEZ SALAZAR JULIAN ANDRES**

**CC# 10002473 X**

**A: FAVOR SUYO Y DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER**

**A: JIMENEZ RAMIREZ MIGUEL ANGEL**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 02-02-2010 Radicación: 2010-290-6-1605

Doc: ESCRITURA 214 DEL 22-01-2010 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA SERVIDUMBRE PASIVA, CONSTITUIDA POR ESCRITURA 6036 DEL 06/12/1994 DE LA NOTARIA 1A DE PEREIRA, QUEDANDO UNICAMENTE GRAVADO CON LA MISMA EL FOLIO 290-159474.

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

**DE: VILLEGAS CORREA RODRIGO JAVIER**

**CC# 10026101**

**A: MUNICIPIO DE PEREIRA**

**NIT# 8914800302**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 20-05-2011 Radicación: 2011-290-6-10648

Doc: ESCRITURA 0794 DEL 06-04-2010 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES SERVIDUMBRE DE GASODUCTO Y TRANSITO OCUPACIONAL PERMANENTE

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

**DE: EFIGAS NATURAL S.A. E.S.P. "EFIGAS S.A. E.S.P."**

**NIT# 8002023953**

**A: MUNICIPIO DE PEREIRA**

**NIT# 8914800302**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 24-04-2014 Radicación: 2014-290-6-8046

Doc: ESCRITURA 1343 DEL 21-04-2014 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240417315193090626

Nro Matrícula: 290-159377

Pagina 5 TURNO: 2024-290-1-39120

Impreso el 17 de Abril de 2024 a las 04:06:47 PM

"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

DE: JIMENEZ RAMIREZ MIGUEL ANGEL

A: JIMENEZ SALAZAR JULIAN ANDRES

CC# 10002473

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 24-04-2014 Radicación: 2014-290-6-8048

Doc: ESCRITURA 1344 DEL 21-04-2014 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: JIMENEZ SALAZAR JULIAN ANDRES

CC# 10002473

A: GRISALES RAMIREZ NATALIA MARIA

CC# 1088328424 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-04-2014 Radicación: 2014-290-6-8048

Doc: ESCRITURA 1344 DEL 21-04-2014 NOTARIA TERCERA 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: GRISALES RAMIREZ NATALIA MARIA

CC# 1088328424

A: ARIAS ARIAS GILBERTO

CC# 10079521

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 30-07-2014 Radicación: 2014-290-6-14585

Doc: ESCRITURA 5327 DEL 25-07-2014 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 12

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

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

DE: ARIAS ARIAS GILBERTO

CC# 10079521

A: GRISALES RAMIREZ NATALIA MARIA

CC# 1088328424

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 30-07-2014 Radicación: 2014-290-6-14585

Doc: ESCRITURA 5327 DEL 25-07-2014 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GRISALES RAMIREZ NATALIA MARIA

CC# 1088328424

A: AGUDELO ROJAS MARIA GLORIA

CC# 29380704 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 12-01-2018 Radicación: 2018-290-6-403

Doc: ESCRITURA 72 DEL 06-01-2018 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AGUDELO ROJAS MARIA GLORIA

CC# 29380704

\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 240417315193090626

Nro Matrícula: 290-159377

Pagina 7 TURNO: 2024-290-1-39120

Impreso el 17 de Abril de 2024 a las 04:06:47 PM

"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: 2024-290-1-39120

FECHA: 17-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

LUIS FERNANDO BOADA GARCIA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



## CONSTANCIA DE NOMENCLATURA

La Secretaría de Planeación Municipal de Pereira a solicitud del interesado

### CERTIFICA QUE:

El Predio con Ficha Catastral Nro 660010107000005600003000000000 y Matrícula Inmobiliaria 290-159377

Ubicado en la zona Urbana

Le corresponde la siguiente nomenclatura:

Manzana 21 Casa 2 Urbanización GILBERTO PELAEZ ANGEL

Se expide a solicitud del interesado a los 12 días del mes de Abril de 2024

Atentamente



CARLOS ALBERTO OSORIO DUQUE  
Subsecretario de Planeacion Socioeconomica  
Secretaría de Planeación Municipal

Código de verificación: 182955

Verifique en: [estratificacion.pereira.gov.co/index.php/verificar/](http://estratificacion.pereira.gov.co/index.php/verificar/)

**Servicio en línea**

*Alcaldía trabaja para avanzar hacia una ciudad digital*

*Decreto N°013 del 4 de enero de 2011, por medio del cual se autoriza  
la utilización de la firma mecánica*





210 Subsecretaría de Planeación  
Socioeconómica

12 de abril de 2024

**Señor**  
**LUIS FERNANDO BOADA GARCIA.**  
**Registrador**  
**OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PÚBLICOS**  
**Avenida 30 de Agosto N°37-24**  
**3143313**  
**Pereira, Risaralda**



No.20240412-17478-I

ASUNTO: Actualización de nomenclatura

Cordial saludo:

### **CONSTANCIA DE NOMENCLATURA**

**La Secretaría de Planeación Municipal de Pereira a solicitud del interesado CERTIFICA QUE:**

El Predio con Ficha Catastral Nro 660010107000005600003000000000 y Matrícula Inmobiliaria 290-159377 Ubicado en la zona Urbana Le corresponde la siguiente nomenclatura: Manzana 21 Casa 2 Urbanización GILBERTO PELAEZ ANGEL

Atentamente,

**CARLOS ALBERTO OSORIO DUQUE**  
**Subsecretario de Planeación Socioeconómica**

Proyectó: CENEIDA RAMIREZ ARANGO - Contratista

Anexos digitales: NOMEN\_GILBERTO\_PELAEZ.pdf