



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1088260787-v2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JORGE LUIS CARRASQUILLA TABORDA
NIT / C.C CLIENTE	1088260787
DIRECCIÓN	CL 46 # 4 A - 63 UR SAN ANTONIO II MZ 3 LOTE N° 47
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	SAN ANTONIO II MZ 3
CIUDAD	Pereira
DEPARTAMENTO	Risaralda
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	03/05/2024
FECHA INFORME	06/05/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	22 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OROZCO ALVAREZ SULAY ELENA				
NUM.	298 EscrituraDe	#NOTARIA	Primera	FECHA	07/03/2024
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pereira	DEPTO	Risaralda		
ESCRITURA					
CEDULA	660010107000004950013000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportan				
NOMBRE DEL CO	No aplica				
NJUNTO/EDIFICI					
O					
VALOR ADMINIS	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	
RACIÓN					

M. INMOB.	N°
290-142706	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CL 46 # 4 A - 63 UR SAN ANTONIO II MZ 3 LOTE N° 47
Al inmueble se llega así: Avenida del Río
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	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	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 80,399,717

VALOR ASEGURABLE \$ COP 80,399,717


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: Cl 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	Elaboración de productos alimenticios

Amenaza Riesgo Inundación	
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

Área Lote	42.50	Frente	5
Forma	Rectangular	Fondo	8.50
Topografía	ligera	Rel. Fte./Fdo.	1:17

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	
Aislamiento posterior	mínimo 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	42.50
AREA CONSTRUIDA	M2	-

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	43
AREA CONSTRUIDA	M2	37
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$25.240.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	42.50
AREA CONSTRUIDA	M2	42.50

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	42.50
AREA CONSTRUIDA	M2	37

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	400-500
Escolar	Bueno	300-400
Asistencial	Muy Bueno	100-200
Estacionamientos	Muy Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	400-500

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

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

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	SI	NO

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interes Prioritario
Avance(En construcción)	
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	70
Vida Remanente	48
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CL 46 # 4 A - 63 UR SAN ANTONIO II MZ 3 LOTE N° 47

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
Año de Construcción	2002

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		42.50	M2	\$934,111.00	49.38%	\$39,699,717.50
Area Construida		37	M2	\$1,100,000.00	50.62%	\$40,700,000.00
TOTALES					100%	\$80,399,717
Valor en letras			Ochenta millones trescientos noventa y nueve mil setecientos diecisiete Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL

\$80,399,717

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración 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

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, Patio interior: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: 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 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 San Antonio	\$195,000,000	0.90	\$175,500,000	3126740344	72	100	\$1,100,000	\$110,000,000
2	Barrio El Triunfo	\$139,000,000	0.99	\$137,610,000	300 9121949	72	72	\$1,100,000	\$79,200,000
3	barrio avenida del rio	\$110,000,000	0.99	\$108,900,000	3205686944	72	50	\$1,000,000	\$50,000,000
4	José Antonio Galán	\$195,000,000	0.99	\$193,050,000	33 442 40	84	110	\$1,100,000	\$121,000,000
Del inmueble						42.50	37		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$65,500,000	\$909,722	1.10	1.0	1.10	\$1,000,694
2	\$58,410,000	\$811,250	1.10	1.0	1.10	\$892,375
3	\$58,900,000	\$818,056	1.10	1.0	1.10	\$899,861
4	\$72,050,000	\$857,738	1.10	1.0	1.10	\$943,512
					PROMEDIO	\$934,110.62
					DESV. STANDAR	\$49,788.49
					COEF. VARIACION	5.33%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$934,111.00	AREA	42.50	TOTAL	\$39,699,717.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	37	TOTAL	\$40,700,000.00
VALOR TOTAL	\$80,399,717.50					

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-excelente-casa-en-barrio-san-antonio-sector-trunfo.b213065d-21b4-3035-95a5-197c5f701cc2>

2-https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-comuna-rio-otuncolinas-del-trunfo.U1wc1_H18R1k

3-https://www.nestoria.com.co/adform/0000008020015706784539057?search_terms=avenid-a-del-rio&page=1&pos=7&pts=3&ot=1&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs=&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=5bc25009-b105-4d86-8852-74ebac952c93

4-<https://www.puntopropiedad.com/inmueble/6ec3-af2c-7badda7e-c095a7861e74-38a9>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CL 46 # 4 A - 63 UR SAN ANTONIO II MZ 3 LOTE N° 47 | SAN ANTONIO II MZ 3 | Pereira | Risaralda

COORDENADAS (DD)

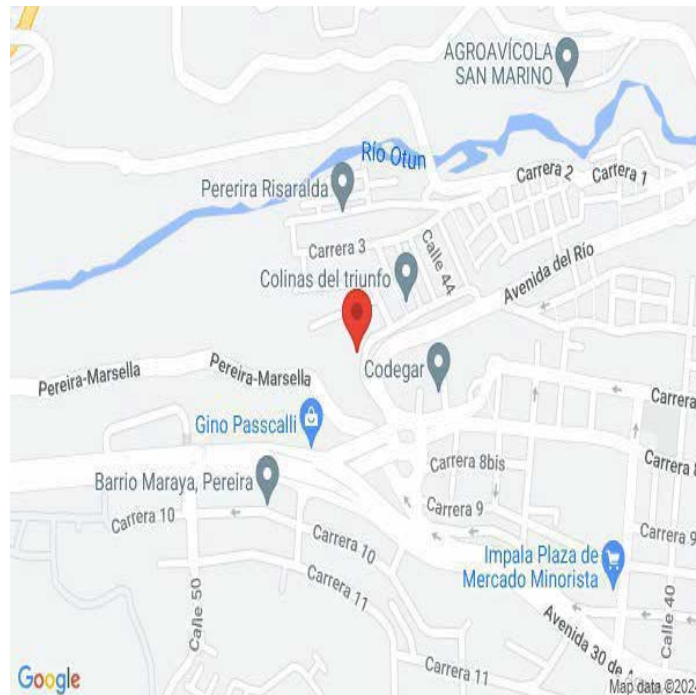
Latitud: 4.817268941876249

Longitud: -75.71786330780283

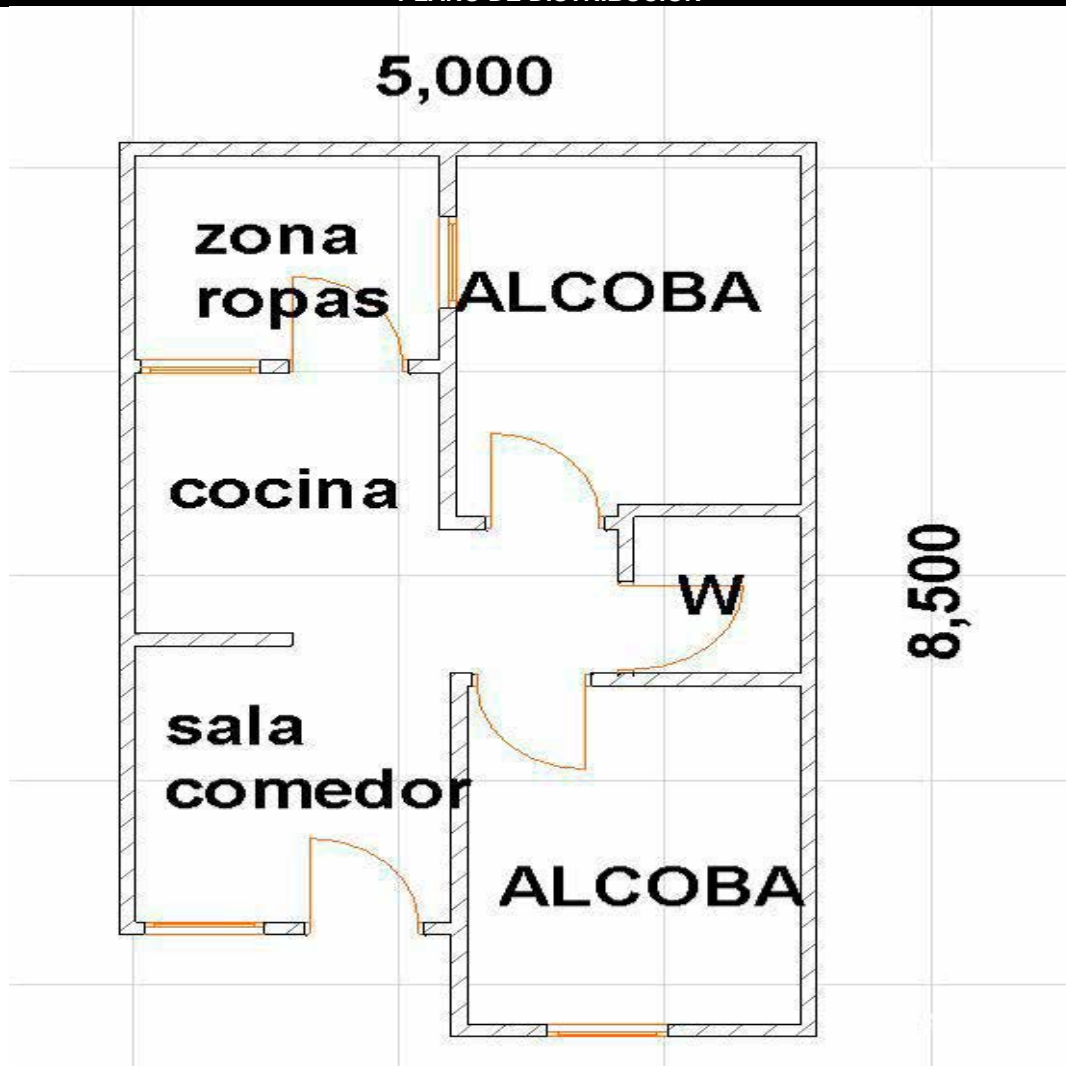
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 49' 2.1678''

Longitud: 75° 43' 4.3062''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



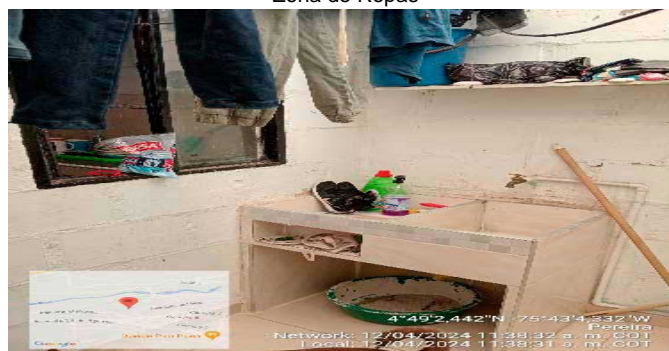
Sala Comedor



Cocina



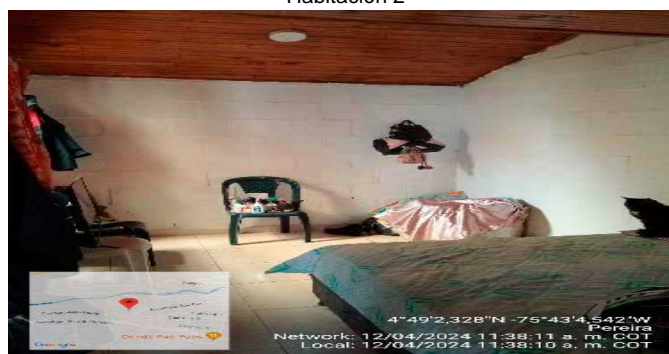
Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2

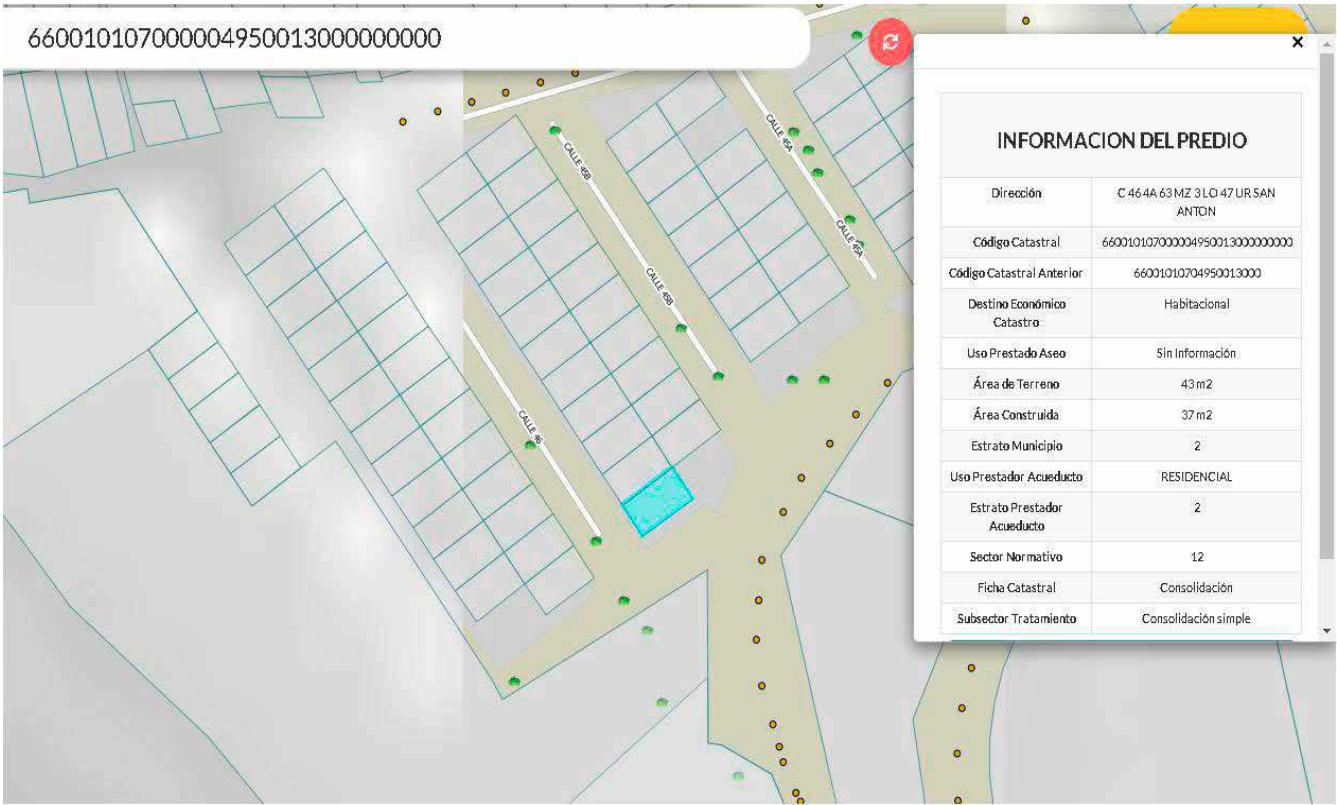


Baño Social 1



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1088260787-v2



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-1038260787-v2 M.I.: 290-142706

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240426194193631326

Nro Matrícula: 290-142706

Pagina 1 TURNO: 2024-290-1-42659

Impreso el 26 de Abril de 2024 a las 02:40:08 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: PALMERAS

FECHA APERTURA: 24-07-2001 RADICACIÓN: 2001-14530 CON: ESCRITURA DE: 11-07-2001

CODIGO CATASTRAL: 660010107000004950013000000000 COD CATASTRAL ANT: 66001010704950013000

NUPRE: BSY0004MXJC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 2834 DE FECHA 06-07-2001 EN NOTARIA 4 DE PEREIRA MANZANA 3 -LOTE N° 47 CON AREA DE 42.50 MTS.2
(SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). **** LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN. *****

AREA Y COEFICIENTE

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

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

SE ADQUIERE EN MAYOR EXTENSION EL PREDIO MATERIA DE LOTE, POR LA SOCIEDAD ASUL S.A., MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA # 4220 DEL 27-11-2000, NOTARIA 4A. DE PEREIRA, A LA SOCIEDAD ARISTA LTDA., INSCRITA AL REGISTRO EL 11-12-2000, AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 290-00131355. ASI MISMO LA SOCIEDAD ARISTA LTDA., ADQUIRIO POR COMPRAVENTA A LOS SEÑORES ANGEL OSPINA EDUARDO, Y RODRIGUEZ DE BETANCOURT GRACIELA DEL SOCORRO, SEGUN INSTRUMENTO PUBLICO # 801 DEL 06-05-98, NOTARIA 6A. PEREIRA, REG. EL 21-05-98 AL FOLIO 290-00131355. LOS SEÑORES ANGEL OSPINA EDUARDO Y RODRIGUEZ DE BETANCOURT GRACIELA DEL SOCORRO, ADQUIEREN EL PREDIO POR DESENGLOBE, EFECTUADO SEGUN ESCRITURA PUBLICA # 065 DEL 05-01-98 NOTARIA 5A. DE PEREIRA, INSCRITA A ESTA OFICINA EL 21-01-98, AL FOLIO DE MATRICULA 290-00131355. GRACIELA DEL SOCORRO RODRIGUEZ DE B., Y EDUARDO ANGEL OSPINA ADQUIRIERON EL PREDIO MOTIVO DE DESENGLOBE EN MAYOR PORCION ASI: GRACIELA DEL SOCORRO ADQUIRIO SU DERECHO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE JAIRO ALEJANDRO BETANCUR MONTOYA EN SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA DE FECHA 29 DE MARZO DE 1989 REGISTRADA EL 4 DE JULIO DEL MISMO AÑO A LA MATRICULA INMOBILIARIA 290-0056372. EDUARDO ANGEL OSPINA Y EL CAUSANTE ALEJANDRO BETANCOURT M., ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD QUE HICIERON CON ELENA JIMENEZ DE OSPINA, ELENA OSPINA DE CASTAJO, MARTHA LUCIA ANGEL OSPINA, LUIS ENRIQUE MARULANDA, LUZ ELENA CASTAJO DE CALAD, ESPERANZA CASTAJO DE GOMEZ, ALFREDO, DIEGO, CARMENZA, ELIOFABIO, JOSE ALEJANDRO, MARIA LUISA Y CARLOS ENRIQUE CASTAJO OSPINA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 418 DE LA NOTARIA 4. DE PEREIRA DE FECHA 6 DE MARZO DE 1986 REGISTRADA EL 18 DE ABRIL DEL MISMO AÑO A LA MATRICULA CITADA. LOS TRADENTES ADQUIRIERON EL PREDIO MOTIVO DE PARTICION EN MAYOR PORCION POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE ALFREDO OSPINA GOMEZ EN SETENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA DE FECHA 30 DE SEPTIEMBRE DE 1980 REGISTRADA EL 18 DE ABRIL DE 1986 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 290-0002321. EL CAUSANTE ADQUIRIO EN MAYOR PORCION POR COMPRA A ANTONIO E INES ANGEL ANGEL POR ESCRITURA N.376 DE LA NOTARIA 2. DE PEREIRA DE FECHA 25 DE FEBRERO DE 1942 REGISTRADA EL 25 DE LOS MISMOS MES Y AÑO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CL 46 # 4 A - 63 UR SAN ANTONIO II MZ 3 LOTE N° 47

DETERMINACION DEL INMUEBLE: SIN_SELECCIONAR

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240426194193631326

Nro Matrícula: 290-142706

Pagina 2 TURNO: 2024-290-1-42659

Impreso el 26 de Abril de 2024 a las 02:40:08 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

290 - 131355

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-07-2001 Radicación: 2001-14530

Doc: ESCRITURA 2834 DEL 06-07-2001 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

A: ASUL S.A.

NIT# 8160012491 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-06-2002 Radicación: 2002-11326

Doc: ESCRITURA 2196 DEL 05-06-2002 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: ASUL S.A.

NIT# 8160012491

A: BEDOYA LOPEZ MARTIN EMILIO

CC# 10083928 X

A: OROZCO ALVAREZ SULAY ELENA

CC# 42124104 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-06-2002 Radicación: 2002-11326

Doc: ESCRITURA 2196 DEL 05-06-2002 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: BEDOYA LOPEZ MARTIN EMILIO

CC# 10083928

A: A FAVOR SUYO DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y/O DE LOS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-08-2010 Radicación: 2010-290-6-15481

Doc: ESCRITURA 3203 DEL 06-08-2010 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: BEDOYA LOPEZ MARTIN EMILIO

CC# 10083928

DE: OROZCO ALVAREZ SULAY ELENA

CC# 42124104

A: ECHEVERRI OROZCO LAURA MARCELA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-01-2016 Radicación: 2016-290-6-1043

Doc: OFICIO 327 DEL 14-12-2015 ALCALDIA DE PEREIRA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: MUNICIPIO DE PEREIRA

NIT# 8914800302



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

Certificado generado con el Pin No: 240426194193631326 Nro Matrícula: 290-142706
Pagina 3 TURNO: 2024-290-1-42659

Impreso el 26 de Abril de 2024 a las 02:40:08 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

A: BEDOYA LOPEZ MARTIN EMILIO CC# 10083928
A: OROZCO ALVAREZ SULAY ELENA CC# 42124104

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-02-2024 Radicación: 2024-290-6-2580

Doc: OFICIO 20240131-2677-1 DEL 31-01-2024 ALCALDIA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEL EMBARGO COMUNICADO CON OFICIO 327 DEL 14/12/2015 DE LA ALCALDIA DE PEREIRA

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: BEDOYA LOPEZ MARTIN EMILIO CC# 10083928
A: OROZCO ALVAREZ SULAY ELENA CC# 42124104

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-03-2024 Radicación: 2024-290-6-4596

Doc: ESCRITURA 298 DEL 07-03-2024 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0113 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BEDOYA LOPEZ MARTIN EMILIO CC# 10083928
DE: OROZCO ALVAREZ SULAY ELENA CC# 42124104
A: OROZCO ALVAREZ SULAY ELENA CC# 42124104 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2001-614 Fecha: 04-10-2001
CORREGIDA NOMENCLATURA
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2010-290-3-213 Fecha: 14-11-2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 29-03-2022
SE ACTUALIZA/INCLUYE CÓDIGO HOMOLOGADO (NUPRE), CON EL SUMINISTRADO POR AMCO, RES. 087 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 4 Radicación: 2024-290-3-482 Fecha: 22-04-2024
SE CORRIGE DIRECCIÓN DEL INMUEBLE CONFORME A ESCRITURA QUE CONTIENE EL LOTE0 Y SE COMPLEMENTA DESCRIPCIÓN CON EXPRESIÓN -LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN- CONFORME A TITULO ANTECEDENTE "VALE" ART. 59 LEY 1579 DE 2012



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

Certificado generado con el Pin No: 240426194193631326

Nro Matrícula: 290-142706

Pagina 4 TURNO: 2024-290-1-42659

Impreso el 26 de Abril de 2024 a las 02:40:08 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: 2024-290-1-42659

FECHA: 26-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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

LUIS FERNANDO BOADA GARCIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



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