



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-10032573_4

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JUAN DAVID VALENCIA GONZALEZ	FECHA VISITA	21/05/2024
NIT / C.C CLIENTE	10032573	FECHA INFORME	23/05/2024
DIRECCIÓN	KR 6 A # 4 - 57 APTO 201	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	24 años
BARRIO	Comuna oriente	REMODELADO	
CIUDAD	Pereira	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Risaralda	TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	Luz Piedad Duque Quiroz		
IDENTIFICACIÓN	24547694		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GARCIA ROMERO BERTHA NELLY			
NUM.	1015 Escritura De	#NOTARIA	Tercera	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			10/03/2006
CIUDAD	Pereira		DEPTO	Risaralda
ESCRITURA				
CEDULA	66001010200000081090190000025			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No suministrada			
NOMBRE DEL CO-NJUNTO/EDIFICIO	Edificio Luis Eduardo Guarín Arias			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	28.96%			

M. INMOB.	N°
290-141025	Apartamento 201

OBSERVACIONES GENERALES

Immueble ubicado en: la comuna oriente del municipio, con cercanía al Río Otún.
Cuenta con servicios públicos (agua, energía), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 120,215,900

VALOR ASEGURABLE \$ COP 120,215,900

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. NOTA 1: El inmueble cuenta con el de baño incompleto, ya que no cuenta con lavamanos y espacio de ducha que cumpla con las condiciones de habitabilidad. NOTA 2: la dirección en certificado de tradición es KR 6 A # 4 - 57 APTO 201, sin embargo, en escritura y catastro es K 6 4 57 AP 201, en el certificado sobre la letra A, se recomienda solicitar actualización de nomenclatura y sea actualizada la dirección en certificado de tradición.

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	UN: 1 / PH: 3
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad

horizontal: Escritura 4993 DEL 12-12-2000 NOTARIA 1 DE PEREIRA**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:** La reglamentación urbanística que cobija al municipio de Pereira Acuerdo 035 del 2016 Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial Pereira (Risaralda)

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	60.41	AREA PRIVADA	M2	60
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$119.944.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORIZADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	60.41	AREA PRIVADA VALORIZADA	M2	60.41

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 6 A # 4 - 57 APTO 201 | Comuna oriente | Pereira | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 4993, fecha: 12/12/2000, Notaría: Primera y ciudad: Pereira.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Regular	300-400	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	300-400	
Areas verdes	Regular	mas de 500	
Zonas recreativas	Regular	mas de 500	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Acueducto	Sector	Predio
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	NO

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	NO

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:
NOAguas servidas:
NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	3
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	76
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	concreto reforzado
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Apartamento Exterior

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	6-9 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2000

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.

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento	60.41	M2	\$1,990,000.00	100.00%	\$120,215,900.00
TOTALES					100%	\$120,215,900

Valor en letras Ciento veinte millones doscientos quince mil novecientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$120,215,900
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

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: No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Propiedad horizontal: Escritura: 4993, Fecha escritura: 12/12/2000, Notaría escritura: Primera, Ciudad escritura: Pereira, Administración: 0, Total unidades: UN: 1 / PH: 3 (Según lo informado en visita), Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 3, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1 (incompleto), Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en regular estado de conservación y mantenimiento.

NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	B/ Olaya	2	\$186,000,000	0.95	\$176,700,000	0	\$	0	\$	\$1,963,333.33	3009121949
2	Barrio Bavaria	2	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	0	\$	0	\$	\$1,900,000.00	3013877508
3	Barrio Bavaria	3	\$175,000,000	0.95	\$166,250,000	0	\$	0	\$	\$2,104,430.38	3013877508
Del inmueble		2		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	19	90	90	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,963,333.33
2	20	130	130	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,900,000.00
3	25	79	79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,104,430.38
	24 años									
								PROMEDIO	\$1,989,254.57	
								DESV. STANDAR	\$104,651.22	
								COEF. VARIACION	5.26%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,093,905.79	TOTAL	\$126,492,848.84
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,884,603.35	TOTAL	\$113,848,888.31
VALOR TOTAL		\$120,215,900.00		

Observaciones:

Enlaces:

1.- https://www.nestoria.com.co/adform/000000146000568250307793?search_terms=villavicencio_pereira&page=1&pos=6&pl=2&ot=1&req_smtt=REVTS1RPUDITR87U0VSDs=xL_sec=1&L_qr=2&L_pvrid=f3378b1-f987-40a5-b580-63a204456ac6

2.- https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-en-venta.1W1_l1UD1wH13

3.- <https://www.lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/berlin/pereira/10687032>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 6 A # 4 - 57 APTO 201 | Comuna oriente | Pereira | Risaralda

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.813567990757898

Longitud: -75.68213542270183

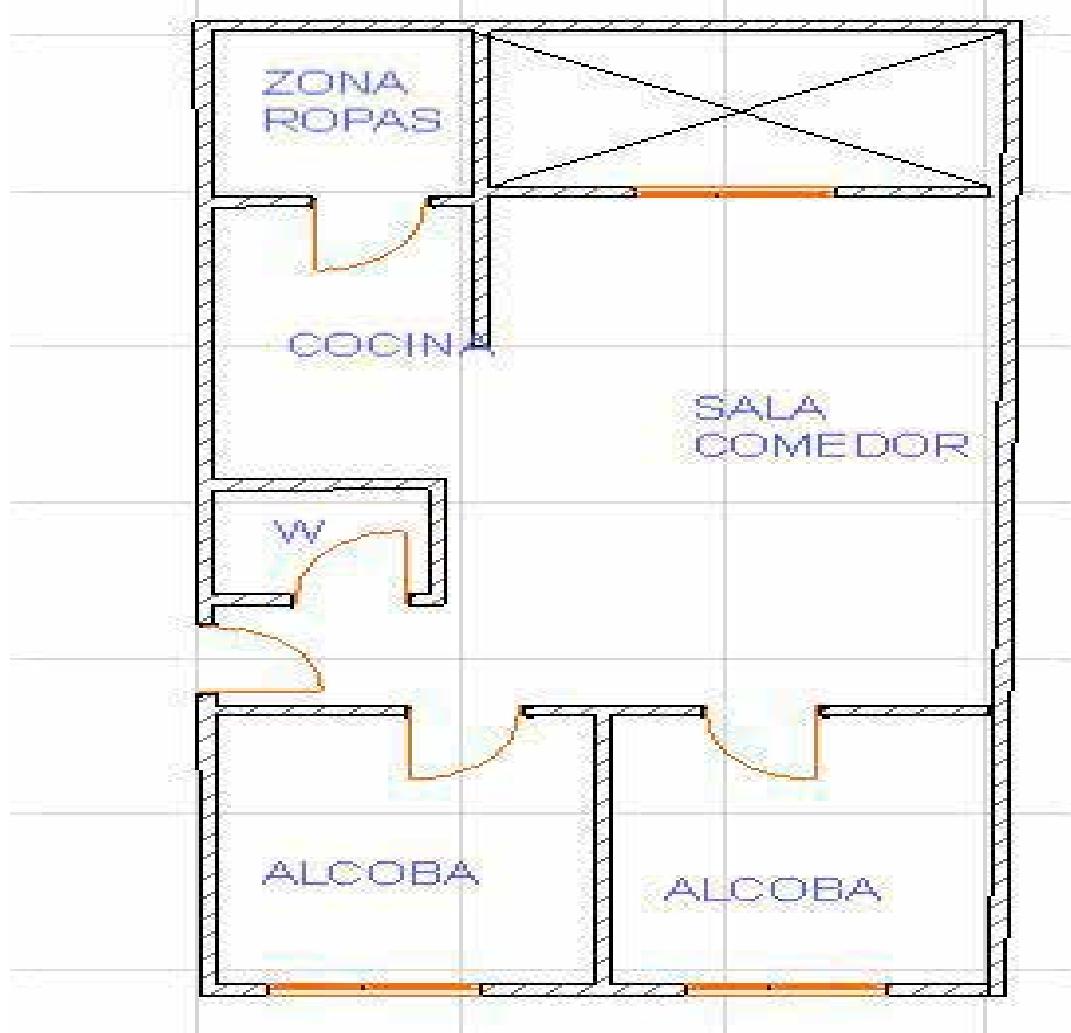
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 48' 48.8448''

Longitud: 75° 40' 55.686''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

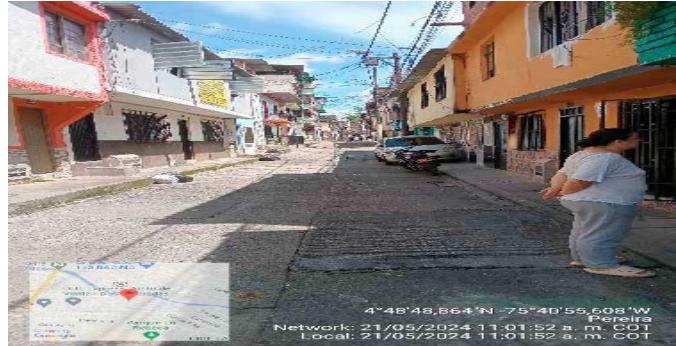


FOTOS General

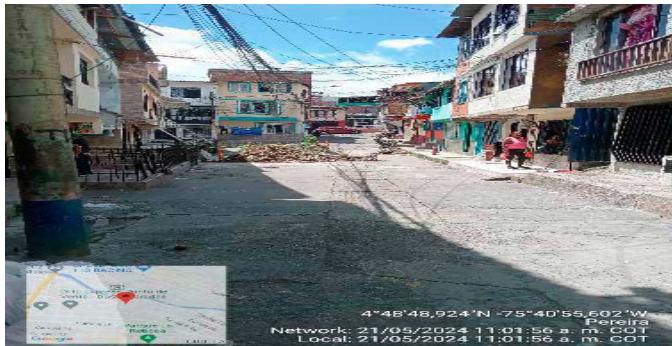
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



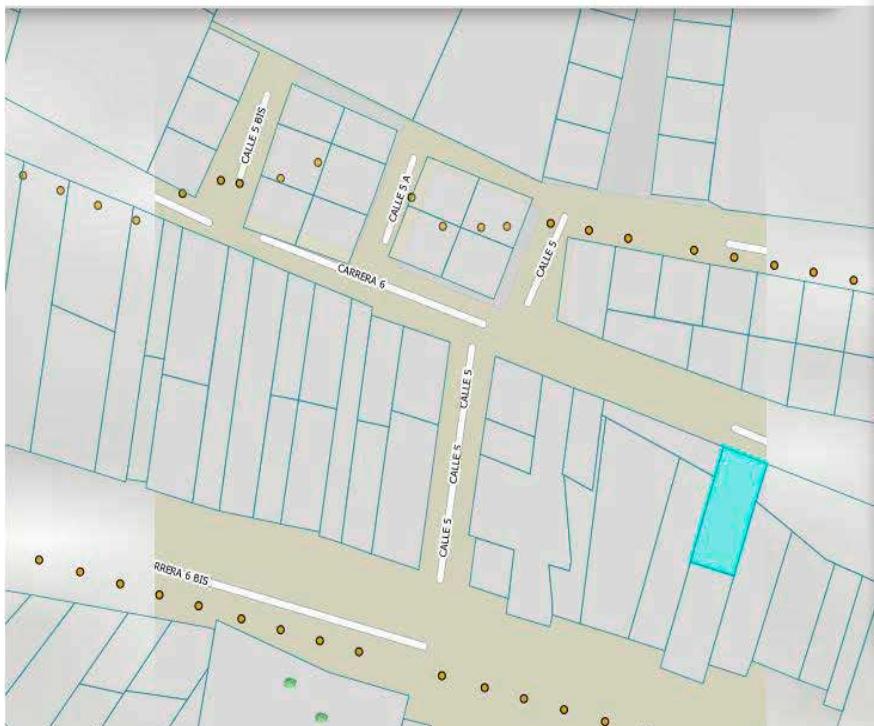
Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

660010102000000810901900000025

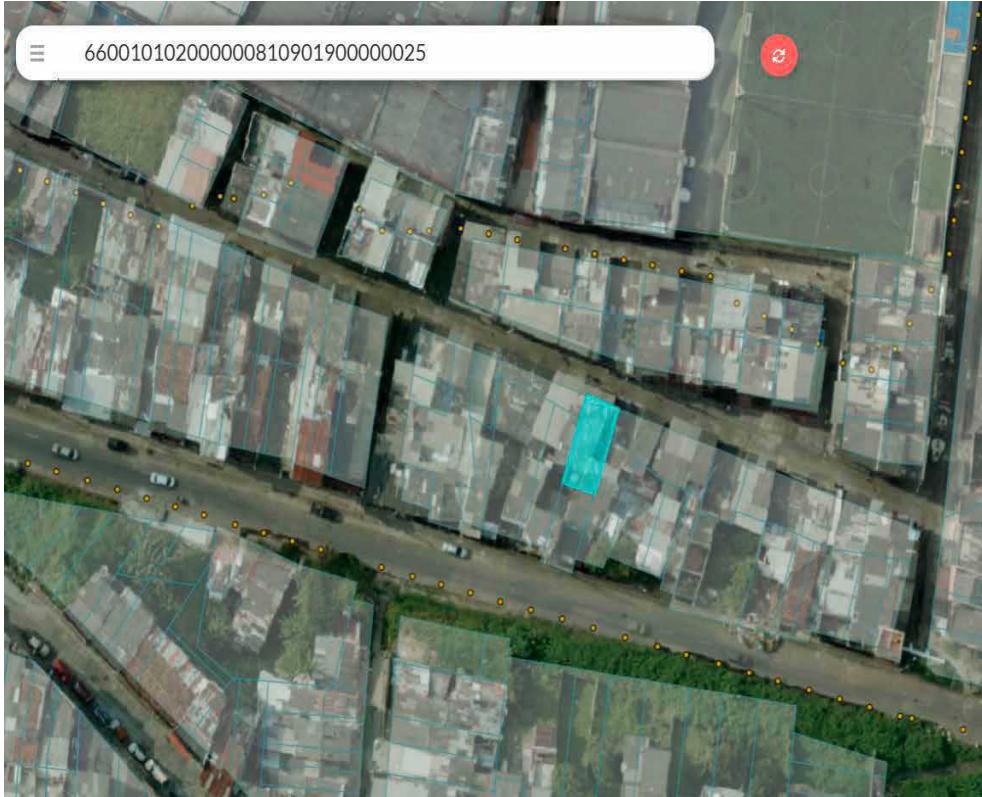


INFORMACION DEL PREDIO

Dirección	K 6 4 57 AP 201 ED LUIS EDUARDO
Código Catastral	660010102000000810901900000025
Código Catastral Anterior	660010102000000810901900000025
Destino Económico Catastro	Habitacional
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	21 m ²
Área Construida	60 m ²
Estrato Municipio	2
Uso Prestador Acueducto	RESIDENCIAL
Estrato Prestador Acueducto	2
Sector Normativo	12
Ficha Catastral	Consolidación
Subsector Tratamiento	Consolidación simple

Informe Ambiental

Consulta catastral



INFORMACION DEL PREDIO

Dirección	K 6 4 57 AP 201 ED LUIS EDUARDO
Código Catastral	660010102000000810901900000025
Código Catastral Anterior	660010102000000810901900000025
Destino Económico Catastro	Habitacional
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	21 m ²
Área Construida	60 m ²
Estrato Municipio	2
Uso Prestador Acueducto	RESIDENCIAL
Estrato Prestador Acueducto	2
Sector Normativo	12
Ficha Catastral	Consolidación
Subsector Tratamiento	Consolidación simple

Areas o Documentos

(Risaralda); es a saber:- El derecho de dominio y la plena posesión real y material que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble:- EL APARTAMENTO NUMERO 201 . SEGUNDO PISO. Con un área de Sesenta punto cuarenta y un metros cuadrados (60.41 Mts²). Área común de 11:04 metros cuadrados . Cuya nomenclatura según el título anterior es Carrera sexta (K. 6a.) No. 4-66; dentro del área urbana de la ciudad de Pereira - Departamento de Risaralda, identificado en Catastro con LA FICHA No. 01-02-0081-0025-901; determinado dentro de los siguientes linderos, según el título de adquisición:#####POR EL NORTE, que es su

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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

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

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

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

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

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

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 valuador 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 sufren 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 él 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-10032573_4



PIN de Validación: a24209aa

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 avalador 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: a24209aa

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: a24209aa

<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, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

- Semicuentos, 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: a24209aa

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 N° 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: a24209aa



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



http://www.raa.org.co
Calle 98 Barrio 11A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Oficinas del Autorregulador ANA
En Bogotá: (57 1) 67 44 8440
Alcaldía Nacional: (57 1) 67 44 8440

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

a24209aa

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 dos (02) días del mes de Mayo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA 10032573_4 M.I.: 290-141025

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240517172794548615

Nro Matrícula: 290-141025

Pagina 1 TURNO: 2024-290-1-49401

Impreso el 17 de Mayo de 2024 a las 11:59:25 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: PEREIRA

FECHA APERTURA: 19-12-2000 RADICACIÓN: 2000-25564 CON: ESCRITURA DE: 15-12-2000

CODIGO CATASTRAL: 66001010200000810901900000025 COD CATASTRAL ANT: 66001010200810025901

NUPRE: BSY0004JXAB

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 4993 de fecha 12-12-2000 en NOTARIA 1 de PEREIRA Apartamento 201 con area de 60.41 mts² con coeficiente de 28.96 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFFICIENTE · %

COMPLEMENTACIONES

LUIS EDUARDO GUARIN ARIAS, Y LUZ DARY CASTANO DE GUARIN, ADQUIRIERON EL PREDIO OBJETO DE P.H. POR COMPROVVENTA QUE HICIERON A MARLENY MALDONADO DE QUITIAN, MEDIANTE ESC. # 2348 DEL 12-08-99 DE LA NOTARIA 2A. DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO 290-0086532. MARLENY MALDONADO DE QUITIAN ADQUIRIO EL PREDIO MOTIVO DE DESENGLOBE POR COMPRA QUE HIZO A HECTOR DUQUE GIRALDO, POR MEDIO DE LA ESC. 4175 DE LA NOT. 1. DE PERIRA, DE FECHA 15 DE NOVB. DE 1.990 REG. EL 18 DE MARZO DE 1.991 AL FOLIO CON MATRICULA INMOBILIARIA 2900003269. HECTOR DUQUE GIRALDO, ADQUIRIO POR COMPRA A RAMON ARTURO GARCIA LEZCANO, POR MEDIO DE LA ESC. 3311 DE LA NOT. 2. DE PEREIRA, DE FECHA 25 DE OCTU. DE 1989 REG. EL 31 DE OCTUB. DEL MISMO AÑO A LA MATRICULA ANOTADA. RAMON ARTURO GARCIA LEZCANO, ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRA A MARIA DABEIBA DIA, POR MEDIO DE LA ESC. 1238 DE LA NOT. 1. DE PEREIRA, DE FECHA 13 DE MARZO DE 1.989 REG. EL 16 DE MARZO DEL MISMO AÑO. LA TRADENTE, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A HERMINIA VALENCIA VDA DE RAYO POR MEDIO DE LA ESC. 154 DE LA NOT. 4. DE PEREIRA. DE FECHA 11 DE FEBRERO DE 1.983 REG. EL 15 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO A LA MATRICULA ANOTADA. HERMINIA VALENCIA DE RAYO. ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCE. DE JULIO CESAR RAYO VALENCIA, EN SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZ. 2. C.M.PAL. DE PEREIRA, DE FECHA 28 DE AGOSTO DE 1.982 REG. EL 1. DE NOV. DEL MISMO AÑO. A LA MATRICULA ANOTADA. JULIO CESAR RAYO VALENCIA, ADQUIRIO EL PREDIO POR COMPRA A HUGO ALBERTO ESCOBAR, DUQUE, POR MEDIO DE LA ESC. 1923 DE LA NOT. 2. DE PEREIRA. DE FECHA 09 DE SEPB. DE 1.974. REG. EL 20 DE LOS MISMOS MES Y AÑO. HUGO ALBERTO ESCOBAR DUQUE, ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE JAIME ARISTIZABAL OSPINA, POR MEDIO DE LA ESC. 27 DE LA NOT. 3. DE PEREIRA, DE FECHA 08 DE ENERO DE 1.973 REG. EL 12 DE ENERO DEL MISMO AÑO. JOSE JAIME ARISTIZABAL, ADQUIRIO POR DACION EN PAGO, QUE LE HIZO CARLOS EMILIO HENAO RAMIREZ, POR MEDIO DE LA ESC. 2364 DE LA NOT. 3. DE PEREIRA. DE FECHA 16 DE JULIO DE 1.970 REG. EL 31 DE JULIO DEL MISMO AÑO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Bredie: URBANO

1) KR 6 A # 1 - 57 APTO 201

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DETERMINACION DE LA DESTINACION ECONOMICA:

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA N. SIGUIENTE(MENOS UNA) Y N.

MATRÍCULA 2020-2021



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240517172794548615

Nro Matrícula: 290-141025

Página 2 TURNO: 2024-290-1-49401

Impreso el 17 de Mayo de 2024 a las 11:59:25 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-12-2000 Radicación: 2000-25564

Doc: ESCRITURA 4993 DEL 12-12-2000 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CASTAÑO DE GUARIN LUZ DARY

CC# 34043518 X

A: GUARIN ARIAS LUIS EDUARDO

CC# 10080048 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-12-2000 Radicación: 2000-25564

Doc: ESCRITURA 4993 DEL 12-12-2000 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$15,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 102 PERMUTA

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

DE: CASTAÑO DE GUARIN LUZ DARY

CC# 34043518

DE: GUARIN ARIAS LUIS EDUARDO

CC# 10080048

A: RAMIREZ ZULUAGA LUIS ALBERTO

CC# 3582381 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-07-2001 Radicación: 2001-14260

Doc: ESCRITURA 2437 DEL 05-07-2001 NOTARIA 2 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA HASTA POR

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

DE: RAMIREZ ZULUAGA LUIS ALBERTO

CC# 3582381 X

A: GIRALDO OTALVARO MANUEL ANTONIO

CC# 1348929

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-10-2001 Radicación: 2001-20859

Doc: ESCRITURA 3599 DEL 26-09-2001 NOTARIA 2 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: GIRALDO OTALVARO MANUEL ANTONIO

CC# 1348929

A: RAMIREZ ZULUAGA LUIS ALBERTO

CC# 3582381

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 02-10-2001 Radicación: 2001-20860

Doc: ESCRITURA 3600 DEL 26-09-2001 NOTARIA 2 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$8,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: RAMIREZ ZULUAGA LUIS ALBERTO

CC# 3582381

A: GIRALDO OTALVARO MANUEL ANTONIO

CC# 1348929 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240517172794548615

Nro Matrícula: 290-141025

Página 3 TURNO: 2024-290-1-49401

Impreso el 17 de Mayo de 2024 a las 11:59:25 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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-04-2003 Radicación: 2003-7460

Doc: ESCRITURA 1073 DEL 31-03-2003 NOTARIA 2 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$8,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: GIRALDO OTALVARO MANUEL ANTONIO

CC# 1348929

X

A: GALVEZ ELIO ALFREDO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-10-2004 Radicación: 2004-21753

Doc: ESCRITURA 3106 DEL 01-10-2004 NOTARIA 2 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: GALVEZ ELIO ALFREDO

CC# 19129742 X

A: MEJIA CAMACHO FABIO

A: MOLINA VASCO LUZ MARINA

CC# 42050836 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-10-2004 Radicación: 2004-21753

Doc: ESCRITURA 3106 DEL 01-10-2004 NOTARIA 2 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: MEJIA CAMACHO FABIO

CC# 19129742

A: MOLINA VASCO LUZ MARINA

CC# 42050836

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-10-2004 Radicación: 2004-23201

Doc: ESCRITURA 3302 DEL 20-10-2004 NOTARIA 3 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: MEJIA CAMACHO FABIO

A: MOLINA VASCO LUZ MARINA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 22-10-2004 Radicación: 2004-23202

Doc: ESCRITURA 3303 DEL 20-10-2004 NOTARIA 3 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: MEJIA CAMACHO FABIO

CC# 19129742

DE: MOLINA VASCO LUZ MARINA

CC# 42050836



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240517172794548615

Nro Matrícula: 290-141025

Página 5 TURNO: 2024-290-1-49401

Impreso el 17 de Mayo de 2024 a las 11:59:25 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: 2024-290-1-49401

FECHA: 17-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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


LUIS FERNANDO BOADA GARCIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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