



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1057784156

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	DIANA PAOLA AGUIRRE ARIAS	FECHA VISITA	20/07/2024
NIT / C.C CLIENTE	1057784156	FECHA INFORME	22/07/2024
DIRECCIÓN	UR MIRADOR DE PANORAMA BARR CUBA SECT NARANJITO MZ 5 LT 17	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	EDAD (AÑOS)	19 años
BARRIO	CUBA	REMODELADO	
CIUDAD	Pereira	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Risaralda	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ		
IDENTIFICACIÓN	24547694		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	ARROYAVE JARAMILLO FRANCENET			
NUM. ESCRITURA	2280 Escritura	#NOTARIA	Segunda	FECHA
ESCRITURA	Propiedad			11/10/2005
CIUDAD	Pereira		DEPTO	Risaralda
CEDULA CATASTRAL	6600101100000641001700000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportan			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
290-152465	casa

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: UR MIRADOR DE PANORAMA BARR CUBA SECT NARANJITO MZ 5 LT 17
Al inmueble se llega así: CALLE 70
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

ACABADOS

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

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 170,004,394

VALOR ASEGURABLE \$ COP 170,004,394

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Se adjunta certificado de nomenclatura. Avalúo actualizado el 06/08/2024.

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

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

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

Área Lote	39.6	Frente	39.6
Forma	Rectangular	Fondo	10
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:025

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 035- del 2016-2027
Antejardín	1.50 m 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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	39.60	AREA DE TERRENO	M2	40
AREA CONSTRUIDA	M2	81	AREA CONSTRUIDA	M2	81

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
PRIMER PISO	M2	34.77	AREA DE TERRENO	M2	39.60
SEGUNDO PISO	M2	36.57	AREA CONSTRUIDA	M2	71.34
AREA DE TERRENO	M2	39.60			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Muy Bueno	100-200
Estacionamientos	Muy Bueno	0-100
Areas verdes	Bueno	100-200
Zonas recreativas	Regular	mas de 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: NO **Zonas verdes:** Si **Arborización:** SI

Impacto Ambiental

Aire:

NO _____ NO _____

© 2019 Pearson Education, Inc. All Rights Reserved. May not be copied, scanned, or duplicated, in whole or in part. Due to electronic rights, some third party content may be suppressed from the eBook and/or eChapter(s). Editorial review has determined that any suppressed content does not materially affect the overall learning experience. Pearson Education, Inc. reserves the right to remove additional content at any time if subsequent rights restrictions require it.

Estado de construcción	Motivo
------------------------	--------

Cond.seguridad:

Aguas servidas:

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	2
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	81
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	UR MIRADOR DE PANORAMA BARR CUBA SECT NARANJITO MZ 5 LT 17

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	0-3 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2005

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 de Terreno		39.60	M2	\$1,050,313.00	24.47%	\$41,592,394.80
Area Construida	Primer Piso	34.77	M2	\$1,800,000.00	36.81%	\$62,586,000.00
Area Construida	Segundo Piso	36.57	M2	\$1,800,000.00	38.72%	\$65,826,000.00
TOTALES					100%	\$170,004,394

Valor en letras
 Ciento setenta millones cuatro mil trescientos noventa y cuatro Pesos
 Colombianos

TOTAL COMERCIAL **\$170,004,394**
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. Limitaciones al dominio: anotación 7, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Closet: 1, Zona ropa: 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 valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Mirador de Panorama	\$165,000,000	0.99	\$163,350,000	6017868754	40	80	\$1,500,000	\$120,000,000
2	Mirador de Panorama	\$190,000,000	0.94	\$178,600,000	Alexander imenez	40	85	\$1,600,000	\$136,000,000
3	Mirador de Panorama	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3173387803	40	80	\$1,600,000	\$128,000,000
4	Mirador de Panorama	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	300 9121261	40	68	\$1,800,000	\$122,400,000
Del inmueble					39.6	71.34			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$43,350,000	\$1,083,750	1.0	1.0	1.00	\$1,083,750
2	\$42,600,000	\$1,065,000	1.0	1.0	1.00	\$1,065,000
3	\$43,000,000	\$1,075,000	1.0	1.0	1.00	\$1,075,000
4	\$39,100,000	\$977,500	1.0	1.0	1.00	\$977,500
					PROMEDIO	\$1,050,312.50
					DESV. STANDAR	\$49,142.38
					COEF. VARIACION	4.68%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,050,313.00	AREA	39.6	TOTAL	\$41,592,394.80
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,800,000.00	AREA	71.34	TOTAL	\$128,412,000.00
VALOR TOTAL		\$170,004,394.80				

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-2b1f3c4ed373-b30b-a48bb940-c090?page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=6da1154d-edfc-4283-a354-89f967318bd72.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-1fe-4961398c70b-b3cd-de5ff500-71052?page=1&pos=8&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=6da1154d-edfc-4283-a354-89f967318bd73.-https://casas.mitula.com.co/adclickdetail/mitula-CO-1510011679425593801?search_term=pereira&page=1&pos=1&t_sec=1&t_or=2&t_pvrid=6da1154d-edfc-4283-a354-89f967318bd74.-<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-en-cuba-pereira-121c9e11-c140-3c83-9c60-ed2723f16df5>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

UR MIRADOR DE PANORAMA BARR CUBA SECT NARANJITO
 MZ 5 LT 17 | CUBA | Pereira | Risaralda

COORDENADAS (DD)

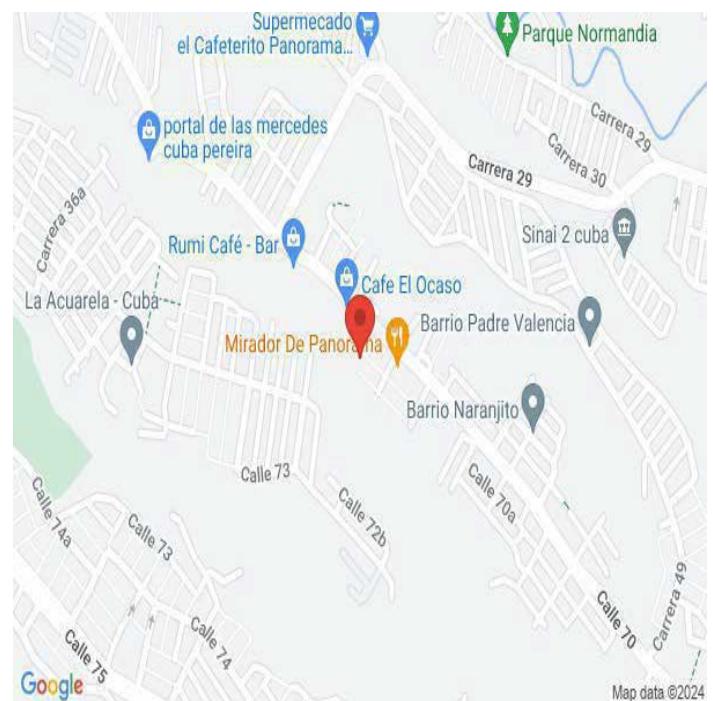
Latitud: 4.7995500

Longitud: -75.7264383

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 47' 58.3794''

Longitud: 75° 43' 35.1768''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2



Baño Social 2



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

660010110000006410017000000000

INFORMACION DEL PREDIO

Dirección	MZ 5 LO 17 UR MIRADOR DE PANORAMA
Código Catastral	660010110000006410017000000000
Código Catastral Anterior	66001011006410017000
Destino Económico Catastro	Habitacional
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	40 m ²
Área Construida	81 m ²
Estrato Municipio	2
Uso Prestador Acueducto	RESIDENCIAL
Estrato Prestador Acueducto	2
Sector Normativo	12
Ficha Catastral	Consolidación

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 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 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-1057784156



PIN de Validación: bab00acc



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 11A - P. 11 Edif 300
Bogotá D. C. - Colombia
Oficinas: Oficina de Autorregulación ANA
En Bogotá: (571) 57 46
A. Mayor Nacional: (571) 823 846

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 evaluador 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: bab00acc

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

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: bab00acc



<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: bab00acc

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 # 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: bab00acc



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

bab00acc

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 Julio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA 1057784156 M.I.: 290-152465

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240730536398280708

Nro Matrícula: 290-152465

Pagina 1 TURNO: 2024-290-1-73629

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 04:54:33 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: 18-02-2005 RADICACIÓN: 2005-3346 CON: ESCRITURA DE: 16-02-2005

CODIGO CATASTRAL: 6600101100000641001700000000 COD CATASTRAL ANT: 660010110064100170000

NUPRE: BSY0005HSHC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 0224 DE FECHA 02-02-2005 EN NOTARIA 6 DE PEREIRA MAZ 5 LOTE 17 CON AREA DE 39.60 MTS2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). ### DECLARACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 34.83 M2, AUTORIZADOS POR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN 002315 DEL 16/03/2015 DE LA CURADURÍA URBANA PRIMERA DE PEREIRA

AREA Y COEFICIENTE

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

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 34 CENTIMETROS:

CUADRADOS83

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACIONES

EL PREDIO OBJETO DE ENGLOBE FUE ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION POR EL SE\OR RUBEN MEJIA RESTREPO MEDIANTE LA ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE CARLOS EDUARDO ANGEL MEJIA Y RUBEN MEJIA RESTREPO MEDIANTE ESC. 1365 DEL 31-05-2004 DE LA NOTARIA SEXTA DE PEREIRA, REG. EL 11-06-2004 EN LA MATRICULA 290-150641.EL PREDIO MATERIA DE DESENGLOBE HABIA SIDO ENGLOBADO POR LOS SE\ORES RUBEN MEJIA RESTREPO Y CARLOS EDUARDO ANGEL MEJIA POR MEDIO DE LA ESCRITURA 1365 DEL 31-05-2004 DE LA NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 11-06-2004 EN LA MATRICULA 290-150587. ADQUIRIERON LOS SE\ORES CARLOS EDUARDO ANGEL MEJIA Y RUBEN MEJIA RESTREPO EL PREDIO OBJETO DE ENGLOBE POR COMPRA DE DERECHOS DE CUOTA AL SE\OR GILBERTO ANGEL MEJIA SEGUN ESCRITURA 701 EL 02-05-1997 DE LA NOTARIA 6 DE PEREIRA, REGISTRADA EL 17-06-1997 EN LA MATRICULA 290-0010483 Y 42952. ADQUIRIERON LOS TRADENTES GILBERTO Y CARLOS EDUARDO ANGEL MEJIA,RUBEN MEJIA RESTREPO, POR COMPRA A JUVENAL GAVIRIA VASQUEZ SEGUN ESCRITURA 536 DEL 19-04-1995 DE LA NOTARIA 6 DE PEREIRA REGISTRADA EL 01-08-1995 EN LAS MATRICULAS 290-42952 Y 10483. ADQUIRIO JUVENAL GARCIA VASQUEZ POR COMPRA A CARLOS ALBERTO ANGEL POR MEDIO DE LA ESCRITURA 3325 DEL 28-07-86 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 26-08-1986 EN LAS MATRICULAS 10483 Y42952. ADQUIRIO CARLOS ALBERTO ANGEL SIERRA UNA PARTE POR COMPRA A INES TRUJILLO DE RESTREPO SEGUN LA ESCRITURA 2638 DEL 23-10-1980 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 03-11-1980 EN LA MATRICULA 290-10483. ADQUIRIO INES TRUJILLO DE RESTREPO POR COMPRA A JOSE HOMERO RESTREPO MEJIA, SEGUN LA ESCRITURA 2638 DEL 23-10-1980 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 03-11-1980 EN LA MATRICULA 290-0010483. ADQUIRIO INES TRUJILLO DE RESTREPO SEGUN ESCRITURA 1001 DEL 25-05-1977 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 08-06-1977 EN LA MATRICULA 290-0010483 POR COMPRA A JOSE HOMERO RESTREPO MEJIA. ADQUIRIO JOSE HOMERO RESTREPO MEJIA POR COMPRA AL SE\OR ABEL EDUARDO VALENCIA VALENCIA SEGUN ESCRITURA 2791 DEL 30-09-1975 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 06-10-1975 EN LA MATRICULA 290-10483. OTRA PARTE LA ADQUIRIO CARLOS ALBERTO ANGEL SIERRA POR COMPRA A HACIENDA LA HABANA LIMITADA SEGUN ESCRITURA 515 DEL 28-02-1983 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 22-03-1983 EN LA MATRICULA 290-0042952.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LIR MIRADOR DE PANORAMA BARR CUBA SECT NARAN LITO M75 LT 17

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración u otras)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 240730536398280708

Nro Matrícula: 290-152465

Página 2 TURNO: 2024-290-1-73629

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 04:54:33 PM

**"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

290 - 152438

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA C.R.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA C.R.P.

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 16-02-2005 Radicación: 2005-3346

Doc: ESCRITURA 0224 DEL 02-02-2005 NOTARIA 6 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE

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

A: MEJIA RESTREPO RUBEN

CC# 10217400 X

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 16-02-2005 Radicación: 2005-3346

Doc: ESCRITURA 0224 DEL 02-02-2005 NOTARIA 6 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: MEJIA RESTREPO RUBEN

CC# 10217400

A: CODINSA E.U CONSTRUCCION DISEÑO SERVICIOS Y ASESORIAS

X

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 19-05-2005 Radicación: 2005-9863

Doc: ESCRITURA 1103 DEL 18-05-2005 NOTARIA 2 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CODINSA E.U CONSTRUCCION, DISEÑO, SERVICIOS Y ASESORIAS

A: BANCO GRANAHORRAR

ANOTACIÓN: Nro 004 Fecha: 18-08-2005 Radicación: 2005-16289

Doc: ESCRITURA 1740 DEL 11-08-2005 NOTARIA 2 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$229,161,500

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA PARCIAL ESTE Y OTROS

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

DE: BANCO GRANAHORRAR

A: CODIN S.A CONSTRUCCION DISEÑO SERVICIOS Y ASESORIAS (ANTES EMPRESA CODINSA E.U CONSTRUCCION DISEÑO SERVICIOS Y ASESORIAS)

NIT# 8160081979

ANOTACIÓN: Nro 005 Fecha: 24-10-2005 Radicación: 2005-21323

Doc: ESCRITURA 2280 DEL 11-10-2005 NOTARIA 2 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$19,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVENTA

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

DE: CODIN S.A CONSTRUCCION DISEÑO SERVICIOS Y ASESORIAS (ANTES EMPRESA CODINSA E.U CONSTRUCCION DISEÑO SERVICIOS Y ASESORIAS)

NIT# 8160081979



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240730536398280708

Nro Matrícula: 290-152465

Página 5 TURNO: 2024-290-1-73629

Impreso el 30 de Julio de 2024 a las 04:54:33 PM

**"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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-290-1-73629 FECHA: 30-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA C.A.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA C.A.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA C.A.P. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA C.A.P.


LUIS FERNANDO BOADA GARCIA
REGISTRADORA PRINCIPAL

**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 660010110000006410017000000000 y Matrícula Inmobiliaria 290-152465

Ubicado en la zona Urbana

Le corresponde la siguiente nomenclatura:

Mz 5 Lo 17 Ur MIRADOR DE PANORAMA

Se expide a solicitud del interesado a los 06 días del mes de Agosto de 2024

Atentamente



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

Código de verificación: 188234
Verifique en: 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*

