



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1088255064

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	JULIAN DAVID BRITTO BRITTO	FECHA VISITA	21/08/2024
NIT / C.C CLIENTE	1088255064	FECHA INFORME	23/08/2024
DIRECCIÓN	KR 21 B # 31 - 07 MZ E CS 32 EL POBLADO	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	30 años
BARRIO	EL POBLADO 1	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	BRITO BRITO JULIAN DAVID			
NUM.	SENTENCIA EscrituraDePropiedad	#NOTARIA	TERCERO	FECHA
ESCRITURA			14/10/2011	
CIUDAD	Pereira		DEPTO	Risaralda
ESCRITURA				
CEDULA	660010106000002290032000000000			
CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
290-44567	CASA 32

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 21 B # 31 - 07 MZ E CS 32 EL POBLADO
 Al inmueble se llega así: VÍA QUE CONDUCE A VILLA DEL PRADO
 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	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 184,530,992

VALOR ASEGURABLE \$ COP 184,530,992

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. AVALÚO ACTUALIZADO el 27/08/2024, certificado de tradición adjunto 290-44567 del 27/08/2024.

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	ResidencialVivienda_hasta_3 pisos
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	Elaboración de productos alimenticios

Área Lote	68,40	Frente	5.7
Forma	rectangulo	Fondo	12
Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2:10

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
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	Sobre antejardín: 1.50m a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable
Uso principal	Residencial
Altura permitida pisos	Ver parámetros en Ficha Cero
Aislamiento posterior	
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	68.40	AREA DE TERRENO	M2	68
AREA CONSTRUIDA	M2	52	AREA CONSTRUIDA	M2	52

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	68,40	68.40	AREA DE TERRENO	M2	68.40
AREA CONSTRUIDA	65,16	65.16	AREA CONSTRUIDA	M2	65.16

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	Andenes	SI Bueno
Escolar	100-200	Sardineles	SI Bueno
Asistencial	400-500	Vías Pavimentadas	SI Bueno
Estacionamientos	0-100	Transporte Público	Bueno
Áreas verdes	0-100		
Zonas recreativas	400-500		

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO	
Tipo	No Vis Fuera de Aglomeraciones o VIS Aglomeraciones	Cubierta	teja de fibrocemento	
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast	
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros	
Nº de Pisos	1	Irregularidad Planta	No	
Nº de Sótanos		Irregularidad Altura	No	
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Aislada	
Vida Remanente	70	Año de Construcción	1994	
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura		
Material de Construcción	adobe	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.		
Fecha de Remodelación		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.		
Daños previos	NO			
Ubicación	KR 21 B # 31 - 07 MZ E CS 32 EL POBLADO			

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		68.40	M2	\$1,173,611.00	43.50%	\$80,274,992.40
Area Construida		65.16	M2	\$1,600,000.00	56.50%	\$104,256,000.00
TOTALES					100%	\$184,530,992
Valor en letras	Ciento ochenta y cuatro millones quinientos treinta mil novecientos noventa y dos Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL \$184,530,992
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas

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.

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: LA CASA OBJETO DE ESTUDIO NO TIENE GARAJE NI CUARTO ÚTIL.

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: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 3, Closet: 2, 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	EL POBLADO	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3225285296	80	60	\$1,600,000	\$96,000,000
2	EL POBLADO	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	310 592 2763	80	60	\$1,600,000	\$96,000,000
3	EL POBLADO	\$210,000,000	0.95	\$199,500,000	3344240 Rentar Inmobiliaria S.A.S.	72	72	\$1,600,000	\$115,200,000
Del inmueble					68.40	65.16			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$94,000,000	\$1,175,000	1.0	1.0	1.00	\$1,175,000
2	\$94,000,000	\$1,175,000	1.0	1.0	1.00	\$1,175,000
3	\$84,300,000	\$1,170,833	1.0	1.0	1.00	\$1,170,833
				PROMEDIO	\$1,173,611.11	
				DESV. STANDAR	\$2,405.63	
				COEF. VARIACION	0.20%	

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,173,611.00	AREA	68.40	TOTAL	\$80,274,992.40
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,600,000.00	AREA	65.16	TOTAL	\$104,256,000.00
VALOR TOTAL		\$184,530,992.40				

Observaciones:**Enlaces:**

1-KATERINE

2-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10975106>3-<https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/10294185>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 21 B # 31 - 07 MZ E CS 32 EL POBLADO | EL POBLADO 1 |
Pereira | Risaralda

COORDENADAS (DD)

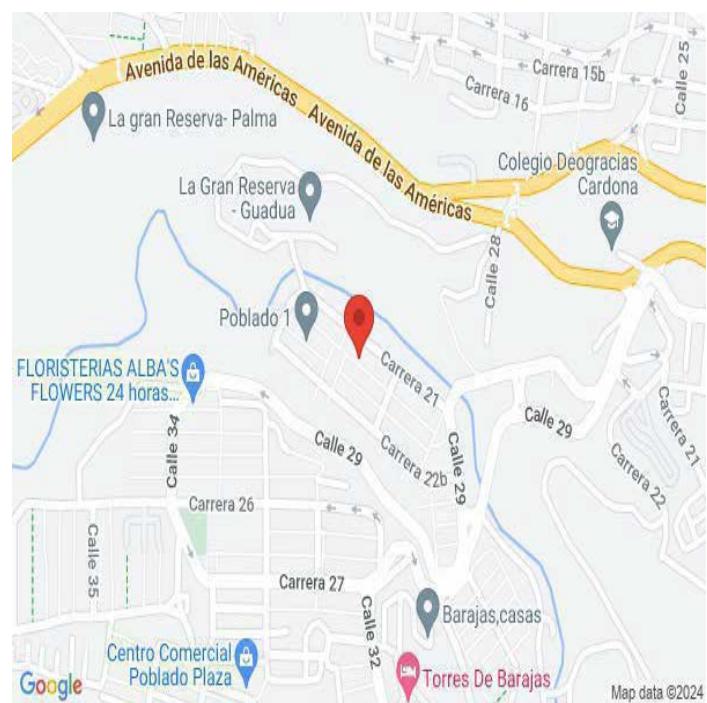
Latitud: 4.8044183

Longitud: -75.7060433

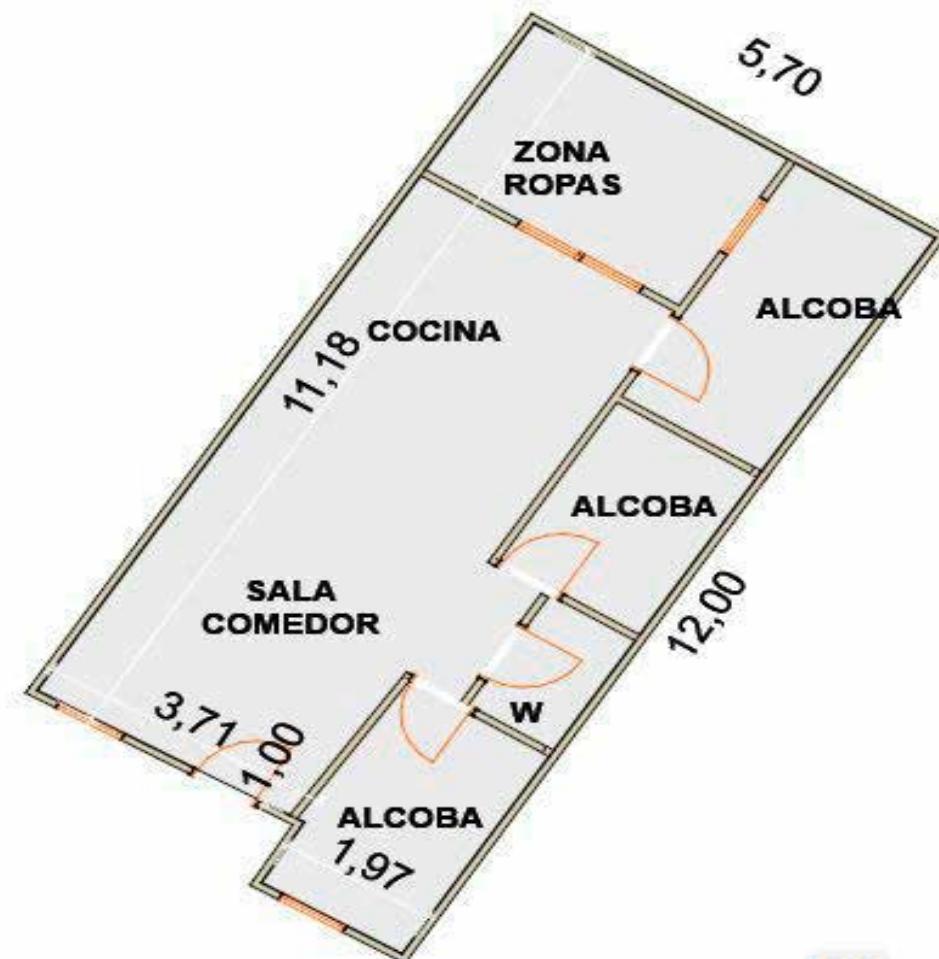
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 48' 15.9048''

Longitud: 75° 42' 21.7542''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

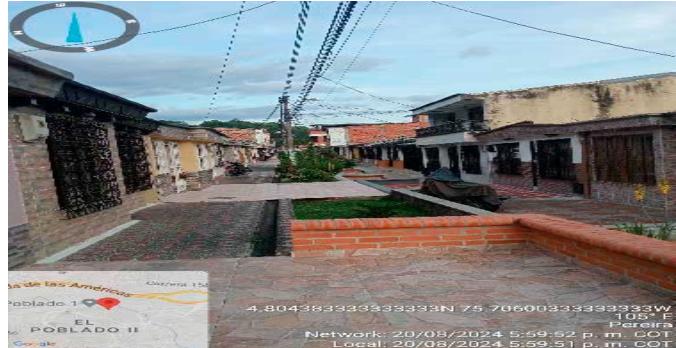


FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmuele



Fachada del Inmuele



FOTOS General

Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



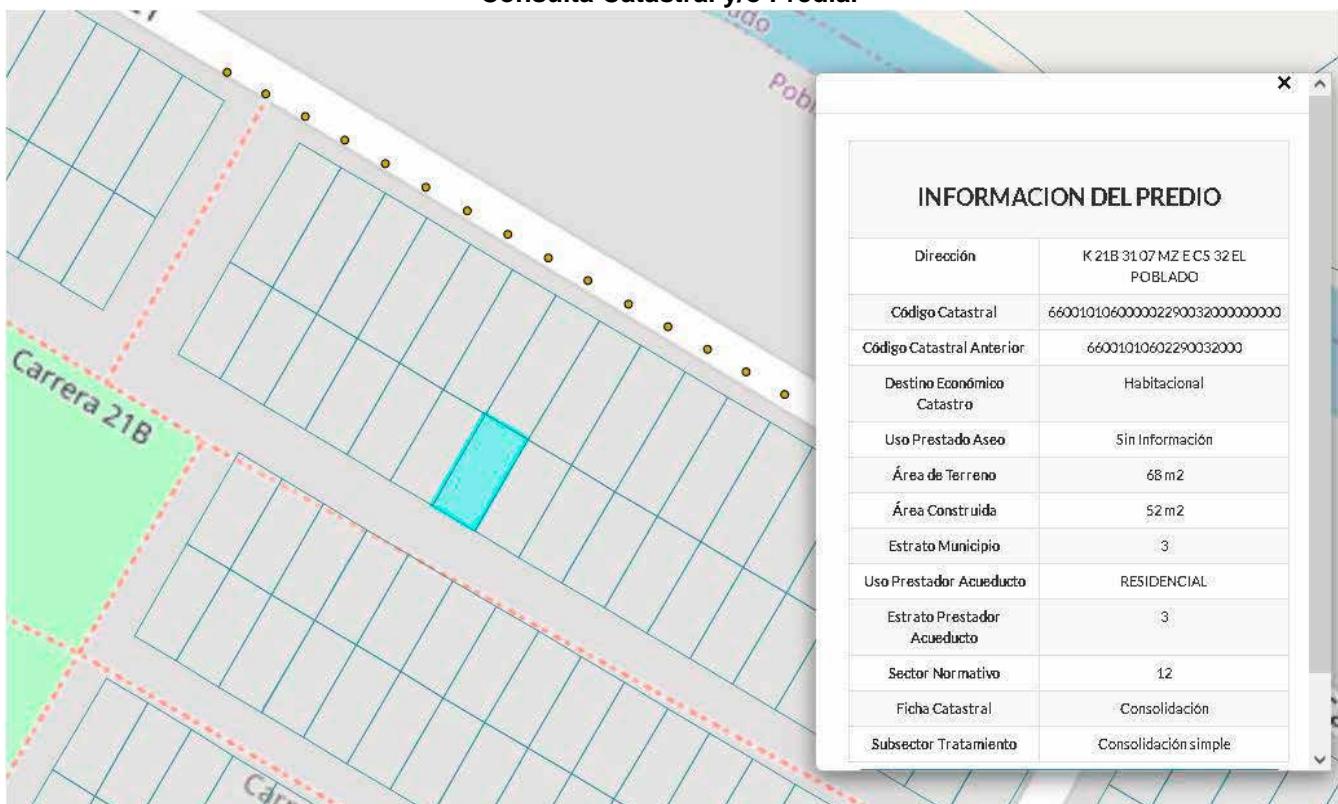
FOTOS General

Baño Social 1



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial



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 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 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-1088255064



PIN de Validación: b22f0a69



<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 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: b22f0a69



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Med 7A - Piso 1000
Bogotá D.C. Colombia
Unidad Ejecutiva de Desarrollo ANA
En Bogotá: (57 1) 67 46
A. Nuevo Nájera: (57 1) 67 4648

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: b22f0a69



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



http://www.ana.org.co
Calle 98B Nro 11A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Oficina de Atención al Membrete ANA
En Bogotá: (57 1) 66 57 46
Alcaldía Nacional: (57 1) 673 9461

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: b22f0a69

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: b22f0a69



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

b22f0a69

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

RAA AVALUO: LRCAJA-088255064 M.I.: 290-44567

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

CONSTANCIA DE NOMENCLATURA

La Secretaría de Planeación Municipal de Pereira a solicitud del interesado

CERTIFICA QUE:

El Predio con Ficha Catastral Nro 66001010600002290032000000000 y Matrícula Inmobiliaria 290-44567

Ubicado en la zona Urbana

Le corresponde la siguiente nomenclatura:

K 21B 31 07 Mz E Cs 32 EL POBLADO

Se expide a solicitud del interesado a los 16 días del mes de Agosto de 2024

Atentamente



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

Código de verificación: 190518
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*





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240827668899645597

Nro Matrícula: 290-44567

Página 2 TURNO: 2024-290-1-83471

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 11:19:14 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

A: EL POBLADO LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-10-1983 Radicación: 839064

Doc: ESCRITURA 2418 DEL 25-10-1983 NOTARIA 2 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$62,400,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION

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

DE: EL POBLADO LIMITADA (SIGLA BAHIA LTDA)

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-12-1983 Radicación: 8310548

Doc: RESOLUCION 5438 DEL 09-12-1983 SUPERINTENDENCIA BANCARIA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES

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

DE: SUPERINTENDENCIA BANCARIA

A: EL POBLADO LIMITADA BAHIA LTDA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-03-1984 Radicación: 842668

Doc: ESCRITURA 503 DEL 28-02-1984 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$957,242

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: EL POBLADO LIMITADA

A: BRITO MUÑOZ MARIA STELLA

CC# 34044379 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-03-1984 Radicación: 842668

Doc: ESCRITURA 503 DEL 28-02-1984 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: BRITO MUÑOZ MARIA STELLA

X

A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-08-1985 Radicación: 858219

Doc: ESCRITURA 070 DEL 14-01-1985 NOTARIA 2 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$62,400,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA EN MAYOR PORCION

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA "GRANAHORRAR"

A: EL POBLADO LIMITADA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240827668899645597

Nro Matrícula: 290-44567

Página 3 TURNO: 2024-290-1-83471

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 11:19:14 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 007 Fecha: 30-09-1986 Radicación: 869812

Doc: OFICIO 00741 DEL 29-09-1986 VALORIZACION MPAL DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 GRAVAMEN POR VALORIZACION ESTE Y OTROS

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

DE: FONDO ROTATORIO DE VALORIZACION MUNICIPAL

A: BRITO MUÑOZ MARIA STELLA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-08-1994 Radicación: 9413754

Doc: OFICIO SJU 060 DEL 01-08-1994 INDUAL DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 781 CANCELACION GRAVAMEN VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO Y VALORIZACION

A: BRITO MUÑOZ MARIA STELLA

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-09-1994 Radicación: 15875

Doc: ESCRITURA 1696 DEL 15-07-1994 NOTARIA 3 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$4,014,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: BRITO MUÑOZ MARIA STELLA

A: MUÑOZ DE BRITO MARIA ROMELIA

CC# 24962143 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-03-1996 Radicación: 6333

Doc: ESCRITURA 1425 DEL 21-03-1996 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAJORRAR

A: BRITO MUÑOZ MARIA STELLA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 31-05-1996 Radicación: 11191

Doc: ESCRITURA 1962 DEL 23-04-1996 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$4,140,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: MUÑOZ DE BRITO MARIA ROMELIA

A: BRITO MUÑOZ MARIA STELLA

CC# 34044379 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240827668899645597

Nro Matrícula: 290-44567

Página 4 TURNO: 2024-290-1-83471

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 11:19:14 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 012 Fecha: 31-05-2005 Radicación: 2005-10642

Doc: AUTO 00 DEL 06-04-2000 JUZGADO 3 DE FAMILIA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$10,464,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: BRITO GALVIZ JOSE JAVIER

CC# 34044379

DE: BRITO MUÑOZ MARIA STELLA

A: BRITO GALVIZ JOSE JAVIER

X

A: BRITO MUÑOZ MARIA STELLA

CC# 34044379

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 10-11-2005 Radicación: 2005-22610

Doc: OFICIO 1573 DEL 31-10-2005 JUZGADO 3 DE FAMILIA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0423 EMBARGO DE ALIMENTOS DERECHOS DE CUOTA RAD 2005-00741

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

DE: BRITO MUÑOZ LUZ STELLA

A: BRITO GALVIS JOSE JAVIER

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 16-03-2007 Radicación: 2007-290-6-6262

Doc: ESCRITURA 1281 DEL 09-03-2007 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESCRITURA 1962 DEL 23-004-1996 DE LA NOTARIA

PRIMERA DE PEREIRA , EN EL SENTIDO QUE MARIA ESTELA CAMBIO SU NOMBRE POR LUZ STELLA BRITO MUÑOZ SEGUN ESCRITURA 43 DEL 05-01-2006 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

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

A: BRITO MUÑOZ LUZ STELLA C.C. 34044379

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 02-11-2011 Radicación: 2011-290-6-22140

Doc: OFICIO 1659 DEL 24-10-2011 JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO RAD.741-2005

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

DE: BRITO MUÑOZ LUZ STELLA

A: BRITO GALVIS JOSE JAVIER

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 23-11-2011 Radicación: 2011-290-6-23360

Doc: SENTENCIA 00 DEL 14-10-2011 JUZGADO TERCERO DE FAMILIA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$15,960,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0108 ADJUDICACION EN REMATE RESPECTO DEL 50%

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240827668899645597

Nro Matrícula: 290-44567

Página 6 TURNO: 2024-290-1-83471

Impreso el 27 de Agosto de 2024 a las 11:19:14 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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-290-1-83471

FECHA: 27-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA-CNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA-CNP


LUIS FERNANDO BOADA GARCIA
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública