



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1084251985

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	DAGOBERTO IMBACHI PEREZ
NIT / C.C CLIENTE	1084251985
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA. K 8 14 24 P3 AP 303 EDIFICIO PAOLA
SECTOR	Urbano Estrato 5
BARRIO	centro
CIUDAD	Pereira
DEPARTAMENTO	Risaralda
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	27/08/2024
FECHA INFORME	28/08/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	35 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	MARIN FRANCO VALENTINA				
NUM.	7610 Escritura De	NOTARIA	TERCERA	FECHA	19/12/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pereira	DEPTO	Risaralda		
ESCRITURA					
CEDULA	66001010500000880903900000058				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportan				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIF PABOLA PLTA 3				
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	190000	VRxM2	3894.24
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD					

M. INMOB.	N°
290-71034	APARTAESTUDIO 303

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CERTIFICADO DE NOMENCLATURA. K 8 14 24 P3 AP 303 EDIFICIO PAOLA
Al inmueble se llega así: calle 14
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.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	0	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	1	Balcón	0

Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 161,226,408

VALOR ASEGURABLE \$ COP 161,226,408

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. CERTIFICADO DE NOMENCLATURA. K 8 14 24 P3 AP 303 EDIFICIO PAOLA, se adjunta, se recomienda protocolizar para actualizar el certificado de tradición.

NOMBRES Y FIRMAS

LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
Perito Actuate
C.C: 24547694
RAA: AVAL-24547694

Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Mixta.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	32
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal: Escritura 1858 DEL 13-04-1989 NOTARIA 1 DE PEREIRA
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO 035 DE 2016

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA PRIVADA ESCRITURA	M2	48.79	AREA	M2	49
			AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$ 82.091.000 M
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA	M2	48.79	AREA PRIVADA VALORADA	M2	48.79

OBSERVACIONES DE ÁREAS

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA. K 8 14 24 P3 AP 303 EDIFICIO PAOLA | centro | Pereira | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 1858, fecha: 13/04/1989, Notaría: PRIMERA y ciudad: PEREIRA.

SECTOR

Uso predominante	Comercial
Demanda / interés	Debil

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

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	
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 Basura: NO Ruido: SI Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA...

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	4
N° de Sótanos	1
Vida Util	100 años
Vida Remanente	65
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	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	1989

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO ESTUDIO 303	48.79	M2	\$3,304,497.00	100.00%	\$161,226,408.63
TOTALES					100%	\$161,226,408

Valor en letras Ciento sesenta y un millones doscientos veintiséis mil cuatrocientos ocho Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL \$161,226,408

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: EL APARTAMENTO 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.

Propiedad horizontal: Escritura: 1858, Fecha escritura: 13/04/1989, Notaría escritura: PRIMERA, Ciudad escritura: PEREIRA, Administración: \$190.000, Total unidades: 32, Ubicación: Apartamento Exterior , Nro. Pisos: 4, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen 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	CENTRO PEREIRA	7	\$157,000,000	0.95	\$149,150,000	0	\$	0	\$	\$3,314,444.44	3137590959
2	CENTRO PEREIRA	4	\$149,000,000	0.95	\$141,550,000	0	\$	0	\$	\$3,217,045.45	34675542997
3	CENTRO PEREIRA	2	\$178,000,000	0.95	\$169,100,000	0	\$	0	\$	\$3,382,000.00	3009121261
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10		45	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,314,444.44
2	15		44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,217,045.45
3	38		50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,382,000.00
	35 años									
									PROMEDIO	\$3,304,496.63
									DESV. STANDAR	\$82,925.99
									COEF. VARIACION	2.51%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,387,422.62	TOTAL	\$165,272,349.71
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,221,570.64	TOTAL	\$157,180,431.45
VALOR TOTAL	\$161,226,408.63			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/10439199>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11077821>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/11069613>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA. K 8 14 24 P3 AP 303
EDIFICIO PAOLA | centro | Pereira | Risaralda

COORDENADAS (DD)

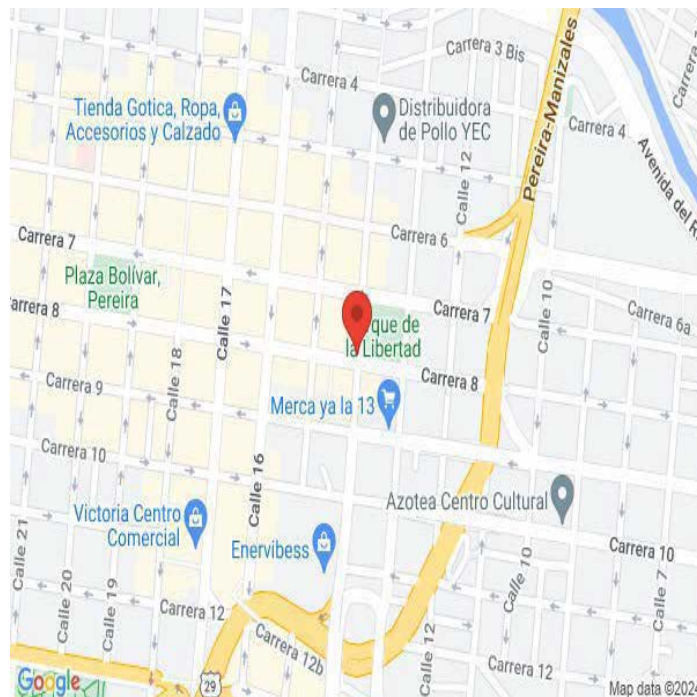
Latitud: 4.813440050569301

Longitud: -75.69010885244046

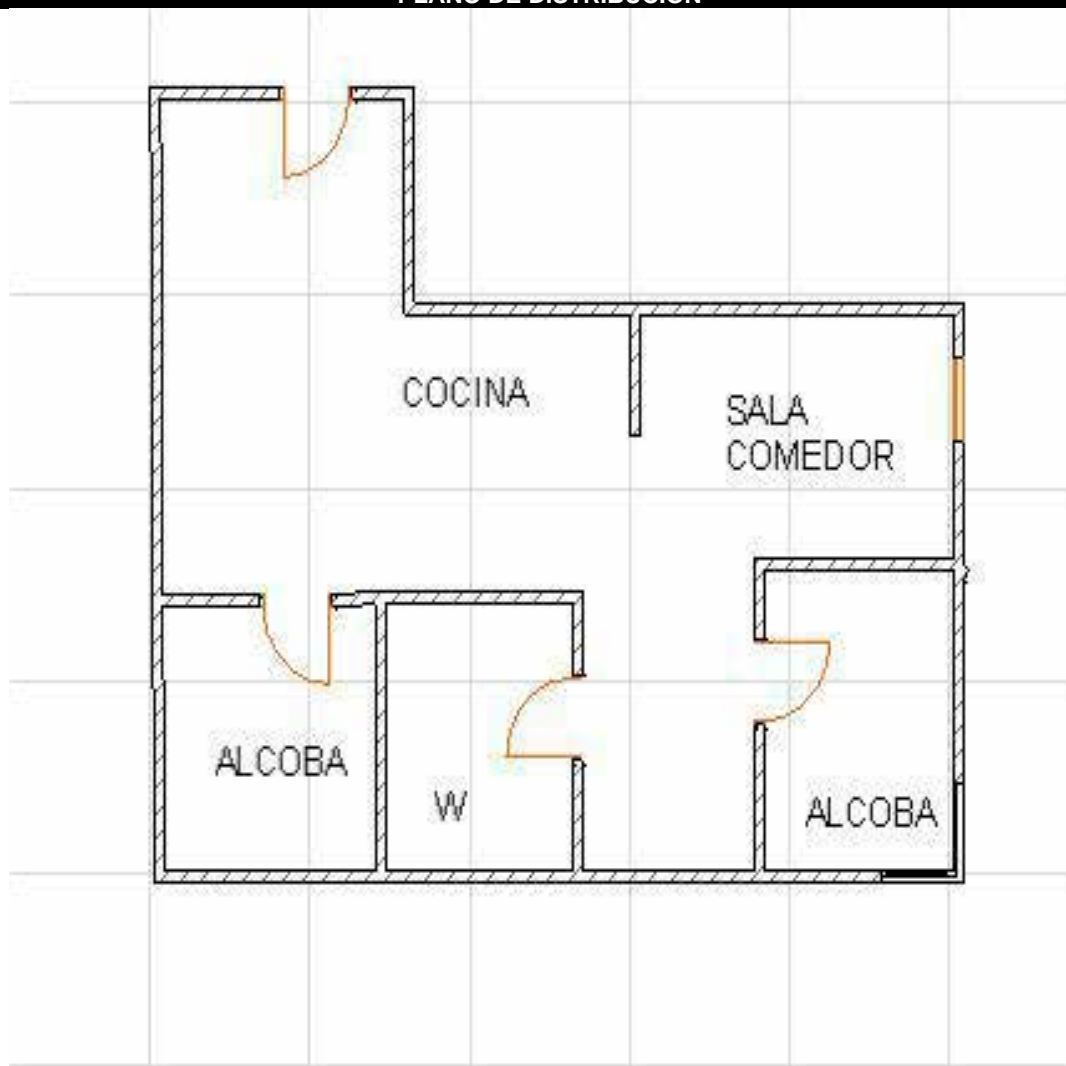
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 48' 48.3834''

Longitud: 75° 41' 24.3924''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS General

Contador de Agua	Fachada del Inmueble
------------------	----------------------



Contador de Agua	Fachada del Inmueble
------------------	----------------------



Nomenclatura



Nomenclatura Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura	Puerta de entrada
--------------	-------------------



Puerta de entrada



Puerta de entrada Cocina



FOTOS General

Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



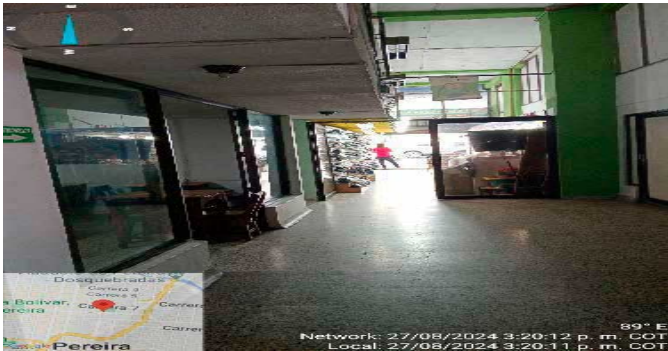
Baño Social 1



Baño Social 1




Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

660010105000000880903900000058



INFORMACION DEL PREDIO

Dirección	K 8 14 24 P 3 APES 303 ED PABOLA
Código Catastral	660010105000000880903900000058
Código Catastral Anterior	66001010500880058903
Destino Económico Catastro	Habitacional
Uso Prestado Aseo	Sin estrato
Área de Terreno	12 m2
Área Construida	49 m2
Estrato Municipio	5
Uso Prestador Acueducto	Sin Información
Estrato Prestador Acueducto	Sin Información
Sector Normativo	1
Ficha Catastral	Consolidación
Subsector Tratamiento	Consolidación con densificación

Informe Ambiental

Areas o Documentos

02/11/2023

FR6TJ0401PIGP2CD

PRIMERO: Que "LA PARTE VENDEDORA", transfiere a título de venta a favor de "LA PARTE COMPRADORA", el derecho de dominio y la posesión material que posee sobre el siguiente bien inmueble: =====
EL APARTASTUDIO No. 303, PLANTA 3, QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PABOLA – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 8 CALLE 14 No. 14-28, (SEGÚN PAZ Y SALVO K 8 14 24 P 3 APES 303 ED PABOLA), DEL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA, DEPARTAMENTO DE RISARALDA, el cual tiene su acceso a través del área común de escaleras de llegada a los apartaestudios, consta de salón, comedor y cocina una alcoba principal una alcoba de estudio y un baño completo. Tiene un área aproximada de 48.79 metros cuadrados y una altura libre de 2.50 metros. y cuyos linderos según título de adquisición son los siguientes: =====
###POR EL NORTE, en 1.40 metros con muro de área común de circulación y 7.00 metros con el Apartaestudio 304; POR EL SUR, en 8.40 metros con muro exterior que conforma la fachada del Edificio sobre la carrera 8ª.; POR EL ORIENTE en 5.55 metros con muro exterior que conforma la fachada sobre la

PO017125845

República de

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

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

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

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

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

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

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

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

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

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

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

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

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1084251985



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 avaluador AVAL-24547694.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
28 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b22f0a69



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>



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: b22f0a69



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



Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3883, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 # 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



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



Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

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-7084251985 M.I.: 290-71034

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 240809238698730626

Nro Matrícula: 290-71034

Pagina 1 TURNO: 2024-290-1-77077

Impreso el 9 de Agosto de 2024 a las 10:26:06 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: 17-05-1989 RADICACIÓN: 895502 CON: ESCRITURA DE: 28-04-1989

CODIGO CATASTRAL: 66001010500000880903900000058 COD CATASTRAL ANT: 66001010500880058903

NUPRE: BSY0015NHFC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS EN LA ESCRITURA N. 1858 DEL 13-04-89 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

INVERSIONES LIBERTAD LTDA. ENGLOBO POR ESCRITURA N. 3311 DE LA NOTRIA 1.DE PEREIRA DEL 12 DE JULIO DE 1.988, REGISTRADA EL 14 DE LOS MISMO MES Y A/O EN LA MATRICULA 290-0067871. POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 372 DE LA NOTARIA 1.DE PEREIRA DEL 30 DE ENERO DE 1.989, REGISTRADA EL 1 DE FEBRERO DEL MISMO A/O EN LA MATRICULA ANTES ANOTADA SE ACLARO LA ESCRITURA N. 3311 CITADA ANTERIORMENTE, EN CUANTO AL NUMERO CORRECTO DE ENTRADA DE ACCESO AL INMUEBLE. LA SOCIEDAD INVERSIONES LIBERTADA LTDA., ADQUIRIO EL PREDIO MOTIVO DE ENGLOBE, POR APORTE QUE LES HIZO ESPERANZA, PEDRO LUIS, LUZMARIA, GERMAN IVAN, MARTHA LUCIA, ALBERTO, GLORIA ELENA Y CLARA INES GONZALEZ Y CARLOS ANDRES Y JULIA MARIA GONZALEZ MANRIQUE, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 476 DE LA NOTARIA DE VITERVO DE FECHA 3 DE DICIEMBRE DE 1.987, REGISTRADA EL 24 DE MARZO DE 1.988 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA N. 290-0012901 Y 290-0034482. LOS TRADENTES ADQUIRIERON EN ASOCIO DE LUIS CARLOS GONZALEZ, GONZALEZ, POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE CARMEN JULIA GONZALEZ DE GONZALEZ, APROBADO POR EL JUZG. 1 CIVIL DELCTO. DE PEREIRA EN SENTENCIA DE FECHA 25 DE OCTUBRE DE 1.962, REGISTRADA EL 16 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O EN LAS MATRICULAS ANTES ANOTADAS. EN LA SUCESION DE LUIS CARLOS GONZALEZ GONZALEZ, APROBADO POR EL JUZG. 3 CIVIL DEL CTO. DE PEREIRA Y REGISTRADA EL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1.982, SENTENCIA DE FECHA 18 DE FEBRERO DE 1.982, EN LAS MATRICULAS ANTES ANOTADAS, SE LES ADJUDICO A JULIA MARIA Y CARLOS ANDRES GONZALEZ MANRIQUE LOS DERECHOS QUE ESTE POSEIA. JAVIER GONZALEZ GONZALEZ, PERMUTO CON IVAN GONZALEZ GONZALEZ, LOS DERECHOS QUE POSEIA POR MEDIO DE LA ESCRITURA N. 1249 DE LA NOTARIA 1.DE CARTAGO DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 1.980, REGISTRADA EL 21 DE MAYO DE 1.987 EN LAS MATRICULAS ANTES ANOTADAS.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 8 # 14 - 14 28 EDIF PABOLA PLTA 3 APTO ESTUDIO 303

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 67871

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-04-1989 Radicación:

Doc: OFICIO SJU 060 DEL 04-04-1989 FONDO ROTATORIO DE VALORIZACION DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 GRAVAMEN POR VALORIZACION MAYOR EXTENSION



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

Certificado generado con el Pin No: 240809238698730626

Nro Matrícula: 290-71034

Pagina 2 TURNO: 2024-290-1-77077

Impreso el 9 de Agosto de 2024 a las 10:26:06 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

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

DE: FONDO ROTATORIO DE VALORIZACION, MPAL. DE PEREIRA

A: INVERSIONES LIBERTAD LTDA.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-04-1989 Radicación: 895502

Doc: OFICIO SJU 081 DEL 28-04-1989 FDO ROTATORIO DE VALORIZACION MPAL DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 AUTORIZACION PARA EL REGISTRO DE LA ESC. #1858 DE 13-04-89 DE NOT. 1 DE PEREIRA POR GRAVAMEN DE VALORIZACION.

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

A: INVERSIONES LIBERTAD LTDA.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-04-1989 Radicación: 895503

Doc: ESCRITURA 1858 DEL 13-04-1989 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL CON LICENCIA DE CONSTRUCCION.

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

A: INVERSIONES LIBERTAD LTDA.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-07-1990 Radicación: 908005

Doc: OFICIO SJU-067 DEL 29-06-1990 VALORIZACION MCPAL. DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 781 CANCELACION GRAVAMEN POR VALORIZACION MCPAL.

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

DE: FONDO ROTATARIO DE VALORIZACION MCPAL. DE PEREIRA

A: INVERSIONES LIBERTAD LTDA.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-11-1990 Radicación: 14468

Doc: ESCRITURA 6663 DEL 07-11-1990 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$2,039,912

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 104 DACION EN PAGO ESTE Y OTRO

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

DE: INVERSIONES LIBERTAD LIMITADA

A: GONZALEZ GONZALEZ PEDRO LUIS

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-05-1991 Radicación: 916211

Doc: ESCRITURA 2482 DEL 22-05-1991 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$3,215,110

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240809238698730626 Nro Matrícula: 290-71034
Pagina 3 TURNO: 2024-290-1-77077

Impreso el 9 de Agosto de 2024 a las 10:26:06 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

DE: GONZALEZ GONZALEZ PEDRO LUIS X
A: BERNAL ECHEVERRI SERGIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 07-10-1991 Radicación: 13088
Doc: ESCRITURA 750 DEL 03-10-1991 NOTARIA UNICA DE NEIRA (CALDAS) VALOR ACTO: \$4,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GONZALEZ GONZALEZ PEDRO LUIS
A: SERNA ALZATE ALBERTO X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-10-1991 Radicación: 9113864
Doc: OFICIO 1091 DEL 03-10-1991 JUZG. 2 C.CTO. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO PROCESO HIPOTECARIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BERNAL ECHEVERRY SERGIO
A: GONZALEZ GONZALEZ PEDRO LUIS

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 28-04-1992 Radicación: 926236
Doc: OFICIO 266 DEL 01-04-1992 JUZG. 2 C.CTO. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0
Se cancela anotación No: 8
ESPECIFICACION: CANCELACION: 791 CANCELACION EMBARGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BERNAL ECHEVERRY SERGIO
A: GONZALEZ GONZALEZ PEDRO LUIS X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-04-1992 Radicación: 926237
Doc: OFICIO 321 DEL 23-04-1992 JUZG. 1 C.CTO. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO PROCESO EJECUTIVO TITULO HIPOTECARIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BERNAL ECHEVERRY SERGIO
A: SERNA ALZATE ALBERTO X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 13-08-1993 Radicación: 9313546
Doc: OFICIO 565 DEL 07-07-1993 JUZG. 1 C.CTO. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: OTRO: 999 CANCELACION EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BERNAL ECHEVERRY SERGIO



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

Certificado generado con el Pin No: 240809238698730626

Nro Matrícula: 290-71034

Pagina 4 TURNO: 2024-290-1-77077

Impreso el 9 de Agosto de 2024 a las 10:26:06 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: SERNA ALZATE ALBERTO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 10-09-1993 Radicación: 15308

Doc: ESCRITURA 5880 DEL 25-08-1993 NOTARIA 4 DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$3,215,110

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BERNAL ECHEVERRY SERGIO

A: GONZALEZ GONZALEZ PEDRO LUIS

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-01-1993 Radicación: 439

Doc: ESCRITURA 07 DEL 08-01-1994 NOTARIA DE NEIRA

VALOR ACTO: \$6,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SERNA ALZATE ALBERTO

A: ALBERTO SERNA Y COMPAVIA LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 04-05-1994 Radicación: 8069

Doc: ESCRITURA S.N. DEL 19-04-1994 NOTARIA 4 DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: ALBERTO SERNA Y CIA LIMITADA

X

A: RAMIREZ RAMIREZ FANNY

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 27-04-1995 Radicación: 928120

Doc: OFICIO 534 DEL 20-04-1995 JUZG. 3 C.CTO. DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO QUIROGRAFARIO

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

DE: BANCO POPULAR

A: ALBERTO SERNA Y COMPAVIA LIMITADA Y OTRO

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 04-06-1995 Radicación: 12657

Doc: RESOLUCION 230 DEL 27-06-1995 DIAN DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 403 EMBARGO EN PROCESO DE JURISDICCION COACTIVA

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

DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES MANIZALES

A: ALBERTO SERNA Y CIA LTDA.



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

Certificado generado con el Pin No: 240809238698730626

Nro Matrícula: 290-71034

Pagina 5 TURNO: 2024-290-1-77077

Impreso el 9 de Agosto de 2024 a las 10:26:06 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 017 Fecha: 14-04-1997 Radicación: 1997-7295

Doc: OFICIO 51045 DEL 08-04-1997 DIAN DE MANIZALEZ

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 792 CANCELACION EMBARGOS POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES MANIZALES

A: ALBERTO SERNA Y COMPAÑIA LIMITADA

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 14-04-1997 Radicación: 1997-7295

Doc: OFICIO 51045 DEL 08-04-1997 DIAN DE MANIZALEZ

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL EN APLICACION DEL ART.558 DEL C.P.C.

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

DE: BANCO POPULAR

A: ALBERTO SERNA Y COMPAÑIA LIMITADA

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 14-04-1997 Radicación: 1997-7295

Doc: OFICIO 51045 DEL 08-04-1997 DIAN DE MANIZALEZ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL A ORDENES DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

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

DE: RAMIREZ RAMIREZ FANNY

A: ALBERTO SERNA Y COMPAÑIA LIMITADA

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 23-09-1998 Radicación: 1998-19442

Doc: OFICIO 01017 DEL 22-09-1998 INDUVAL DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 430 VALORIZACION OBRA 09701

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: ALBERTO-SERNA-Y-CIA-LTDA.

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 07-03-2002 Radicación: 2002-4979

Doc: DOCUMENTO 866 DEL 07-03-2002 INDUVAL DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 20

ESPECIFICACION: CANCELACION: 781 CANCELACION DE 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



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

Certificado generado con el Pin No: 240809238698730626

Nro Matrícula: 290-71034

Pagina 6 TURNO: 2024-290-1-77077

Impreso el 9 de Agosto de 2024 a las 10:26:06 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: ALBERTO-SERNA-Y-CIA-LTDA.

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 31-05-2002 Radicación: 2002-10665

Doc: ESCRITURA 2130 DEL 29-05-2002 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS REFORMA AL REGLAMENTO DE P. H. EN CUANTO A DESAFECTAR UN AREA COMUN PARA CREAR UNA UNIDAD PRIVADA COMO EL LOCAL 112 REFORMANDO LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACION.

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

A: EDIFICIO PABOLA

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 03-01-2003 Radicación: 2003-96

Doc: ESCRITURA 5564 DEL 26-12-2002 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION AL CONTENIDO DE LA ESCRITURA 2130 DEL 29-05-2002 DE LA NOTARIA 1A DE PEREIRA EN EL SENTIDO DE CITAR QUE SE ESTABLECEN LOS PROPIETARIOS ACTUALES DE LOS INMUEBLES Y SE CITAN LOS NUEVOS COEFICIENTES DE LAS UNIDADES PRIVADAS

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

A: EDIFICIO PABOLA PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 14-03-2005 Radicación: 2005-5139

Doc: OFICIO 1357 DEL 11-11-2004 JUZGADO 1 CIVIL CTO DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 19

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL

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

DE: RAMIREZ RAMIREZ FANNY

A: SOC. ALBERTO SERNA Y CIA LTDA

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 14-03-2005 Radicación: 2005-5140

Doc: ESCRITURA 755 DEL 22-02-2005 NOTARIA 4 DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$12,000,000

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: RAMIREZ RAMIREZ FANNY

CC# 32449882

A: SOCIEDAD ALBERTO SERNA Y CIA LTDA

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 14-03-2005 Radicación: 2005-5142

Doc: AUTO 00 DEL 19-08-1999 JUZGADO 1 CIVIL CTO DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$19,278,827

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240809238698730626

Nro Matrícula: 290-71034

Pagina 7 TURNO: 2024-290-1-77077

Impreso el 9 de Agosto de 2024 a las 10:26:06 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

DE: SOCIEDAD ALBERTO SERNA Y CIA LTDA

A: RAMIREZ RAMIREZ FANNY

CC# 32449882 X

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 14-03-2005 Radicación: 2005-5143

Doc: ESCRITURA 794 DEL 11-03-2005 NOTARIA 3 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$19,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RAMIREZ RAMIREZ FANNY

CC# 32449882

A: ALZATE TABARES JUAN BAUTISTA

CC# 10097343 X

ANOTACION: Nro 028 Fecha: 31-03-2005 Radicación: 2005-6098

Doc: ESCRITURA 1646 DEL 29-03-2005 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: ALZATE TABARES JUAN BAUTISTA

CC# 10097343 X

A: GOMEZ DIAZ JORGE HARBEY

CC# 10092574

ANOTACION: Nro 029 Fecha: 24-10-2005 Radicación: 2005-21329

Doc: OFICIO 1700 DEL 19-10-2005 JUZGADO 5 CIVIL MPAL DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RDO.05-521

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

DE: BANCO GRANBANCO

A: ALZATE TABARES JUAN BAUTISTA

CC# 10097343

ANOTACION: Nro 030 Fecha: 06-02-2006 Radicación: 2006-2600

Doc: ESCRITURA 759 DEL 02-02-2006 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 28

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

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

DE: GOMEZ DIAZ JORGE HARBEY

CC# 10092574

A: ALZATE TABARES JUAN BAUTISTA

CC# 10097343

ANOTACION: Nro 031 Fecha: 28-02-2006 Radicación: 2006-4532

Doc: OFICIO 184 DEL 13-02-2006 JUZGADO 5 CIVIL MPAL DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 29

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEL EMBARGO PROCESO EJECUTIVO

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240809238698730626

Nro Matrícula: 290-71034

Pagina 8 TURNO: 2024-290-1-77077

Impreso el 9 de Agosto de 2024 a las 10:26:06 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

DE: BANCO GRANBANCO S.A.

A: ALZATE TABARES JUAN BAUTISTA

CC# 10097343

ANOTACION: Nro 032 Fecha: 28-02-2006 Radicación: 2006-4533

Doc: ESCRITURA 760 DEL 02-02-2006 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$19,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALZATE TABARES JUAN BAUTISTA

CC# 10097343

A: GOMEZ CASTRO GUILLERMO

CC# 1345676 X

ANOTACION: Nro 033 Fecha: 13-01-2011 Radicación: 2011-290-6-445

Doc: ESCRITURA 16 DEL 05-01-2011 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 1858 DEL 13-04-1989, MODIFICADO POR ESC. 3165 DEL 01-06-1993, Y 2130 DEL 290-05-2002 EN EL SENTIDO DE DESAFECTAR UN AREA PRIVADA PARA SE USADA COMO AREA COMUN 27.43 M2 DEL LOCAL 112 MATRICULA 290-146203.

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

A: EDIFICIO PABOLA P.H.

ANOTACION: Nro 034 Fecha: 24-01-2011 Radicación: 2011-290-6-1386

Doc: ESCRITURA 1655 DEL 06-09-2010 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$27,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ CASTRO GUILLERMO

CC# 1345676

A: MONTES TORRES FABIAN DE JESUS

CC# 10116499 X

ANOTACION: Nro 035 Fecha: 14-06-2011 Radicación: 2011-290-6-12292

Doc: ESCRITURA 2369 DEL 09-06-2011 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESCRITURA 1858 DEL 13-04-1989 MODIFICADO POR ESC. 3165 DEL 01-06-1993 Y 2830 DEL 29-05-2002 EN EL SENTIDO DE SOMETERSE A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001.

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

A: EDIFICIO PABOLA PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 036 Fecha: 21-06-2012 Radicación: 2012-290-6-11228

Doc: ESCRITURA 1188 DEL 19-06-2012 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$18,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240809238698730626

Nro Matrícula: 290-71034

Pagina 9 TURNO: 2024-290-1-77077

Impreso el 9 de Agosto de 2024 a las 10:26:06 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

DE: MONTES TORRES FABIAN DE JESUS

CC# 10116499

A: ECHEVERRY RIOS JAIME DE JESUS

X CC 4378988

ANOTACION: Nro 037 Fecha: 21-06-2012 Radicación: 2012-290-6-11228

Doc: ESCRITURA 1188 DEL 19-06-2012 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO

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

A: MONTES TORRES FABIAN DE JESUS

CC# 10116499 X

ANOTACION: Nro 038 Fecha: 06-09-2013 Radicación: 2013-290-6-17731

Doc: ESCRITURA 1655 DEL 30-08-2013 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$17,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD CONSOLIDANDO EL PLENO DOMINIO

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

DE: ECHEVERRY RIOS JAIME DE JESUS

CC# 4378988

A: MONTES TORRES FABIAN DE JESUS

CC# 10116499 X

ANOTACION: Nro 039 Fecha: 30-09-2013 Radicación: 2013-290-6-19539

Doc: ESCRITURA 5678 DEL 27-09-2013 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

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

DE: MONTES TORRES FABIAN DE JESUS

CC# 10116499 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA SA BBVA COLOMBIA

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 040 Fecha: 06-02-2019 Radicación: 2019-290-6-2111

Doc: ESCRITURA 762 DEL 05-02-2019 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$46,141,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MONTES TORRES FABIAN DE JESUS

CC# 10116499

A: ECHEVERRY CASTAÑO CAROLINA

CC# 34066738 X

ANOTACION: Nro 041 Fecha: 14-10-2021 Radicación: 2021-290-6-21906

Doc: ESCRITURA 8028 DEL 08-10-2021 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$40,000,000

Se cancela anotación No: 39

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR MEDIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 5678 DEL 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2013 DE LA NOTARÍA QUINTA DEL CÍRCULO DE PEREIRA

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA SA BBVA COLOMBIA

NIT# 8600030201



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

Certificado generado con el Pin No: 240809238698730626

Nro Matrícula: 290-71034

Pagina 11 TURNO: 2024-290-1-77077

Impreso el 9 de Agosto de 2024 a las 10:26:06 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: 2024-290-1-77077

FECHA: 09-08-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

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 660010105000000880903900000058 y Matrícula Inmobiliaria 290-71034

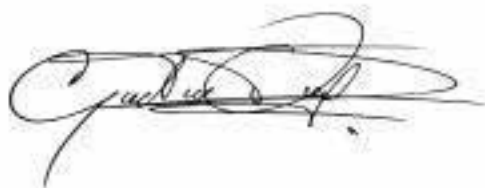
Ubicado en la zona Urbana

Le corresponde la siguiente nomenclatura:

K 8 14 24 P 3 Apes 303 Ed PABOLA

Se expide a solicitud del interesado a los 29 días del mes de Agosto de 2024

Atentamente



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

Código de verificación: 191483

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*



CONSTANCIA DE ESTRATO

La Secretaria de Planeación Municipal de Pereira hace constar que con base en la aplicación de las metodologías de estratificación realizadas por el DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACION -DNP-, las cuales evalúan las características físicas y de localización de la vivienda y su zona de influencia, se le ha asignado.

ESTRATO: 5 MEDIO -ALTO

SEGÚN DECRETO 754 DEL 14 de Diciembre de 1995

INFORMACIÓN GENERAL

Dirección:	K 8 14 24 P 3 Apes 303 Ed PABOLA
Número Predial:	01050000008809039000000058
Matrícula Inmobiliaria :	290-71034

Válida únicamente para trámite ante las EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y/O SECRETARIA DE HACIENDA.

Se expide a solicitud del interesado a los 29 días del mes de Agosto de 2024

Atentamente



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

Código de verificación: 191482

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*

