



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-70856607-2

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	ANDRÉS FELIPE GRANADA MONCADA
NIT / C.C CLIENTE	70856607
DIRECCIÓN	CALLE 74A # 43-48 MANZANA 25 CASA 28
	SECTOR PERLA D
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	2.500 LOTES
CIUDAD	Pereira
DEPARTAMENTO	Risaralda
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	11/01/2025
FECHA INFORME	13/01/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	33 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	DIAZ MONTENEGRO OSCAR ARGELIO				
NUM.	4703 Escritura De	NOTARIA	TERCERA	FECHA	17/08/2019
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pereira	DEPTO	Risaralda		
ESCRITURA					
CEDULA	660010110000000250010000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportan				
NOMBRE DEL CO	NO APLICA				
NUNTO/EDIFICIO					
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
290-63901	

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 74A # 43-48 MANZANA 25 CASA 28 SECTOR PERLA D
Al inmueble se llega así: CALLE 74
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	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	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	TerrazaCom	No	JardinInfant	No
		unal		il	
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyec	No
				tora	
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 161,835,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 161,835,000


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación 17,18, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar. Se liquida el área de terreno catastral, se recomiendo, se registre el área de terreno en certificado de tradición.

NOMBRES Y FIRMAS


LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
Perito Actuante
C.C: 24547694 RAA: AVAL-24547694
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-01-11 21:08:00


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

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	61	Frente	4.725
Uso Compatible Según Norma	Uso Residencial Sobre Eje.	Forma	rectangulo	Fondo	12.60
Uso Condicionado Según Norma		Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:266
Uso Prohibido Según Norma	Obs. -Prohibidos en 1 solo piso. -No se permite ningún tipo de servicio al vehículo diferente al parqueadero.	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	NO	Decreto / Acuerdo	ACUERDO 035 DE 2016		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO	Antejardín			
Suelos De Proteccion	NO	Uso principal	Residencial		
Patrimonio	NO	Altura permitida pisos			
		Aislamiento posterior			
		Indice de ocupación	88% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).		
		Indice de construcción:	3		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	-	AREA DE TERRENO	M2	61
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	110
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	103619000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	59.535	AREA DE TERRENO	M2	61
AREACONSTRUIDA 1 PIDO	M2	50.535	AREA CONSTRUIDA	M2	122.84
AREACONSTRUIDA 2 PISO	M2	63.315			

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

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

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

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

Amoblamiento Urbano				
Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	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	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Aislada
Vida Remanente	67	Año de Construcción	1992
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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	CALLE 74A # 43-48 MANZANA 25 CASA 28 SECTOR PERLA D		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		61	M2	\$600,000.00	22.62%	\$36,600,000.00
Area Construida	PRIMER PISO	50.535	M2	\$1,100,000.00	34.35%	\$55,588,500.00
Area Construida	SEGUNDO PISO	63.315	M2	\$1,100,000.00	43.04%	\$69,646,500.00
TOTALES					100%	\$161,835,000
Valor en letras			Ciento sesenta y un millones ochocientos treinta y cinco mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$161,835,000

OFERTA Y DEMANDA

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

SALVEDADES

Jurídica: La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble. Limitaciones al dominio: anotación 17,18, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar.

Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Habitaciones: 4, Zona ropas: 1, 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	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRIO CUBA	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	316 7171177	90	90	\$1,100,000	\$99,000,000
2	BARRIO CUBA	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000	63254447 Inmobiliaria Bienes Raices R	180	80	\$1,100,000	\$88,000,000
3	BARRIO CUBA	\$185,000,000	0.97	\$179,450,000	318 6043449 Rento Inmobiliaria, teléfono principa	87	115	\$1,150,000	\$132,250,000
4	BARRIO CUBA	\$190,000,000	0.97	\$184,300,000	3146333732	90	120	\$1,100,000	\$132,000,000
Del inmueble						61	113.85		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$46,500,000	\$516,667	1.10	1.0	1.10	\$568,333
2	\$91,450,000	\$508,056	1.10	1.0	1.10	\$558,861
3	\$47,200,000	\$542,529	1.10	1.0	1.10	\$596,782
4	\$52,300,000	\$581,111	1.10	1.0	1.10	\$639,222
					PROMEDIO	\$590,799.57
					DESV. STANDAR	\$36,080.17
					COEF. VARIACION	6.11%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$600,000.00	AREA	61	TOTAL	\$36,600,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	113.85	TOTAL	\$125,235,000.00
VALOR TOTAL	\$161,835,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

[1.-https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-en-la-albania-cuba-2500-lotes-pereira.019433ee-1c98-7a9d-834e-20175c1082ee](https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-casa-en-la-albania-cuba-2500-lotes-pereira.019433ee-1c98-7a9d-834e-20175c1082ee)

[2.-https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-casa-en-cuba-dos-viviendas-independientes-en-los-2500-lotes-3aed12c1-59e7-34dc-88f9-a978c281fd50](https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-casa-en-cuba-dos-viviendas-independientes-en-los-2500-lotes-3aed12c1-59e7-34dc-88f9-a978c281fd50)

[3.-https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-los-2500-bf7a2d66-0a6c-4e04-9403-a7d3d642c3e3](https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-los-2500-bf7a2d66-0a6c-4e04-9403-a7d3d642c3e3)

DIRECCIÓN:
CALLE 74A # 43-48 MANZANA 25 CASA 28 SECTOR PERLA D |
2.500 LOTES | Pereira | Risaralda

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.793638260179694
Longitud: -75.727954145114

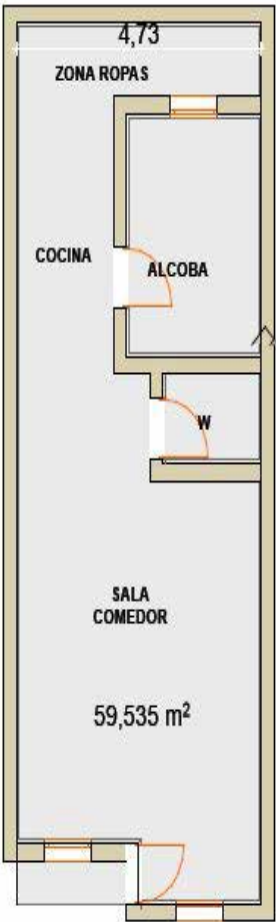
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 47´ 37.0962´´
Longitud:75° 43´ 40.6338´´

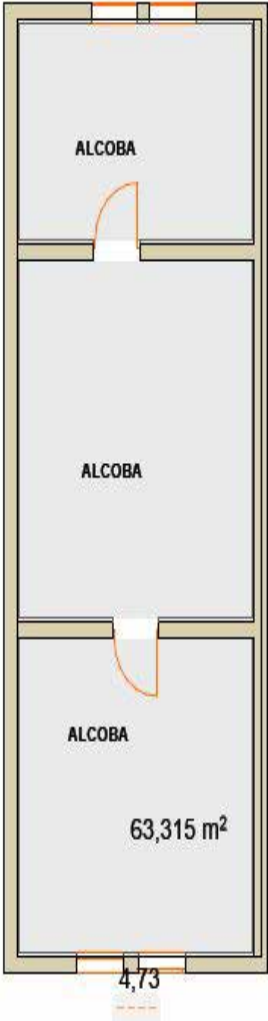


PLANO DE DISTRIBUCIÓN

PRIMER PISO
AREA 59.535 M2



SEGUNDO PISO
AREA 63.315 M2



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



FOTOS General

Habitación 4



Baño Social 1



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta Catastral y/o Predial

		MUNICIPIO DE PEREIRA SECRETARIA DE HACIENDA NIT 891.480.030-2 SUBSECRETARIA DE ASUNTOS TRIBUTARIOS PAZ Y SALVO DE PREDIAL		P Nro.: 50289				
Propietario(a): JOSE LUJAN MARIN			C.C. No: 2586449					
Pagó por concepto de Impuesto Predial Unificado la suma de : \$ 150.878			En la fecha: 29-MARZO-2019					
Periodo Cancelado Enero - Diciembre		Recibo:		Avalúo : \$ 59.168.000				
Ficha 0110000000250010000000000		Estrato: 2	Dirección : C 74A 43 48 Mz 25 Cs 28 Sc PERLA D					
Observación : PAZ Y SALVO EXPRESS por concepto de Predial al 31 de Diciembre de 2019.				Áreas en M2				
<small>No obstante como la base de datos se encuentra en revisión, los saldos que resultaren a cargo serán aplicados</small>				<table border="1"> <tr> <td>Terreno</td> <td>Construcción</td> </tr> <tr> <td>61</td> <td>110</td> </tr> </table>	Terreno	Construcción	61	110
Terreno	Construcción							
61	110							
Fecha de Expedición: 13-AGOSTO-2019		Fecha de Vigencia 31-DICIEMBRE-2019						
CON SALVEDAD DE LAS OBLIGACIONES RELIQUIDADAS POR RECTIFICACIONES CATASTRALES DEL IGAC.								


MARIA FERNANDA LOAIZA MONTOYA
 Sub-Secretaria de Asuntos Tributarios

PAZ Y SALVO GRATUITO

ESTE PAZ Y SALVO ES GRATUITO
 AUDITORIA S.G.I PLUS | PERSONAL : 580-Usuario Portal Web nuevo TERMINAL: aire-portal.pereira.gov.co/000- FECHA Y HORA: 13-08-2019 09:06:59 |
 Expedición según Decreto 881/2016
 Sujeto a lo establecido al artículo 13 del acuerdo 029/2015

Consulta Catastral y/o Predial



INFORMACION DEL PREDIO

Dirección	C 74A 43 48 MZ 25 CS 28 SC PERLA D
Código Catastral	660010110000000250010000000000
Código Catastral Anterior	66001011000250010000
Destino Económico Catastro	Habitacional
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	61 m2
Área Construida	110 m2
Estrato Municipio	2
Uso Prestador Acueducto	RESIDENCIAL
Estrato Prestador Acueducto	2
Sector Normativo	12
Ficha Catastral	Consolidación
Subsector Tratamiento	Consolidación simple

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-70856607-2



PIN de Validación: b9680afa



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: b9680afa



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 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: b9680afa



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



Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
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.



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: b9680afa



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

b9680afa

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2501079614106233457

Nro Matrícula: 290-63901

Pagina 1 TURNO: 2025-290-1-490

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 09:59:38 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: 14-08-1987 RADICACIÓN: 877275 CON: ESCRITURA DE: 13-06-1987

CODIGO CATASTRAL: 660010110000000250010000000000 COD CATASTRAL ANT: 66001011000250010000

NUPRE: BSY0014YYRC

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS EN LA ESCRITURA N. 1094 DEL 13-06-87 DE LA NOT. 4. 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:

INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ENGLOBO POR MEDIO DE LA ESC. 3570 DE LA NOT. 1. DE PEREIRA, DEL 7 DE NOV. DE 1.985, REG. 13 DE NOVIEMBRE DE 1.985, EN LA MATRICULA 290-54019... EL INSTITUTO, ADQUIRIO EN MAYOR PORCION EL PREDIO MOTIVO DE ENGLOBE DE LA SIGUIENTE MANERA: 4 PARTES POR COMPRA A LA SOCIEDAD BOTERO GONZALEZ Y CIA LTDA, POR ESC. 235 DE LA NOT. 1. DE PEREIRA DE 13 DE FEB. DE 1.982. REG. 17 DE LOS MISMOS MES Y AÑO EN LAS MATRICULAS 290-003456, 290-0012022, 290-0017910, 290-0037772... LA SOCIEDAD TRADENTE, ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA QUE HIZO A HACIENDA LA HABANA LIMITADA, POR ESC. 277 DE LA NOT. 3. DE PEREIRA DEL 29 DE ENERO DE 1.982, REGISTRADA EL 1 DE FEB. DEL MISMO AÑO, EN LA MATRICULA 290-003456... HACIENDA LA HABANA LIMITADA, ADQUIRIO POR APORTE, LA HICIERON RODRIGO GONZALEZ GAVIRIA Y JAVIER MEJIA GOMEZ, POR ESC. 3968 DE LA NOT. 3. DE PEREIRA DEL 29 DE DIC. DE 1.977 Y REG. EL 7 DE FEB. DE 1.978 EN LA MATRICULA ANTES ANOTADA... LOS TRADENTES ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES CUBA LTDA., POR ESC. 2264 DE LA NOT. 3. DE PEREIRA DEL 27 DE JULIO DE 1.973, REG. EL 3 DE AGOS. DEL MISMO AÑO EN LA MATRICULA ANOTADA... OTRA PARTE ADQUIRIDA POR LA SOCIEDAD BOTERO GONZALEZ Y CIA LTDA, POR COMPRA A ALEJANDRO ANGEL MEJIA Y CARLOS EDUARDO ANGEL MEJIA, POR ESC. 47 DE LA NOT. 3. DE PEREIRA EL 13 DE ENERO DE 1.982, REG. EL 27 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, EN LA MATRICULA 290-0012022... LOS TRADENTES, ADQUIRIERON POR COMPRA A AMPARO VILLEGAS DE GONZALEZ, POR ESC. 291 DE LA NOT. 1. DE PEREIRA DEL 5 DE MARZO DE 1.976, REG. EL 10 DE LOS MISMOS MES Y AÑO EN LA MATRICULA ANOTADA... AMPARO VILLEGAS DE GONZALEZ, ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES CUBA LIMITADA, POR ESC. 1203 DE LA NOT. 3. DE PEREIRA DEL 16 DE ABRIL DE 1.973, REG. EL 18 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, EN LA MATRICULA ANTES CITADA. OTRA PARTE, ADQUIRIDA POR LA SOCIEDAD BOTERO GONZALEZ & CIA LTDA POR COMPRA A LUZ ELENA ANGEL DE VALLEJO, POR ESC., 8 DE LA NOT. 3. DE PEREIRA DEL 5 DE ENERO DE 1.982, REG. EL 11 DE LOS MISMOS MES Y AÑO EN LA MATRICULA 290-0017910... LA TRADENTE, ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES CUBA LTDA., POR ESC. 1785 DE LA NOT. 3. DE PEREIRA DEL 30 DE MAYO DE 1.973, REG. EL 26 DE JUNIO DEL MISMO AÑO, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA ANTES ANOTADA. OTRA PARTE, ADQUIRIDA POR LA SOCIEDAD BOTERO GONZALEZ Y CIA. LTDA. POR COMPRA A CARLOS EDUARDO ANGEL MEJIA, POR ESC. 114 DE LA NOT. 3. DE PEREIRA DE 20 DE ENERO DE 1.982, REG. EL 27 DE LOS MISMOS MES Y AÑO EN LA MATRICULA 290-0037772... CARLOS EDUARDO ANGEL MEJIA, ADQUIRIO EL PREDIO CON MAYOR EXTENSION POR COMPRA QUE HIZO A LA SOCIEDAD INVERSIONES CUBA LTDA. POR ESC. 1446 DE LA NOT. 3. DE PEREIRA POR DEL 8 DE MAYO DE 1.973, REG. EL 25 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, EN, LA MATRICULA 290-0013404... LA SOCIEDAD ADQUIRIO EL INMUEBLE ASI: EN MAYOR PORCION, PARTE POR REMATE VERIFICADO EN EL JUZG. 14 CIVIL DE BOGOTA DENTRO DEL PROCESO SUCESORIO DE JORGE GAITAN REG. EN EL L. 1, T. 2., FL. 31, PTDA. 430. PARTE, POR COMPRA A ENRIQUE CORTES POR ESC. 3879 DE 5 DE DIC. DE 1.970 NOT. 3. DE PEREIRA, REG. EN EL L. 1 IMPAR T.4, FL. 324, PTDA 1904... PARTE, POR COMPRA A ARTURO OCAMPO, INES HOYOS DE OCAMPO, CLARA INES OCAMPO, ARTURO OCAMPO HOYOS, POR ESC. 3896 DE LA NOT. 3. DE PEREIRA DE DIC. DE 1.970, REGI. 29 DEL MISMO MES Y AÑO EN EL L. 1., T 4, FL. 486, PTDA. 2287... LOS TRADENTES, ADQUIRIERON UN DERECHO POR PERMUTA CELEBRADA CON MAGDALENA (MAGOLA) VELEZ DE VELEZ POR ESC. 2245 DE LA NOT. 2. DE PEREIRA, DE NOV. 24 DE 1.966, REG. EL 9 DE ENERO DE 1.967 EN EL L. 1, IMPAR, T. 1, FL. 12, PTDA 14... LUEGO POR ESC. 2246 DE LA NOT. 2. DE PEREIRA DEL 24 DE NOV. DE 1.966 Y REG. EL 3 DE DICIEM DE 1.966 EN EL L. 1 PAR, T. 3, FL. 337, PTDA. 454, LOS TRADENTES ANTERIORES ADQUIRIERON OTROS DERECHOS EN PERMUTA CELEBRADA CON JORGE LUIS VARGAS ROLDAN... MAGDALENA (MAGOLA) VELEZ, ADQUIRIO SUS DERECHOS POR COMPRA A JORGE LUIS VARGAS POR ESC. 3354 DE 31 DE DIC. DE 1.966 NOT. 2.



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

Certificado generado con el Pin No: 2501079614106233457

Nro Matrícula: 290-63901

Pagina 2 TURNO: 2025-290-1-490

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 09:59:38 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 PEREIRA, REG. 15 SEPT. DEL MISMO AÑO EN EL L. 1 PAR, T. 3 FL. 32 PTDA. 1098... JORGE LUIS VARGAS, ADQUIRIO POR COMPRA A URBANIZACION MORA, SYRO S.A. POR ESC. 1322 DEL 14 DE MARZO DE 1.961 DE LA NOT. 5. DE BOGOTA, REG. 7 DE ABRIL DE 1.961 EN EL L. 1, PAR, T. 2, FL. 104, PTDA 537... ENRIQUE CORTES TRADENTE DE UNO DE LOS DERECHOS RELACIONADOS ANTERIORMENTE, ADQUIRIO EN ASOCIO DE JORGE CORTES EN PERMUTA CELEBRADA CON JORGE LUIS VARGAS ROLDAN, POR ESC. 3.357 DE LA NOT. 2. DE BOGOTA DE 24 DE AGOSTO DE 1.962, REG. 10 DE OCT. DEL MISMO AÑO EN EL L. 1 IMPAR T. 4, FL. 395, PTDA 1513... OTRA PARTE ADQUIRIDA POR EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, POR COMPRA A BEATRIZ BOTERO DE ARANGO, POR ESC. 197 DE LA NOT. 1. DE PEREIRA DEL 9 DE FEBRERO DE 1.982, REG. EL 12 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, EN LA MATRICULA 290-002336, LA TRADENTE, ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES CUBA LTDA., POR ESC. 1044 DE LA NOT. 3. DE PEREIRA DEL 31 DE MARZO DE 1.973, REG. EL 15 DE MAYO DEL MISMO AÑO, EN LA MATRICULA ANTES ANOTADA... LA SOCIEDAD INVERSIONES CUBA LTDA. ADQUIRIO, EN REMATE VERIFICADO EN EL JUZG. 14 C. DE BOGOTA RELACIONADA ANTERIORMENTE, DE AHI LA TRADICION DE LA MISMA.....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) LOTE 28 MANZANA 25 URB.CUBA.BARRIO 2.500 SECTOR B.
- 2) CALLE 74A # 43-48 MANZANA 25 CASA 28 SECTOR PERLA D

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 54019

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-07-1987 Radicación: 877275

Doc: ESCRITURA 1094 DEL 13-06-1987 NOTARIA 4. DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION LOTE0

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

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-03-1992 Radicación: 923404

Doc: ESCRITURA 14 DEL 07-12-1992 NOTARIA 5. DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$213,700

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: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: ALVAREZ GUARIN MARIA NELLY

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-03-1992 Radicación:

Doc: ESCRITURA 14 DEL 07-01-1992 NOTARIA 5. DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$429,700

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2501079614106233457

Nro Matrícula: 290-63901

Pagina 3 TURNO: 2025-290-1-490

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 09:59:38 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: ALVAREZ GUARIN MARIA NELLY

X

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-03-1992 Radicación:

Doc: ESCRITURA 14 DEL 07-01-1992 NOTARIA 5. DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: ALVAREZ GUARIN MARIA NELLY

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-03-1992 Radicación:

Doc: ESCRITURA 14 DEL 07-01-1992 NOTARIA 5. DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ALVAREZ GUARIN MARIA NELLY

A: MOSQUERA ALVAREZ EDGAR ALFONSO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-05-1992 Radicación: 927856

Doc: ESCRITURA 827 DEL 13-03-1992 NOTARIA 5. DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$429,700

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: ALVAREZ GUARIN MARIA NELLY

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-05-1992 Radicación: 927856

Doc: ESCRITURA 827 DEL 13-03-1992 NOTARIA 5. DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 741 CANCELACION CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: ALVAREZ GUARIN MARIA NELLY

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-11-1992 Radicación: 9218060

Doc: ESCRITURA 3391 DEL 16-09-1992 NOTARIA 5. DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5



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

Certificado generado con el Pin No: 2501079614106233457

Nro Matrícula: 290-63901

Pagina 4 TURNO: 2025-290-1-490

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 09:59:38 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MOSQUERA ALVAREZ EDGAR ALFONSO

A: ALVAREZ GUARIN MARIA NELLY

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-11-1992 Radicación: 9218061

Doc: ESCRITURA 3806 DEL 20-11-1992 NOTARIA 5. DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$800,000

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: ALVAREZ GUARIN MARIA NELLY

A: ALFONSO BELTRAN JUAN DE DIOS

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 06-09-1995 Radicación: 17437

Doc: ESCRITURA 775 DEL 17-03-1995 NOTARIA 5. DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$424,000

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: ALFONSO BELTRAN JUAN DE DIOS

A: DIAZ CASTRO LIBIA

X

A: LUJAN MARIN JOSE

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 24-08-1998 Radicación: 1998-17305

Doc: OFICIO 878 DEL 24-08-1998 INDUVAL DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 430 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: LUJAN MARIN JOSE

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 16-08-2001 Radicación: 2001-17329

Doc: OFICIO 129 DEL 14-08-2001 INDUVAL DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

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

A: LUJAN MARIN JOSE

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 02-08-2019 Radicación: 2019-290-6-15121



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

Certificado generado con el Pin No: 2501079614106233457

Nro Matrícula: 290-63901

Pagina 5 TURNO: 2025-290-1-490

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 09:59:38 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

Doc: ESCRITURA 3479 DEL 30-07-2019 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$29,584,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION DEL 50%

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

DE: MARIN GARCIA JOSE LUJAN

CC# 2586449

A: MARIN DIAZ DULFARIS

CC# 42121672 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 02-08-2019 Radicación: 2019-290-6-15120

Doc: ESCRITURA 3478 DEL 30-07-2019 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$29,584,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA DEL 50%.

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

DE: DIAZ CASTRO LIBIA

CC# 29620631

A: MARIN DIAZ DULFARIS

CC# 42121672 X 50%

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 21-08-2019 Radicación: 2019-290-6-16229

Doc: ESCRITURA 4703 DEL 17-08-2019 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: MARIN DIAZ DULFARIS

CC# 42121672

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 21-08-2019 Radicación: 2019-290-6-16229

Doc: ESCRITURA 4703 DEL 17-08-2019 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$97,700,000

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: MARIN DIAZ DULFARIS

CC# 42121672

A: DIAZ MONTENEGRO OSCAR ARGELIO

CC# 81717263 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 21-08-2019 Radicación: 2019-290-6-16229

Doc: ESCRITURA 4703 DEL 17-08-2019 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0384 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA CON SUBSIDIO OTORGADO POR LA CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA PROHIBIDO ENAJENAR DURANTE UN PERIODO DE 2 AÑOS CONTADOS DE LA FECHA DEL OTORGAMIENTO DE ESTA ESCRITURA

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

DE: CAJA PROMOTORA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICIA

A: DIAZ MONTENEGRO OSCAR ARGELIO

CC# 81717263

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 21-08-2019 Radicación: 2019-290-6-16229



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

Certificado generado con el Pin No: 2501079614106233457

Nro Matrícula: 290-63901

Pagina 6 TURNO: 2025-290-1-490

Impreso el 7 de Enero de 2025 a las 09:59:38 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

Doc: ESCRITURA 4703 DEL 17-08-2019 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: DIAZ MONTENEGRO OSCAR ARGELIO

CC# 81717263

A: MONTEALEGRE OCAMPO LINA MARICEL

CC# 1097388739

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2019-290-3-1808

Fecha: 09-10-2019

CORREGIDA DIRECCIÓN CONFORME A CONSTANCIA DE NOMENCLATURA CONTENIDA EN TITULO "VALE" ART. 59 LEY 1579 DE 2012

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-290-3-213

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: ICARE-2022

Fecha: 29-03-2022

SE ACTUALIZA/INCLUYE CÓDIGO HOMOLOGADO (NUPRE), CON EL SUMINISTRADO POR AMCO, RES. 087 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-290-1-490

FECHA: 07-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO BOADA GARCIA

REGISTRADORA PRINCIPAL

9:04 PM

4G LTE 16



zonapagos.com/cic



TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: **Aprobada**

ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: LOS ROSALES
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS

Concepto: Avalúo inmobiliario

Nombre del pagador: Andrés Felipe Granada
Moncada

Identificación: 70856607

Valor cancelado: 302,000.00

Medio de pago: PSE VIP

Banco: NEQUI

Transacción CUS: 1182233170

Cód. del pedido: 814

Id pago: 2635

Ticket: 4226200814


Fecha de pago: 08/01/2025 09:03:06.0

Imprimir





TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmasVersión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-70856607
	Hash documento:	083cfca01e
	Fecha creación:	2025-01-13 07:44:48

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ</p> <p>Documento: 24547694</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 861586</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: lupiduqui@hotmail.com Celular: 3122700177</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 190.151.239.154 2025-01-11 21:08:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

