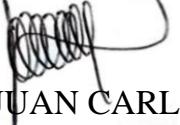


A despacho de la señora juez, para el trámite pertinente.

Pereira, Ris., 7 de diciembre de 2022.

Se deja constancia que no transcurrieron términos del 20 de diciembre de 2022 al 10 de enero de 2023 (inclusive), por vacancia judicial.

Pereira, Rda., 11 de enero de 2023.


JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ
SECRETARIO

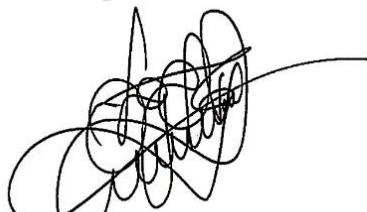
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Pereira, Risaralda, once de enero del año dos mil veintitrés.

Del inventario valorado aportado por el liquidador, se corre traslado a las partes por el término de diez (10) días, para los fines que estimen pertinentes. (artículo 48, numeral 9, Ley 1116 de 2006).

Téngase en cuenta que el primero apellido del señor Gilberto de Jesús en calidad de acreedor hipotecario, es Castro y no Cano como fue plasmado en el documento que contiene la Graduación y Calificación de Créditos y Determinación de Derechos de Voto presentada.

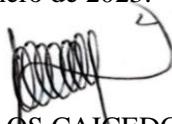
Notifíquese;


OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO
Jueza

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 002 de la fecha,
se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Rda. 12 de enero de 2023.
jcc



JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ
Secretario

Pereira, noviembre 17 de 2022

Doctora
OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO
Jueza Juzgado Primero Civil del Circuito
Edificio Palacio de Justicia Torre A Oficina 401
Pereira

Asunto: Presentación inventario valorado y proyecto de graduación y calificación de créditos

Referencia: Liquidación Judicial Radicado No. 2002-00025

Deudor: Oscar Valencia Arias – C.C. 4.508.678

Atento saludo doctora Olga Cristina;

En atención a lo ordenado en el Auto del 11 del presente mes y año, me permito presentar los inventarios valorados a noviembre 8 de 2022 y el proyecto de graduación y calificación de créditos.

1- Inventario Valorado

Preparado por el perito avaluator Ing. Jairo Arango Gaviria, elaborados el 8 de noviembre de 2022, se resume así:

Casa Cra. 18 #18-49 barrio Santa Mónica – Dosquebradas	Valor: \$515.000.000
Local No. 7 Calle 16 Cra. 7 esquina – Pereira	Valor: \$77.490.000
Apto. 401 Cra. 17 #11-76 edificio Calatrava – Pereira	Valor: \$299.218.500
Parqueadero #5 Cra. 17 #11-76 edificio Calatrava – Pereira	Valor: \$30.771.000
Depósito #4 Cra. 17 #11-76 edificio Calatrava – Pereira	Valor: \$3.995.250

Valor Total Inventario Valorado: \$926.474.750

2- Proyecto de graduación y calificación de créditos; Determinación de derechos de voto

OSCAR VALENCIA ARIAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL					
GRADUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE CRÉDITOS - DETERMINACIÓN DERECHOS DE VOTO					
Noviembre 17 de 2022					
NOMBRE O RAZON SOCIAL	CEDULA O NIT	VALOR PRESENTADO EN LA LIQUIDACIÓN	VALOR RECONOCIDO	DERECHOS DE VOTO	DERECHOS DE VOTO %
CRÉDITOS POS					
CRÉDITOS TERCERA CLASE - HIPOTECARIOS					
GILBERTO DE JESUS CANO ROLDAN (NOTA 5)	10.085.083	\$ 125.000.000	\$ 125.000.000	125.000.000	87,09%
TOTAL CRÉDITOS POST			\$ 125.000.000	125.000.000	
CRÉDITOS DEL CONCORDATO					
CRÉDITOS PRIMERA CLASE					
<i>LABORALES Y SEGURIDAD SOCIAL</i>					
COLPENSIONES (NOTA 1)	900.336.004-7	\$ 68.832.897	\$ 2.421.467	2.421.467	1,69%
<i>PARAFISCALES</i>					
COMFAMILIAR RISARALDA	891.480.000-1		\$ 10.118.544	10.118.544	7,05%
SENA (NOTA 2)	899.999.239-2	\$ 29.910.315	\$ 4.550.746	4.550.746	3,17%
TOTAL CRÉDITOS PRIMERA CLASE			\$ 17.090.757	17.090.757	
CRÉDITOS QUINTA CLASE					
TELEFONICA DE PEREIRA	900.092.385		\$ 126.980	126.980	0,09%
COSERVICIOS	890.901.821-6		\$ 1.318.370	1.318.370	0,92%
TOTAL CRÉDITOS QUINTA CLASE			\$ 1.445.350	1.445.350	
TOTAL CREDITOS GRADUADOS Y CALIFICADOS					
			\$ 143.536.107	143.536.107	100,00%
CRÉDITOS RECHAZADOS					
NOMBRE O RAZON SOCIAL	CEDULA O NIT	VALOR PRESENTADO EN LA LIQUIDACIÓN	VALOR RECONOCIDO	DERECHOS DE VOTO	DERECHOS DE VOTO %
MUNICIPIO DE PEREIRA (NOTA 3)	891.480.030-2	\$ 502.200	\$ -		
TEJIDOS Y CONFECCIONES DINO LTDA (NOTA 4)	890.906.875-6		\$ 2.563.595		
ESPECIFICACIÓN DE NOTAS					
NOTA 1: COLPENSIONES PRESENTÓ ACREENCIA POR UN VALOR DE \$ 68.832.897 SIN APORTAR TITULO VALOR NI RELACIONAR LOS EXTRABAJADORES Y LOS PERÍODOS COBRADOS. SE RECOÑCE EL VALOR QUE SE ESTABLECIÓ EN EL ACUERDO CONCORDATARIO.					
NOTA 2: SENA PRESENTÓ ACREENCIA POR UN VALOR DE \$ 29.910.315 INCLUIDO INTERESES; EN EL ACUERDO CONCORDATARIO NO SE PACTARON INTERESES POR LO QUE SE RECOÑCE EL VALOR ESTABLECIDO EN EL ACUERDO.					
NOTA 3: EL CRÉDITO PRESENTADO POR EL MUNICIPIO ES POR UN PREDIO QUE NO PERTENECE AL CONCURSADO.					
NOTA 4: ESTA EMPRESA NO EXISTE FUE LIQUIDADA EN EL AÑO 2004; EL VALOR QUE TENÍA RECONOCIDO ES DEL PROCESO CONCORDATARIO.					
NOTA 5: CORRESPONDE AL MANDAMIENTO DE PAGO DEL 13 DE JULIO DE 2021 PROFERIDO POR EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE DOSQUEBRADAS DENTRO DEL PROCESO 66170310300120210012500 INCORPORADO AL PROCESO CONCURSAL					

OSCAR VALENCIA ARIAS EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL
C.C. 4.508.678



Respetuosamente solicito a su Despacho dar el traslado correspondiente.

Cordialmente,

OCTAVIO RESTREPO CASTAÑO
Liquidador

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032



INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

**PREDIO URBANO APARTAMENTO 401, PISO 4, EDIFICIO CALATRAVA
CARRERA 17 # 11-76, PISO 4, APARTAMENTO 401
AVENIDA RICAURTE, CALLES 12 Y 13
PEREIRA, RISARALDA**



**SOLICITANTE:
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA**

PEREIRA –OCTUBRE 31 DE 2.022



TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. INFORMACIÓN BÁSICA O GENERAL	3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	4
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	7
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	7
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	8
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	10
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	18
8. MÉTODO DE AVALÚO	22
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	22
10. CONSIDERACIONES GENERALES	23
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	24
12. RESULTADO DEL AVALÚO Y VALOR RAZONABLE	27
13. CONSTANCIA	28
14. ANEXOS	29



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

1. INFORMACIÓN BÁSICA O GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** Juzgado Primero Civil del Circuito de Pereira.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Urbano.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO:** Comercial.
- 1.4. DEPARTAMENTO:** Risaralda.
- 1.5. MUNICIPIO:** Pereira.
- 1.6. LOCALIDAD / COMUNA:** Universidad (06).
- 1.7. BARRIO:** Pinares.
- 1.8. DIRECCIÓN:** Carrera 17 # 11-76, piso 4, apartamento 401
Parqueadero #05
Depósito #04
Avenida Ricaurte calles 12 y 13
Edificio Calatrava, Pereira
- 1.9. DESTINACIÓN ACTUAL:** Vivienda unifamiliar.
- 1.10. VIDA ÚTIL:** 100 años.
- 1.11. EDAD DE LA EDIFICACIÓN:** 32 años.
- 1.12. VIDA REMANENTE:** 68 años.
- 1.13. FECHA DE VISITA:** octubre 25 de 2022



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

3.0. OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del predio en la carrera 17 # 11-76 piso 4 apto 401 y parqueadero 5 + depósito 4 de la misma edificación 749 en el municipio de Pereira.

El avalúo practicado, corresponde al valor comercial del área terreno y las construcciones existentes expresadas en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

El valor que se le asigna al predio evaluado, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien (valor presente), cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación.

3.1 DESTINATARIO Y APLICACIÓN DEL AVALÚO: El fin de este avalúo, es estimar el valor comercial (valor de mercado) de la propiedad determinada adelante. Acorde al Resolución 620 de 2008 del IGAC a solicitud del propietario para ser presentado al juzgado primero civil del circuito de Pereira.





REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

Nº. Ficha Catastral : 66001010300870040902

Dirección : K 17 11-76 APTO 401 Ed. Calatrava

Consulta por Cédula Catastral

66-001-01-03-0087-0040-902

Ingrese la Número Predial Nacional (30 dígitos) o el Número Predial (20 dígitos) que desea consultar sin puntos guiones o comas

Buscar

No se encontró información geográfica disponible

Departamento: 66 - Risaralda
Municipio: 001 - Pereira
Código Predial Nacional: 66001010300000870902900000040
Código Predial: 66001010300870040902
Destino económico: Habitacional
Dirección: K 17 11 76 P 4 Ap 401 Ed CALATRAVA
Área de terreno: 52 m2
Área de construida: 145 m2
Cantidad de construcciones: 1

Construcción 1

Número de habitaciones:	4
Número de baños:	4
Número de locales:	0
Número de pisos:	1
Uso:	Apartamentos Mas De 4 Pisos
Puntaje:	75
Area Construida:	145 m2



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

Nº. Ficha Catastral : 66001010300870024902

Dirección : K 17 11-70 PARQUEADERO 05 Ed. Calatrava

Consulta por Cédula Catastral

66-001-01-03-0087-0024-902

Ingrese la Número Predial Nacional (30 dígitos) o el Número Predial (20 dígitos) que desea consultar sin puntos guiones o comas

Buscar

No se encontró información geográfica disponible

Departamento: 66 - Risaralda
Municipio: 001 - Pereira
Código Predial Nacional: 6600101030000008709029000000024
Código Predial: 66001010300870024902
Destino económico: Habitacional
Dirección: K 17 11 70 Pq 5 Ed CALATRAVA
Área de terreno: 3 m²
Área de construida: 23 m²
Cantidad de construcciones: 1

Construcción 1

Número de habitaciones: 0
Número de baños: 0
Número de locales: 0
Número de pisos: 1
Uso: Garajes Cubiertos
Puntaje: 36
Area Construida: 23 m²

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

Nº. Ficha Catastral : 66001010300870033902

Dirección : K 17 11-70 DEPÓSITO 04 Ed. Calatrava

Consulta por Cédula Catastral

66-001-01-03-0087-0033-902

Ingrese la Número Predial Nacional (30 dígitos) o el Número Predial (20 dígitos) que desea consultar sin puntos guiones o comas

Buscar

No se encontró información geográfica disponible

Departamento: 66 - Risaralda

Municipio: 001 - Pereira

Código Predial Nacional: 660010103000000870902900000033

Código Predial: 66001010300870033902

Destino económico: Habitacional

Dirección: K 17 11 70 Dp 4 Ed CALATRAVA

Área de terreno: 1 m²

Área de construida: 2 m²

Cantidad de construcciones: 1

Construcción 1

Número de habitaciones: 0

Número de baños: 0

Número de locales: 0

Número de pisos: 1

Uso: Bodega Casa Bomba

Puntaje: 36

Area Construida: 2 m²



3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- a. Copia de los Certificados de Tradición con matrículas inmobiliarias: 290-71628, 290-71615 y 290-71622, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pereira.
- b. Copia de la Escritura Pública Nº. 2630 del 01 de julio de 2009, de la Notaría Primera del Círculo de Pereira.
- c. Copia Paz y Salvo de predial, fichas catastrales: 0103000000870902900000040, 0103000000870902900000024 y 0103000000870902900000033.
- d. Sector Normativo Nº S3 del Acuerdo Municipal Nº. 35 del 23 de diciembre del 2016, "Por el cual se adopta la revisión a largo plazo del plan de ordenamiento territorial del Municipio de Pereira".

TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIO:

Óscar Valencia Arias y Melva Ospina de Valencia, de acuerdo a los Certificados de Tradición (M.I. 290-71628, 290-71622, 290-71615), expedidos en octubre 17 de 2018.

4.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Escritura Pública de Compraventa Nº 2630 del 01 de julio de 2009 de la Notaría Primera del Círculo de Pereira.

4.3. MATRÍCULAS INMOBILIARIAS:

Apartamento: 290-71628 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Pereira.

Parqueadero: 290-71615 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Pereira.

Depósito: 290-71622 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Pereira.

4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:

Para el predio identificado con el número catastral 66001010300870040902, se tiene:

- El certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria **290-71628**, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira el 30 de septiembre de 2020, es un folio Activo, es decir que nos indica que jurídicamente es posible inscribir sobre el mismo acto o contrato, ampara un determinado inmueble sujeto al tráfico jurídico, sirve de prueba de la titularidad del dominio y permite perfeccionar la tradición.



En la anotación 013 de fecha 18 de diciembre de 2009, aparece registrada la escritura de compraventa 2630 del 01 de julio de 2009 de la Notaría Primera de Pereira, de Sigma Constructora S.A. a Óscar Valencia Arias y Melva Ospina de Valencia.

- En la anotación 014 de fecha 18 de diciembre de 2009, mediante escritura 2630 del 01 de julio de 2009 de la Notaría Primera de Pereira, aparece inscrita una afectación a vivienda familiar a Melva Ospina de Valencia y Óscar Valencia Arias.

El certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria **290-71615**, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira el 30 de septiembre de 2020 y que corresponde al parqueadero 5, en la anotación 9 del certificado de tradición aparece registrada la escritura de compraventa 2630 del 01 de julio de 2009 de la Notaría Primera de Pereira, de Sigma Constructora S.A. a Óscar Valencia Arias y Melva Ospina de Valencia.

El certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria **290-71622**, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira el 30 de septiembre de 2020 y que corresponde a depósito 4 en la anotación 9 del certificado de tradición aparece registrada la escritura de compraventa 2630 del 01 de julio de 2009 de la Notaría Primera de Pereira, de Sigma Constructora S.A. a Óscar Valencia Arias y Melva Ospina de Valencia.

El certificado de tradición con folio de matrícula inmobiliaria **290-**, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira el 30 de septiembre de 2020 y que corresponde

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano se encuentra ubicado en el Sector Oriental (03), Comuna Universidad (06), cuyos límites son:

- POR EL NORTE :** Con la Avenida Circunvalar y el barrio Los Alpes.
POR EL ESTE : Con la Avenida Juan B. Gutiérrez.
POR EL SUR : Con la Avenida Ricaurte (carrera 17) y Megacentro.
POR EL OESTE : Con la calle 14, Pereira Plaza y Terminal de Transportes.



5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano se encuentra ubicado en el sector sur oriental de la ciudad de Pereira, cuya actividad predominante es residencial, comercial y de servicios. En este sector de la ciudad se encuentran, mayoritariamente, edificios de vivienda, al igual que varios establecimientos comerciales y de servicios (médicos-estéticos y educativos), entidades financieras y otras organizaciones de carácter público y privado.

5.3. TIPOS DE EDIFICACIÓN:

En el sector sur oriental, donde se ubica el bien objeto de análisis, hay presencia de viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares en altura, construidas en ladrillo y concreto, con acabados de excelente calidad, en muy buen estado. Se encuentran también algunos edificios de más de 5 pisos con locales comerciales en los primeros pisos y vivienda en los pisos superiores; generalmente sujetos a reglamento de propiedad horizontal.

5.3.1. EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:

Próximos al predio objeto de avalúo se encuentran las clínicas Megacentro y Pinares Médica, la Institución Educativa Remigio Antonio Cañarte, el parque de Pinares, los centros comerciales Parque Arboleda, Pereira, Plaza, Las Ramblas y Pinares Plaza (sede de la Dian), Supermercado Carulla y la Terminal de Transportes de Pereira.

5.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

Según el Decreto N° 754 del 14 de diciembre de 1995, “**por el cual se adopta la estratificación socioeconómica del Municipio de Pereira y el mapa de estratificación socioeconómica del área urbana del Municipio de Pereira a escala 1:10.000**”, se encuentra clasificado por la oficina de Planeación de Pereira, dentro del estrato socioeconómico seis (6).

5.5. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

Este sector dispone de vías importantes de acceso a nivel urbano como son

- Avenida Belalcázar
- Avenida Circunvalar
- Avenida Juan B. Gutiérrez
- Avenida Ricaurte
- Calle 14
- Vías importantes que conectan al norte, sur, occidente y centro de la ciudad, las cuales cuentan con buen servicio de transporte, se encuentran en buen estado de conservación y presentan buena iluminación y demarcación.



5.5.1. INFRAESTRUCTURA URBANA:

SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la cobertura de servicios públicos básicos y complementarios, representados principalmente en acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, internet, vías pavimentadas, servicio de alumbrado público y recolección de basuras.

AMUEBLAMIENTO URBANO: Cuenta con un parque público, andenes y sardineles, alumbrado público y zonas verdes.

TRANSPORTE PÚBLICO: El sector cuenta con un buen servicio de transporte público de todo tipo, con rutas que lo comunican con diferentes sectores de la ciudad.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Se estima que las perspectivas de valorización en la actualidad para el predio son positivas si se tiene en cuenta su cercanía a todos los estamentos estatales y financieras de la ciudad.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

En el anexo “Certificación Norma de Uso”, se hace referencia a la Ficha del Sector Normativo 3, parámetros particulares y la Ficha Normativa 3 que establece los parámetros generales para el sector. Los usos del suelo para el inmueble materia de avalúo, según el Acuerdo Municipal número 35 del 23 de diciembre del 2016: **“Por el cual se adopta la revisión a largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira”**, son los siguientes:

SECTOR NORMATIVO: 3

ÁREA DE ACTIVIDAD: Residencial

TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación con densificación



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

SECTOR NORMATIVO

S3

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Con IBC Vivienda: 54 m2 Con IBC Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: 54 m2	Con AUA Vivienda: 54 m2 Con AUA, Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: 54 m2	
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	Con IBC: 4.5 metros	Con AUA: 6 metros	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Predios con área menor a 1.000 m2: 88% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios con área igual o mayor a 1.000 m2 y menores a 10.000 m2: 75% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios iguales o mayores a 10.000 m2: 65% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	Uso Residencial sector: IBC 4 Uso Residencial sobre ejes: IBC 4	Otros Usos sector: IBC 4 Otros Usos sobre Ejes: IBC 4	
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Uso Residencial sector: AUA 3 Uso Residencial sobre ejes: AUA 3	Otros Usos sector: AUA 3 Otros Usos sobre ejes: AUA 3	
ALTURA MÁXIMA	Todos los desarrollos que se encuentran en el área de aproximación del Aeropuerto dentro del área de Superficies Limitadoras, deben contar con el aval de la Aeronáutica Civil. Fuera de esta zona no se especifica altura máxima.		
VOLADIZO	Para todos los usos 50% del ancho del andén .	Sobre antejardín: 1.50m a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable. Para vivienda diferente a multifamiliar la altura será de 2.30m al nivel del andén en el punto más desfavorable.	



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

SECTOR NORMATIVO

S3

NORMA URBANÍSTICA

RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial
RETIRO LATERAL Y POSTERIOR	Ver parámetros en Ficha Cero
DIMENSIONES MÍNIMAS DE ÁREA LIBRE	Ver parámetros en Ficha Cero
OBSERVACIONES	La edificabilidad específica para ejes aplica para los predios localizados sobre los ejes económicos primario y secundario, identificados en el mapa de Sectores Normativos.





SECTOR NORMATIVO

S3

USOS DEL SUELO PERMITIDOS - SECTOR

USOS DEL SUELO PERMITIDOS EN EL SECTOR.								
USOS PERMITIDOS						USOS PROHIBIDOS - OBSERVACIONES		
Grupo	Div	Clase	Uso o Actividad	Nivel	Intensidad	Grupo	Clase	Uso o Actividad y observaciones.
R1			Vivienda - Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar y Multifamiliar	N.A	N.A	N.A	N.A	
SECCIÓN C INDUSTRIAS MANUFACTURERAS								
Industria	10		Elaboración de productos alimenticios	2	N.A	103	1030	Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal y animal
					N.A	106		Elaboración de productos de café
						107		Elaboración de azúcar y panela
	13		Fabricación de productos textiles	2	N.A			
	14		Confección de prendas de vestir	2	N.A	142	1420	Fabricación de artículos de piel
Comercio	18		Actividades de impresión y de producción de copias a partir de grabaciones originales.	2	N.A			
SECCIÓN G COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR; REPARACIÓN DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS								
47		Comercio al por menor, excepto el de vehículos automotores y motocicletas	2	N.A		4719	Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco	
						4724	Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados	
					473	4731	Comercio al por menor de combustible, lubricantes, aditivos y productos de limpieza para automotores, en establecimientos especializados	
47		Comercio al por menor (incluso el comercio al por menor de combustibles), excepto el de vehículos automotores y motocicletas	2	N.A	475		Comercio al por menor de otros enseres domésticos en establecimientos especializados	
					476		Comercio al por menor de artículos culturales y de entretenimiento, en establecimientos especializados	
					476		Comercio al por menor de artículos culturales y de entretenimiento, en establecimientos especializados	



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

SECTOR NORMATIVO

S3

					477		Comercio al por menor de otros productos en establecimientos especializados
					478		Comercio al por menor en puestos de venta móviles
					479		Comercio al por menor no realizado en establecimientos, puestos de venta o mercados
					4752		Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados
					4753		Comercio al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en establecimientos especializados
					4754		Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación
SECCIÓN I SERVICIOS DE COMIDA							
SERVICIOS	56	Actividades de servicios de comidas y bebidas	3	Max 2/ Manzana	562	5621	Actividades de catering para eventos y otros servicios de comidas Catering para eventos
	SECCIÓN S OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS						
	95	Mantenimiento y reparación de computadores, efectos personales y enseres domésticos	1	N.A			
	96	Otras actividades de servicios personales	3	N.A			
SECCIÓN Q ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL							
SERVICIOS	86	Actividades de atención de la salud humana	4	N.A	861	8610	Actividades de hospitales y clínicas, con internación
	87	Actividades de atención residencial medicalizada	4				
	88	Actividades de asistencia social sin alojamiento	4	N.A			
SECCIÓN P EDUCACIÓN							
SERVICIOS	85	Educación	2	N.A	852		Educación secundaria y de formación laboral
					853	8530	Establecimientos que combinan diferentes niveles de educación
					854		Educación superior
					855		Otros tipos de educación
					856	8560	Actividades de apoyo a la educación
SECCIÓN S OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS							
SERVICIOS	94	Actividades de asociaciones	2	N.A			
	95	Mantenimiento y reparación de computadores, efectos personales y enseres domésticos	2	N.A			
	96	Otras actividades de servicios personales	4	N.A			Obs. Las actividades sociales como las de agencias que se encargan de la contratación de acompañantes o de poner



SECTOR NORMATIVO

S3

								en contacto entre sí a personas que buscan compañía o amistad, servicios de citas. Las actividades de trabajadores y trabajadoras sexuales.
						9603	Pompas fúnebres y actividades relacionadas	
GRUPO USOS DE ALTO IMPACTO								
S6	PARQUEADEROS							
		Actividades de las estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte	5					Obs. -No se permite ningún tipo de servicio al vehículo diferente al parqueadero.
	5221	Actividades de estaciones, vías y servicios complementarios para el transporte terrestre	5					
S9	SERVICIO DE ALOJAMIENTO							
55		Alojamiento	5	N.A	5513	Alojamiento en centros vacacionales		
					5514	Alojamiento Rural		
					5519	Otro tipo de alojamiento para visitantes		
				N.A	552	5520	Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales. -No se permiten en este sector alojamientos de tiempos cortos (Residencias).	
						5530	Servicio por horas. Moteles, residencias o amoblados.	
S 14	SERVICIOS RELIGIOSOS							
94		Actividades de otras asociaciones	4	Max 1/ Manzana.				
	9491	Actividades de asociaciones religiosas						
OBSERVACIONES								
Ver la ficha Cero (0)								



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

SECTOR NORMATIVO

S3

USOS DEL SUELO PERMITIDOS - EJE

EJE ESTRUCTURANTE SECUNDARIO: CALLE 14 - AVENIDA JUAN B. GUTIÉRREZ – AVENIDA RICAURTE – AVENIDA SUR – AVENIDA SAN MATEO								
USOS PERMITIDOS					USOS PROHIBIDOS - OBSERVACIONES			
Grupo	Div	Clae	Uso o Actividad	Nivel	Intensidad	Grupo	Clae	Uso o Actividad y observaciones.
R1			Vivienda – Unifamiliar - Bifamiliar Trifamiliar - Multifamiliar	N.A	N.A	N.A	N.A	
SECCIÓN C INDUSTRIAS MANUFACTURERAS								
Industria	10		Elaboración de productos alimenticios	2	N.A	103	1030	Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal y animal
					N.A	106		Elaboración de productos de café
						107		Elaboración de azúcar y panela
	11		Elaboración de bebidas	2	N.A		1101	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas
							1102	Elaboración de bebidas fermentadas no destiladas
							1103	Producción de malta, elaboración de cervezas y otras bebidas malteadas
	14		Confección de prendas de vestir	2				Esta actividad se permite solo sobre el eje de la Av Juan B. Gutiérrez señalado en el plano.
Servicios	18		Actividades de impresión y de producción de copias a partir de grabaciones originales	2	N.A			
	32		Otras industrias manufactureras	2	N.A			
SECCIÓN F CONSTRUCCIÓN								
Comercio	41		Construcción de edificios	4	N.A			
	42		Construcción de edificios					
	43		Obras de ingeniería civil	4	N.A			
Comercio	43		Actividades especializadas para la construcción de edificios y obras de ingeniería civil	4	N.A			
SECCIÓN G COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR...								
47		Comercio al por menor, excepto el de vehículos automotores y motocicletas	4	N.A				
4711		Comercio al por menor en	4	2/cuadra			Obs. No se permite el consumo de las	



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

SECTOR NORMATIVO

S3

		establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos, bebidas o tabaco	Max 4/ Manzana			bebidas alcohólicas en el sitio, solo la venta.
	4724	Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados	3	Max 2/ Manzana		Obs. No se permite el consumo de las bebidas alcohólicas en el sitio, solo la venta.
47		Comercio al por menor (incluso el comercio al por menor de combustibles), excepto el de vehículos automotores y motocicletas	3	N.A	473	Comercio al por menor de combustible, lubricantes, aditivos y productos de limpieza para automotores, en establecimientos especializados
				N.A	478	Comercio al por menor en puestos de venta móviles
					4752	Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados
SECCIÓN H TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO						
53		Correo y servicios de mensajería	3	N.A		
SECCIÓN I SERVICIOS DE COMIDA						
56		Actividades de servicios de comidas y bebidas	3	Max 4/ Cuadra		
SECCIÓN J INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES						
58		Actividades de edición	2	N.A		
59		Actividades cinematográficas, de video y producción de programas de televisión, grabación de sonido y edición de música	4	N.A		
60		Actividades de programación, transmisión y/o difusión	4	N.A		
61		Telecomunicaciones	4	N.A		
62		Desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas), consultoría informática y actividades relacionadas	4	N.A		
63		Actividades de servicios de información	4	N.A		
SECCIÓN K ACTIVIDADES DE SEGUROS						
65		Seguros (incluso el reaseguro), seguros sociales y fondos de pensiones, excepto la seguridad social	3	N.A		
66		Actividades auxiliares de las	3	N.A		



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

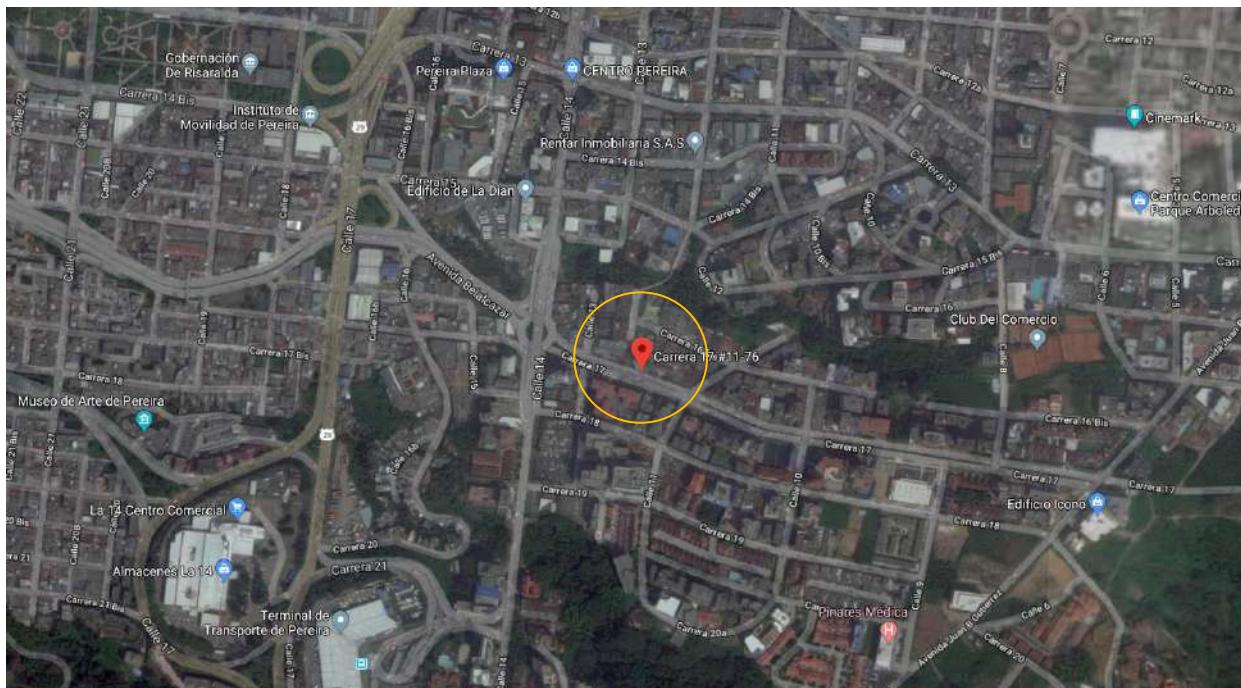
INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

Los bienes objeto de avalúo se encuentran en un predio medianero, localizados dentro del edificio Calatrava, ubicado en el sector sur oriental de la ciudad de Pereira, barrio Pinares, sometido a Reglamento de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública No. 2583 del 25 de mayo de 1989 en la Notaría Primera de Pereira.

El edificio cuenta con 8 pisos en total, para los cuales cuenta con 1 ascensor y escaleras de acceso. En su fachada se observan paredes revocadas y pintadas en toda la edificación, ventanas en material de hierro con vidrio de protección en todos los pisos. En su parte baja y a nivel de calle, el acceso vehicular a través de una rampa y peatonal a través de unas escaleras que llevan a la portería de la edificación.





7.2. DISTRIBUCIÓN INTERNA:

El apartamento 401 está ubicado en la planta cuarto piso del edificio, destinado a vivienda, consta de salón, estudio, bar, balcón, baño social, comedor, cocina, zona de ropas, alcoba y baño de servicio, alcoba principal con baño, dos alcobas con clósets y baño, su acceso es directamente a través del ascensor que abre dentro del apartamento o a través de la puerta de entrada que da al hall de escaleras, tiene un área total aproximada de 155.08 m² que se distribuyen así: área privada de 144.55 m² y columnas y muros estructurales de 10.53 m², y una altura libre de 2.30 m.

Con los siguientes linderos:

Linderos tomados de la escritura # 2630 de fecha 01 de julio de 2009.

POR EL NORTE: En extensión de 1.60 metros, 0.40 metros, 2.95 metros, 0.40 metros, 2.65 metros, 0.45 metros y 1.15 metros con muro de fachada, columnas y ventanas que dan a vacío sobre cubierta de parqueaderos en línea quebrada en extensión de 0.60 metros con muros de fachada que dan a vacío sobre cubierta de parqueaderos.

POR EL SUR: En extensión de 0.60 metros y 0.60 metros en línea quebrada con muros de fachada que dan a vacío sobre cubierta de parqueaderos, en 1.85 metros, 0.40 metros, 2.40 metros con ventanería flotante, muro de antepecho, de balcón y columna que forman la fachada principal del edificio.

POR EL SURORIENTE: En extensión de 1.65 metros con antepecho de balcón que forma la fachada principal del edificio.

POR EL SUROCCIDENTE: En extensión de 0.85 metros con antepecho de balcón que forma la fachada principal del edificio, en 3.20 metros con muro común y puerta de acceso al apartamento que lo separa del hall y escaleras, y en 0.90 metros con columna, y en 1.30 metros con puerta de ascensor, en 0.80 metros con muro y ventana que forman la fachada del edificio por este costado.

POR EL ORIENTE: En línea quebrada en extensión de 5.80 metros, 1.60 metros, 1.75 metros, 2.20 metros y 4.25 metros con muros de fachada y ventana que dan a vacío sobre cubierta de la planta del primer piso.

POR EL OCCIDENTE: En extensión de 10.90 metros en línea quebrada con muros de fachada y ventanas que dan a vacío sobre cubierta de la planta primer piso.

POR EL NADIR: Con losa de concreto que lo separa de la planta tercer piso.

POR EL CENIT: Con losa de concreto que lo separa de la planta quinto piso.



El parqueadero número cinco (5) está ubicado en la planta de parqueaderos, consta de un espacio para el parqueo de dos vehículos automotores, tiene un área privada de 23.40 m² y una altura libre de 2.50 m.

Linderos del parqueadero:

Linderos tomados de la escritura # 2630 de fecha 01 de julio de 2009.

POR EL NORTE: En extensión de 2.45 metros con muro de cerramiento por este costado que lo separa de predio que es o fue de Vélez y Vélez y Cía. Ltda.

POR EL SUR: En extensión de 0.30 metros con columna, en 2.15 metros con zona común de circulación vehicular.

POR EL ORIENTE: En extensión de 3.30 metros con el parqueadero no. 4, en 0.50 metros con columna, en 5.10 metros con el parqueadero no. 4 y en 0.60 metros con columna.

POR EL OCCIDENTE: En extensión de 0.50 metros con el parqueadero no. 6.

POR EL NADIR: Con piso acabado sobre el terreno.

POR EL CENIT: En parte con losa de concreto que lo separa de la planta primer piso y en parte con cubiertas que forman el techo del parqueadero.

El depósito número cuatro (4) está ubicado en la planta de parqueaderos, consta de un espacio para depósito, tiene un área privada aproximada de 1.75 m² y una altura libre de 2 m.

Con los siguientes linderos:

Linderos tomados de la escritura # 2630 de fecha 01 de julio de 2009.

POR EL NORTE: En extensión de 5.25 metros con muro común y puerta que lo separa de zona común de circulación.

POR EL SUR: En extensión de 5.25 metros con muro de contención por este costado que lo separa de la carrera 17.

POR EL ORIENTE: En extensión de 1.15 metros con muro medianero que lo separa de depósito no. 3.

POR EL OCCIDENTE: En extensión de 1.15 metros con muro medianero que lo separa de depósito no. 5.

POR EL NADIR: Con piso acabado sobre el terreno.

POR EL CENIT: Con losa de concreto que lo separa de la planta primer piso.

**7.3. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS APARTAMENTO 401**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Concreto reforzado.
ESTRUCTURA	Columnas y vigas en concreto reforzado.
FACHADA	Revocada y pintada otra parte con vidrio.
CUBIERTA	N.A.
ENTREPISO	Placa de cemento que lo separa de los otros pisos.
CIELO RASO	Placa de cemento.
MAMPOSTERÍA	Ladrillo farol.
MUROS INTERIORES	Ladrillo farol.
PISOS	Cerámica color beige.
PUERTAS	En madera.
VENTANAS	Vidrio con marco de aluminio.
ILUMINACIÓN	Natural y artificial.
NÚMERO DE PISOS	Ocho (8).
VETUSTEZ	30 años.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN
ESTADO DE CONSERVACIÓN	(2) El inmueble está bien conservado, puede necesitar reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
USO	Residencial.
ÁREA Y FUENTE	Total: 155,08 m ² según Escritura 2630. Privada: 144,55 m ² según Escritura 2630.

Nota Las áreas están sujetas a verificación de la parte peticionaria del avalúo. Para el presente avalúo se valoran las áreas privadas según la Escritura pública # 2630



7.4. INSTALACIONES ESPECIALES: No tiene.

8. MÉTODO DEL AVALÚO:

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos, establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1o. 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.

Artículo 3o. Método de Costo de Reposición. 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.

9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES:

No hay conocimiento de antecedentes de avalúos realizados por otros particulares en predios similares.

10. CONSIDERACIONES:

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble local 1 materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- a) La localización general del inmueble objeto del presente estudio, en el sur oriente de la ciudad de Pereira, muy próximo de importantes sitios de comercio y financieros, y ejes viales como la calle 14 y Avenida Belalcázar, e importantes vías de la ciudad.
- b) La ubicación del bien con respecto al sector y la ubicación con respecto a la zona urbana de la ciudad de Pereira, pues tiene acceso a muchos sistemas de transporte y a los servicios que se prestan en la ciudad.



- c) Su ubicación privilegiada, por hallarse cerca de las clínicas Megacentro y Pinares Médica, los centros comerciales Parque Arboleda y Pereira Plaza, Dian, Supermercado Carulla y la Terminal de Transportes de Pereira.
- d) El estar dentro de una zona cuya actividad predominante es residencial y comercial.
- e) La infraestructura de servicios de agua, energía, telefonía fija, internet, cable operadores y red de telefonía celular.
- f) Se consideraron entre otros factores como la ubicación, destino económico, especificaciones, conservación y diseño de la construcción.
- g) La condición geográfica del sector de localización, formando parte del centro de la ciudad, que hacen de la zona un lugar ideal de ubicación para sedes institucionales, comerciales y oficinas.
- h) Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del inmueble, reflejadas en la distribución interna, iluminación y ventilación natural, así mismo los acabados y el estado general de conservación y mantenimiento de la construcción.
- i) El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble al momento de efectuar la visita técnica.
- j) El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
- k) Definiciones de valor, precio, valor de mercado, valor comercial, principio de mayor y mejor uso y vida útil:
- l) Valor: Grado de utilidad de los bienes, expresado en términos monetarios, tomando en cuenta las cualidades que determinan su aprecio.
- m) Precio: Cantidad de dinero que se fija a un bien, como resultado de la negociación entre la oferta y la demanda, dentro de un mercado libre.
- n) Valor de mercado: Precio homologado de un bien, dentro de un mercado sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.
- o) Valor Comercial: Ponderación económica entre el valor físico y el de capitalización de rentas, considerando el comportamiento del mercado de bienes con características similares.



- p) Principio mayor y mejor uso: Según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.
- q) Vida útil: Se entiende por vida útil el tiempo durante el cual un activo puede ser utilizado, tiempo durante el cual puede generar renta.

11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Mercado Inmobiliario:

Al analizar las cifras y las estadísticas del mercado inmobiliario hay que empezar por hacer referencia al significado de homogeneización. Para ello es necesario definir la zona geoeconómica homogénea, entendiendo por esta zona la que tiene similares características en cuanto a: Ubicación espacial, estrato social, uso similar (industrial, comercial, habitacional), densidades y reglamentación urbana similar (alturas, índice de construcción).

Establecidas estas consideraciones, se llevó a cabo un estudio de investigación de mercado, para predios del mismo estrato seis (6) y en condiciones de homogeneización. La metodología fue la de buscar inmuebles similares en trabajo de campo llevado a cabo en Pereira, siempre buscando predios del mismo estrato y de iguales características a la edificación objeto de valoración.

El Método Comparativo o de Mercado se estableció para tener referentes que permitieran aproximaciones a los precios de venta en el mercado, por m² de construcción. Un resumen de lo anterior se establece en el siguiente punto, el cual muestra proyectos comparables de comercio y servicio, que fueron referentes para establecer precios de venta por m² de construcción.



Método de Comparación o de Mercado: Se utilizó para determinar el valor metro cuadrado de área privada del apartamento 401, realizando una investigación económica de inmuebles con características similares al predio objeto de estudio en el sector y su zona de influencia; encontrando los siguientes datos.

Los datos fueron depurados respecto al predio objeto de avalúo por localización, tamaño y negociación. Como resultado de este análisis el valor unitario promedio es de \$2.071.146/m². el valor adoptado es de \$ 2.070.000 por m² de construcción



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

11.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA:

De acuerdo con el artículo 10 de la Resolución Nº 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores para el m² de construcción así:

11.3 VALORES ADOPTADOS:

APARTAMENTO 401, 0103000000870902900000040

Item	Área Privada	Unidad de Medida	Valor Unitario
Construcción Apto	144,55	m ²	\$ 2.070.000

PARQUEADERO 05, 0103000000870902900000024

Item	Área Privada	Unidad de Medida	Valor Unitario
Construcción Parq	23,40	m ²	\$ 1.315.000

DEPÓSITO 04, 0103000000870902900000033

Item	Área Privada	Unidad de Medida	Valor Unitario
Construcción Dep	1,75	m ²	\$ 2.283.000

12. RESULTADO DEL AVALÚO

RESULTADO DEL AVALÚO 2022

Ítem	Área Privada	Unidad	Valor Unitario	Total
Apartamento 401	144,55	m ²	\$ 2.070.000	\$ 299.218.500
Parqueadero #05	23,40	m ²	\$ 1.315.000	\$ 30.771.000
Depósito #04	1,75	m ²	\$ 2.283.000	\$ 3.995.250
Total			\$	333.984.750

SON: TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHENTAY CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (\$333.984.750.00), MONEDA LEGAL.

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Registro Abierto de Avaluador (R.A.A.) No. AVAL-10082114 de 22/05/2018

Registro Nacional de Avaluador (R.N.A.) No. 3157



11. CUMPLIMIENTO ADVERTENCIA DE QUE DISPONE EL ARTICULO 226 C.G.P.

Pereira, noviembre de 2.022

Señor
JUEZ

Referencia: Artículo 226 - Código General del Proceso.

Con la presente doy cumplimiento con la advertencia que dispone el artículo 226 del Código general del proceso. Conforme al artículo 226 del código general del proceso conforme a los Numerales 1 al 9.

1) NOMBRE, CALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

NOMBRE DEL VALUADOR: Jairo Arango Gaviria

IDENTIFICACIÓN: 10.082.114

DIRECCIÓN: Cra. 8 N° 18 - 60 Piso 5º Oficina 502 Pereira Risaralda.

TELEFONO: 316-4024379.

2) REGISTRO DE ACREDITACIÓN DEL AVALÚADOR.

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA Código **AVAL-10082114** bajo los Parámetros definidos por la ley 1673 de 2013 (Ley del avalúador) y el decreto 1074 de 2015.

PROFESIÓN: Ingeniero Industrial

MATRICULA Y TARJETA PROFESIONAL DE INGENIERO INDUSTRIAL
#66228224123RIS

- 3) No existen publicaciones ni he realizado publicaciones con respecto al peritaje.
- 4) Se encuentran relacionados en el título "experiencia" a continuación de es consideraciones generales donde se indica mi experiencia como perito en diferentes avalúos.
- 5) NO he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de I de la parte
- 6) NO me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.



- 7) Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos. Que versen sobre las mismas materias. Son diferentes porque se basan en el método aplicado que, en caso del dictamen del proceso, se aplicó el método de comparación o de mercado, para encontrar el valor del m² de construcción de oficina a partir del estudio las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo la cuales son clasificadas, analizadas e interpretadas.
- 8) Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de aquellos que se utilizan en el ejercicio regular de su profesión u oficio de acuerdo a lo regulado y lo establecido en la resolución No. 620 del 23 de septiembre del 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- 9) Se relacionan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Copia de la Escritura Pública Nº. 2630 del 01 de julio de 2009, de la Notaría Primera del Círculo de Pereira

Copia paz y salvo de predial con ficha catastral:

0103000000870902900000040//0103000000870902900000024//01030000008709029000033.

- 9.1 Copia de los certificados de tradición con matrículas inmobiliarias No. 290-71628, 290-71615 y 290-71622, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pereira.
- 9.2 Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Todos los anteriores documentos están incluidos en el informe de avalúo comercial del predio.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

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:

El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.

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.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se está valorando.

El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación ubicado en el centro de la ciudad de Pereira.

Nadie, con excepción de la persona especificada en el informe; ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN:

El Valuador declara que no existe ninguna vinculación con el solicitante de la valuación. Declaro así mismo que de conformidad con lo dispuesto en el código de ética, no me encuentro incurso en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer actividades que tenga bien conferir para adelantar la realización de los avalúos que me han asignados.

Anexos: Información de experiencia como avalúador. Constancias de idoneidad:

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. –AVAL-10082114.

Registro nacional de avalúador R.N.A 3157

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

PROCESOS JUZGADOS			
1 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL			SANTA ROSA DE CABAL
Demandante	Jairo Benjumea Perez		
Demandado	Jesús María Díez Díez		
CLASE	Ejecutivo real de menor cuantía.		
Año 2.022	matricula inmobiliaria 296-72219		
2 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL			DOSQUEBRADAS
DEMANDANTE	Carlos Alberto Peña Gallego		
DEMANDADO	Maria Elena Restrepo Fonseca		
CLASE	Proceso hipotecario de menor Cuantía		
Año 2.022	Matricula inmobiliaria 294-23786		
3 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL			DOSQUEBRADAS
DEMANDANTE	Carlos Alberto Peña Gallego		
DEMANDADO	Maria Elena Restrepo Fonseca		
CLASE	Proceso hipotecario de menor Cuantía		
Año 2.022	Matricula inmobiliaria 294-23786		
3 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL			PEREIRA
DEMANDANTE	Carder		
DEMANDADO	Empresa de energia de Bogotá		
CLASE	Sevidumbre de energia		
AÑO 2021			
4 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL			SAN JOSE CALDAS
DEMANDANTE	JAIME ALEXANDER CORREA MANZO		
DEMANDADO	Pedro Emilio Henao Cruz		
CLASE	Ejecutivo con Accion Real		
año 2021	Matricula inmobiliaria 103-20369		
5 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL			DOSQUEBRADAS
DEMANDANTE	Juan Esteban Ortiz		
DEMANDADO	Bernardo Lopez Perez		
CLASE	Proceso hipotecario		
AÑO 2021	matricula inmobiliaria	294-51056	
6 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL			DOSQUEBRADAS
DEMANDANTE	German Alberto Gomez Iza		
DEMANDADO	Industrias Herval Itda		
CLASE	Proceso hipotecario		
AÑO 2021	radicado	2020-00166-000	
7 JUZGADO SEGUNDO CIVIL CTO DE			PEREIRA
DEMANDANTE	Sandra Milena Cano		
DEMANDADO	Clemencia Delgado Torres		
CLASE	Ejecutivo con Garantia Hipotecario		
AÑO 2021	matricula inmobiliaria	290-190889	
8 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL			BELEN DE UMBIA
DEMANDANTE	Yuliet Alvarez		
DEMANDADO	Ladrillera la Trinidad		
CLASE	Ejecutivo con Garantia Hipotecario		
AÑO 2,020	matricula inmobiliaria	293-21844	
9 JUZGADO PRIEMRO CIVIL CTO			DOSQUEBRADAS
DEMANDANTE	Arturo vasquez Fernandez		
DEMANDADO	Jesus Maria Díez Díez		
CLASE	Ejecutivo con Garantia Hipotecario		
AÑO 2,020	matricula inmobiliaria	294-18438	
10 JUZGADO TERCERO CIVIL CTO			PEREIRA
DEMANDANTE	Angela Tatiana Garcia Sepulveda		
DEMANDADO	Jose Rivera Salazar		
CLASE	embargo con Accion Real		
AÑO 2019	matricula inmobiliaria	290-214016-290-214029	



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

Avalúos Comerciales para:

Inmuebles Urbanos

Bienes ubicados dentro del área denominada por la administración local como sector urbano delimitado por una normativa urbanística y con características constructivas.

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.

Inmuebles Rurales

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.

Recursos Naturales y Suelos de Protección Inmuebles rurales, bienes ambientales, minas, yacimientos, explotaciones minerales. Lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplado código de recursos naturales renovables y daños ambientales.

Inmuebles Especiales Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye también los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las categorías anteriores.

Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

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

Intangibles

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



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

Intangibles Especiales

(Restringido a demás derechos de indemnización o de cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores).

Consultoría en:

Licencias Ambientales.

Autorización que otorga la autoridad ambiental competente para la ejecución de un proyecto, obra o actividad, que de acuerdo con la ley pueda producir deterioro grave a los recursos naturales o al medio ambiente, o introducir modificaciones considerables o notorias al paisaje; e implica un cumplimiento de requisitos previamente establecidos.

Licencias Urbanísticas y de Construcción.

Acto administrativo por medio del cual se autoriza a adelantar obras de urbanización, parcelación de predios de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructura restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo de predios.

Licencias de Reconocimiento.

Actuación por medio de la cual se declara la existencia de los desarrollos arquitectónico que se ejecutaron sin obtener licencias, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud.

Identificación de Uso de Suelo.

Es un documento donde se informa qué uso se le podría dar a un inmueble según su ubicación geográfica de conformidad con lo establecido en la norma vigente correspondiente.

Gestiones Catastrales.

Implica la coordinación y establecimiento de criterios respecto a la interrelación entre los predios, sus registros y su información catastral, de acuerdo con las entidades pertinentes Gestión y Asesoría en:

Compraventa de Inmuebles.

Realizado de acuerdo a las necesidades del cliente



14

CONSTANCIA

**Certificación de Imparcialidad, Normas Internacionales de Avalúos
International Valuation Standards Committee IVS 2003.**

El Informe de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, común y universalmente aceptados.

Certifico que no se ha tenido influencia por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

Certifico que en calidad de evaluador no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien evaluado, ni presente ni futuro.

Certifico que en calidad de evaluador responsable de este informe no tengo ningún vínculo, con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

Certifico que he sido contratado para la realizar el avalúo y rendir informe Técnico, únicamente en carácter de profesional competente y consciente de los deberes y responsabilidades.

Certifico que en el informe no se han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

Certifico que no he condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

Certifico que he inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.

Certifico que he recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico por medio de información suministrada a través de ingenieros Avaluadores inscritos en la Sociedad Colombiana de valuadores Seccional eje cafetero, Observatorio Inmobiliario y base de datos de la empresa.

El avalúo señalado en este informe tiene una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la fecha de expedición de este documento, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conserve. Decreto 422 de marzo 8 de 2000 artículo 2º. Numeral 7 emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico.

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Registro Abierto de Avaluador (R.A.A.) No. AVAL-10082114 de 22/05/2018

Registro Nacional de Avaluador (R.N.A.) No. 3157



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

ANEXOS FOTOGRÁFICOS Y DOCUMENTALES

15.0

Copia de los Certificados de Tradición con matrículas inmobiliarias: 290-71628, 290-71615 y 290-71622, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pereira.

Copia de la Escritura Pública N°. 2630 del 01 de julio de 2009, de la Notaría Primera del Círculo de Pereira.

Copia Paz y Salvo de predial, fichas catastrales: 0103000000870902900000040, 0103000000870902900000024 y 0103000000870902900000033.

Sector Normativo N° S3 del Acuerdo Municipal N°. 35 del 23 de diciembre del 2016, "Por el cual se adopta la revisión a largo plazo del plan de ordenamiento territorial del Municipio de Pereira".



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

**Fotografías Apartamento 401, Edificio Calatrava
Carrera 17 # 11-76**

FACHADA DEL EDIFICIO



ENTRADA





REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

**Fotografías Apartamento 401, Edificio Calatrava
Carrera 17 # 11-76**

COCINA INTEGRAL





REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

**Fotografías Apartamento 401, Edificio Calatrava
Carrera 17 # 11-76**

HABITACIÓN CON CLÓSET INTEGRADO





REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

**Fotografías Apartamento 401, Edificio Calatrava
Carrera 17 # 11-76**

HABITACIÓN Y BAÑO





REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

**Fotografías Apartamento 401, Edificio Calatrava
Carrera 17 # 11-76**

SALA, COMEDOR Y ESTUDIO





REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

**Fotografías Apartamento 401, Edificio Calatrava
Carrera 17 # 11-76**

CUARTO DE ROPAS Y PARQUEADERO 5



DEPOSITO





REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



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

Certificado generado con el Pin No: 221021312966837293

Nro Matrícula: 290-71628

Página 1 TURNO: 2022-290-1-109188

Impreso el 21 de Octubre de 2022 a las 10:53:33 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: PEREIRA

FECHA APERTURA: 12-07-1989 RADICACIÓN: 898315 CON: ESCRITURA DE: 25-05-1989

CÓDIGO CATASTRAL: 660010103000000670902900000046 COD CATASTRAL ANT: 66001010300870040902

NUPRE: BSY00150JZA

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS SEGUN ESC. 2583 DEL 25-05-89 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:

ARISTA LIMITADA, ADQUIRIO EL PREDIO MOTIVO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA SIGUIENTE MANERA: POR COMPRA A CONSTRUCTORA TRAZA LTDA. POR ESC. 626 DE LA NOT.2 DE PEREIRA DE FECHA 19 DE MARZO DE 1.986 REG. 19 DE MARZO DE 1.986, EN LA MATRÍCULA 290006210. LA CONSTRUCTORA TRAFNTE, ADQUIRIO POR COMPRA A HERNANDO ANTONIO ROJAS BLODOYA. POR ESC. 2131 DE LA NOTA.1. DE PEREIRA DE FECHA 27 DE OCTUB. D 1.980 REG. 6 DE NOV. DE 1.980 EN LA MATRÍCULA YA CITADA. EL TRADENTE, ADQUIRIO POR COMPRA A VELEZ VELEZ Y COMPAÑIA LTDA. POR ESC. 2021 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA DE FECHA 6 DE JUNIO DE 1.973 REG. 14 DE FEBRERO DE 1.974 EN LA MATRÍCUL YA CITADA. EL. TRADENTE, ADQUIRIO EN MAYOR PORCIÓN POR COMPRA A MARIA JARAMILLO D OSORIO. POR ESC. 1446 DE LA NOT. 1 DE PEREIRA DE FECHA 5 DE DIB. DE 1.967 REG. 29 DE FEBRERO DE 1.968 EN EL L.1. T. 1. FL. 168 PDA. 224.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA RICAUTE CALLES 12 Y 13 EDIFICIO CALATRAVA APTO 401 PISO 4

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

DESTINACIÓN ECONOMICA:

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

290 - 6210

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-01-1901 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2034 DEL 05-05-1988 NOTARIA 3 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA MAYOR PORCIÓN

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

DE: ARISTA LTDA.

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-06-1989 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2583 DEL 25-05-1989 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221021312966837293

Nro Matrícula: 290-71628

Página 3 TURNO: 2022-290-1-109188

Impreso el 21 de Octubre de 2022 a las 10:53:33 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACIÓN: Nro 007 Fecha: 27-10-1992 Radicación: 9216337

VALOR ACTO: \$17,000,000

DOC: ESCRITURA 3229 DEL 22-10-1992 NOTARIA 3 DE PEREIRA

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPROVENTA

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

D/E: LOPEZ BOTERO JAIME ALBERTO

DIF: I: OPEZ SARRIA EDDY NIBIA

A: RESTREPO MONTOYA INES


DEPARTAMENTO
NOTARIA
PEREIRA

ANOTACIÓN: Nro 008 Fecha: 27-11-2003 Radicación: 2003-26821

VALOR ACTO: \$

DOC: ESCRITURA 5403 DEL 19-11-2003 NOTARIA 1 DE PEREIRA

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE ACOGERSE A LA LEY

375 DE 2001 - REGLAMENTO CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2583 DFI 25-05-1989 NOTARIA 1 PEREIRA

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

I: EDIFICIO CALATRAVA P.H.

ANOTACIÓN: Nro 009 Fecha: 09-03-2006 Radicación: 2006-5291

VALOR ACTO: \$105,000,000

DOC: ESCRITURA 0669 DEL 06-03-2006 NOTARIA 6 DE PEREIRA

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTROS

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

D/E: RESTREPO MONTOYA INES

CC# 24927012

I: GIRONDO GARCIA DALADIER

CC# 10034902 X

ANOTACIÓN: Nro 010 Fecha: 09-03-2006 Radicación: 2006-5291

VALOR ACTO: \$

DOC: ESCRITURA 0669 DEL 06-03-2006 NOTARIA 6 DE PEREIRA

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

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

I: GIRONDO GARCIA DALADIER

CC# 10034902

ANOTACIÓN: Nro 011 Fecha: 09-06-2009 Radicación: 2009-290-6-10082

VALOR ACTO: \$0

DOC: ESCRITURA 5592 DEL 28-11-2008 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

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

I: GIRONDO GARCIA DALADIER

CC# 10034902

ANOTACIÓN: Nro 012 Fecha: 09-06-2009 Radicación: 2009-290-6-10082

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supersociedad.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 221021285466837294	
Nro Matrícula: 290-71622	
Pagina 1 TURNO: 2022-290-1-109190	
Impreso el 21 de Octubre de 2022 a las 10:53:34 AM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página	
CÍRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPARTAMENTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: PEREIRA	
FECHA APERTURA: 12-07-1989 RADICACIÓN: 898315 CON: ESCRITURA DE: 25-05-1989	
CODIGO CATASTRAL: 660010103000000870902300000033 COD CATASTRAL ANT: 660010103000870033902	
NUPRE: BSY00150JSE	
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	
=====	
DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS	
VER LINDEROS SEGUN ESC. 2583 DEL 25-05-89 NOTARIA 1 DE PEREIRA.	
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO La guarda de la fe pública	
COMPLEMENTACION:	
ARISTA LIMITADA, ADQUIRIO EL PRÉDIO MOTIVO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA SIGUIENTE MANERA: POR COMPRA A CONSTRUCTORA TRAZA LTDA. POR ESC. 626 DE LA NOT.2 DE PERIRA DE FECHA 19 DE MARZO DE 1.986 REG. 19 DE MARZO DE 1.986, EN LA MATRÍCULA 290006210, LA CONSTRUCTORA TRADENTE, ADQUIRIO POR COMPRA A HERNANDO ANTONIO ROJAS BEDOYA, POR ESC. 2131 DE LA NOTA.1, DE PERIRA DE FECHA 27 DE OCTUB. D 1.980 REG. 6 DE NOV. DE 1.980 EN LA MATRÍCULA YA CITADA. EL TRADENTE, ADQUIRIO POR COMPRA A VELEZ VELEZ Y COMPAÑIA LTDA. POR ESC. 2021 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA DE FECHA 6 DE JUNIO DE 1.973 REG. 14 DE FEBRERO DE 1.974 EN LA MATRÍCULYA CITADA. EL TRADENTE, ADQUIRIO EN MAYOR PORCIÓN POR COMPRA A MARIA JARAMILLO D OSORIO. POR ESC. 1446 DE LA NOT. 1 DE PEREIRA DE FECHA 5 DE DIB. DE 1.967 REG. 29 DE FEBRERO DE 1.968 EN EL L1. T. 1, FL. 168 PDA. 224.	
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	
Tipo Predio: URBANO	
1) AVENIDA RICAUTE CALLES 12 Y 13 EDIFICIO CALATRAVA DEPOSITO # 4	
DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:	
DESTINACIÓN ECONOMICA:	
MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)	
290 - 0210	
ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 01-01-1901 Radicación:	
Doc: ESCRITURA 2034 DEL 05-05-1988 NOTARIA 3 DE PEREIRA	
VALOR ACTO: \$0	
ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA MAYOR PÓRCION	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: ARISTA LTDA. -	
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO	
ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 29-06-1989 Radicación:	
Doc: ESCRITURA 2583 DEL 25-05-1989 NOTARIA 1 DE PEREIRA	
VALOR ACTO: \$0	

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 221021312966837293

Nro Matrícula: 290-71628

Página 4 TURNO: 2022-290-1-109168

Impreso el 21 de Octubre de 2022 a las 10:53:33 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Doc: ESCRITURA 5592 DEL 28-11-2008 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$113,000,000

:SPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y DOS MAS

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

:E: GIRALDO GARCIA DALADIER

CC# 10034902

:I: SIGMA CONSTRUCTORA S.A.

NIT# 9000250898 X

:NOTACION: Nro 013 Fecha: 18-12-2009 Radicación: 2009-290-6-24164

Doc: ESCRITURA 2630 DEL 01-07-2009 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$138,000,000

:SPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y DOS MAS

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

:E: SIGMA COSTRUCTORA S.A.

NIT# 9000250898

:I: OSPINA DE VALENCIA MELVA

CC# 24936319 X

:I: VALENCIA ARIAS OSCAR

CC# 4508678 X

:NOTACION: Nro 014 Fecha: 18-12-2009 Radicación: 2009-290-6-24164

Doc: ESCRITURA 2630 DEL 01-07-2009 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

:SPECIFICACION: 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)

:I: OSPINA DE VALENCIA MELVA

CC# 24936319

:I: VALENCIA ARIAS OSCAR

CC# 4508678

RO TOTAL DE ANOTACIONES: "14"

ALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

:Notación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-290-3-213 Fecha: 14-11-2010

E 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)

:Notación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 29-03-2022

E 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.

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supersociedades.gov.co

SNR DIRECCIONAL DE NOTARIAJE Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 221021312966837293 **Nro Matricula: 290-71628**
Pagina 5 TURNO: 2022-290-1-109188

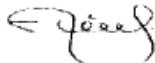
Impreso el 21 de Octubre de 2022 a las 10:53:33 AM
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

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: Reatach

TURNO: 2022-290-1-109188 FECHA: 21-10-2022
EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: ANA MARIA CASTAÑEDA OROZCO

**CERTIFICACIONCIA
DE NOTARIAJE**

Este documento es un certificado de tradición de instrumentos públicos emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira, Direccional de Notariado y Registro. El certificado refleja la situación jurídica del inmueble hasta la fecha y hora de su expedición. El documento es válido para la realización de trámites legales y debe ser presentado ante las autoridades competentes.

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221021169966837295

Nro Matricula: 290-71615

Página 1 TURNO: 2022-290-1-109189

Impreso el 21 de Octubre de 2022 a las 10:53:34 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 última página

CÍRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: PEREIRA

FECHA APERTURA: 12-07-1989 RADICACIÓN: 896315 CON: ESCRITURA DE: 25-05-1989

CÓDIGO CATASTRAL: 66001010300000870902900000024 COD CATASTRAL ANT: 66001010300870024902

NUPRE: BSY00180JUD

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS SEGUN ESC. 2583 DEL 25-05-89 NOTARIA 1 DE PEREIRA.

SUPERINTENDENCIA

DE INSTRUMENTOS

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ARISTA LIMITADA, ADQUIRIO EL PREDIO MOTIVO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA SIGUIENTE MANERA: POR COMPRA A CONSTRUCTORA TRAZA LTDA. POR ESC. 626 DE LA NOT.2 DE PEREIRA DE FECHA 19 DE MARZO DE 1.986 REG. 19 DE MARZO DE 1.986, EN LA MATRICULA 290006210. LA CONSTRUCTORA TRADENTE, ADQUIRIO POR COMPRA A HERNANDO ANTONIO ROJAS BEDOYA, POR ESC. 2131 DE LA NOTA.1. DE PEREIRA DE FECHA 27 DE OCTUBRE D. 1.980 REG. 6 DE NOV. DE 1.980 EN LA MATRICULA YA CITADA. EL TRADENTE, ADQUIRIO POR COMPRA A VELEZ VELEZ Y COMPAÑIA LTDA. POR ESC. 2021 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA DE FECHA 6 DE JUNIO DE 1.973 REG. 14 DE FEBRERO DE 1.974 EN LA MATRICULYA CITADA. EL TRADENTE, ADQUIRIO EN MAYOR PORCION POR COMPRA A MARIA JARAMILLO OSORIO POR ESC. 1446 DE LA NOT. 1 DE PEREIRA DE FECHA 5 DE DIB. DE 1.967 REG. 29 DE FEBRERO DE 1.968 EN EL L.1. T. 1. FL. 168 PDA. 224.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) AVENIDA RICAUTE CALLES 12 Y 13 PARQUEADERO 5 EDIFICIO CALATRAVA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 6210

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-01-1901 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2034 DEL 05-05-1988 NOTARIA 3 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA MAYOR PORCION

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

DE: ARISTA LTDA.

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-06-1989 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2583 DEL 25-05-1989 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221021169966837295

Nro Matricula: 290-71615

Página 2 TURNO: 2022-290-1-109189

Impreso el 21 de Octubre de 2022 a las 10:53:34 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: LIMITACION AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL (CON LICENCIA PARA CONSTRUCCION.)

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

A: ARISTA LIMITADA.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-11-1989 Radicación: 8913973

Doc: ESCRITURA 4947 DEL 18-09-1989 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA ESTE Y DOS MAS

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

DE: ARISTA LIMITADA

A: LOPEZ BOTERO JAIME ALBERTO

A: LOPEZ SARRIA EDDY NIBIA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-11-1990 Radicación: 9014326

Doc: ESCRITURA 2120 DEL 20-04-1990 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotacion No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA EN ESTE Y 2D. MAS.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ARISTA LTDA.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-10-1992 Radicación: 9216337

Doc: ESCRITURA 3229 DEL 22-10-1992 NOTARIA 3 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$17,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVVENTA

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

DE: LOPEZ BOTERO JAIME ALBERTO

DE: LOPEZ SARRIA EDDY NIBIA

A: RESTREPO MONTOYA INES

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 27-11-2003 Radicación: 2003-26821

Doc: ESCRITURA 5403 DEL 19-11-2003 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE ACOSERSE A LA LEY 675 DE 2001 - REGLAMENTO CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2583 DEL 25-05-1989 NOTARIA 1 PEREIRA

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

A: EDIFICIO CALATRAVA P.H.

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



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

Certificado generado con el Pin No: 221021169966837295 Nro Matrícula: 290-71615

Página 3 TURNO: 2022-290-1-109189

Impreso el 21 de Octubre de 2022 a las 10:53:34 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACIÓN: Nro 007 Fecha: 09-03-2006 Radicación: 2006-5291

Doc: ESCRITURA 0689 DEL 06-03-2006 NOTARIA 6 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$105,000,000

Especificación: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANTIA ESTE Y OTROS

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

DE: RESTREPO MONTOYA INES

CC# 24927012

A: GERALDO GARCIA DALADIER

CC# 10034902 X

ANOTACIÓN: Nro 008 Fecha: 09-06-2009 Radicación: 2009-290-6-10082

Doc: ESCRITURA 5592 DEL 28-11-2008 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$113,000,000

Especificación: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANTIA ESTE Y DOS MAS

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

DE: GERALDO GARCIA DALADIER

CC# 10034902

A: SIGMA CONSTRUCTORA S.A.

NIT# 9000250898 X

ANOTACIÓN: Nro 009 Fecha: 16-12-2009 Radicación: 2009-290-6-24164

Doc: ESCRITURA 2630 DEL 01-07-2009 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$138,000,000

Especificación: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANTIA ESTE Y DOS MAS

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

DE: SIGMA COSTRUCTORA S.A.

NIT# 9000250898

A: OSPINA DE VALENCIA MELVA

CC# 24936319 X

A: VALENCIA ARIAS OSCAR

CC# 4508678 X

ANOTACIÓN: Nro 010 Fecha: 28-06-2021 Radicación: 2021-290-6-12174

Doc: OFICIO 750 DEL 10-06-2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

Especificación: MEDIDA CAUTELAR: 0434 EMBARGO EN LIQUIDACION OBLIGATORIA RAD. 2002 - 0025, SOBRE EL DERECHO DE CUOTA

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

A: VALENCIA ARIAS OSCAR

CC# 4508678

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "10"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: 2021-290-3-1778 Fecha: 08-12-2021

CORREGIDA EN PERSONA INTERVINIENTE EN EL ACTO CONFORME A OFICIO "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 FI: I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 0589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2006)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 29-03-2022

SE ACTUALIZA INCLUYE CÓDIGO HOMOLOGADO (NUPRE), CON EL SUMINISTRADO POR AMCO, RCS. 087 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD.

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supersociedades.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 221021169966837295 **Nro Matrícula: 290-71615**

Página 4 TURNO: 2022-290-1-109189

Impreso el 21 de Octubre de 2022 a las 10:53:34 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

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: 2022-290-1-109189 FECHA: 21-10-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ



El Registrador: ANA MARÍA CASTAÑEDA OROZCO

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**

ESTADO DE RISARALDA

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supersociedad.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221021285466837294 Nro Matrícula: 290-71622

Página 2 TURNO: 2022-290-1-109190

Impreso el 21 de Octubre de 2022 a las 10:53:34 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 360 REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (CON LICENCIA PARA CONSTRUCCIÓN.)

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

A: ARISTA LIMITADA.

X

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 03-11-1989 Radicación: 8913973

Doc: ESCRITURA 4947 DEL 18-09-1989 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA ESTE Y DOS MÁS

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

DE: ARISTA LIMITADA

A: LOPEZ BOTERO JAIME ALBERTO

A: LOPEZ SARRIA EDDY NIBIA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

ESTADO DE COLOMBIA

LO GUARDIA DE LA FÉ PÚBLICA

ANOTACIÓN: Nro 004 Fecha: 23-11-1990 Radicación: 9014328

Doc: ESCRITURA 2120 DEL 20-04-1990 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro: 1

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 850 CANCELACIÓN HIPOTECA ABIERTA EN ESTE Y 20. MAS.

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ARISTA LTDA.

ANOTACIÓN: Nro 005 Fecha: 27-10-1992 Radicación: 9216337

Doc: ESCRITURA 3229 DEL 22-10-1992 NOTARIA 3 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$17,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: LOPEZ BOTERO JAIME ALBERTO

DE: LOPEZ SARRIA EDDY NIBIA

A: RESTREPO MONTOYA INES

X

ANOTACIÓN: Nro 006 Fecha: 27-11-2003 Radicación: 2003-26821

Doc: ESCRITURA 5403 DEL 19-11-2003 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO DE ACOGERSE A LA LEY 675 DE 2001 - REGLAMENTO CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2583 DEL 25-05-1989 NOTARIA 1 PEREIRA

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

A: EDIFICIO CALATRAVA P.H.

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supersociedad.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y FISCALIA

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

Certificado generado con el Pin No: 221021285466837294 **Nro Matrícula: 290-71622**
Pagina 3 TURNO: 2022-290-1-109190.

Impreso el 21 de Octubre de 2022 a las 10:53:34 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-03-2006 Radicación: 2006-5291
Doc: ESCRITURA 0869 DEL 06-03-2006 NOTARIA 6 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$105,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANTA ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RESTREPO MONTOYA INES CC# 24927012
A: GIRALDO GARCIA DALADIER CC# 10034902 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-06-2009 Radicación: 2009-290-6-10082
Doc: ESCRITURA 5582 DEL 28-11-2008 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$113,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANTA ESTE Y DOS MAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GIRALDO GARCIA DALADIER CC# 10034902
A: SIGMA CONSTRUCTORA S.A. NIT# 9000250898 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-12-2009 Radicación: 2009-290-6-24164
Doc: ESCRITURA 2630 DEL 01-07-2009 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$138,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANTA ESTE Y DOS MAS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SIGMA COSTRUCTORA S.A. NIT# 9000250898
A: OSPINA DE VALENCIA MELVA CC# 24936319 X
A: VALENCIA ARIAS OSCAR CC# 4508678 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-06-2021 Radicación: 2021-290-6-12174
Doc: OFICIO 750 DEL 10-06-2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0434 EMBARGO EN LIQUIDACION OBLIGATORIA RAD. 2002 - 0025, SOBRE EL DERECHO DE CUOTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: VALENCIA ARIAS OSCAR CC# 4508678

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
Anotación Nro: 10 Nro corrección: 1 Radicación: 2021-290-3-1778 Fecha: 04-12-2021
CORREGIDA EN PÉRSONA INTERVINIENTE EN EL ACTO CONFORME A OFICIO "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. 8599 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 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,

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221021285466837294

Nro Matricula: 290-71622

Página 4 TURNO: 2022-290-1-109190

Impreso el 21 de Octubre de 2022 a las 10:53:34 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 última página

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: 2022-290-1-109190

FECHA: 21-10-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ANA MARIA CASTAÑEDA OROZCO

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO**

en su calidad de notario
Lo guarda de la fe pública

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



AA 39217360

ESCRITURA PÚBLICA : (2.630)
DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA

FECHA : UNO (01) DE JULIO DE
DOS MIL NUEVE (2.009).....

OTORGADA ANTE LA NOTARIA PRIMERA DEL
CIRCULO DE PEREIRA -RISARALDA-
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
NATURALEZA JURÍDICA

CODIGO CLASE DE ACTO O CONTRATO CUANTIA
(0125) COMPRAVENTA \$ 138.000.000.oo

TIPO DE PREDIO RURAL () URBANO (x)

MUNICIPIO : PEREIRA.

DEPARTAMENTO : RISARALDA

PREDIO : APARTAMENTO No. 401, PARQUEADERO No.
5, DEPOSITO No. 4, QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO
C ALATRAVA , EN LA CARRERA 17 NO. 11-70/76, DEL
AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA,
DEPARTAMENTO DE RISARALDA.

MATRICULA INMOBILIARIA : 290-71628, 290-71615, 290-
71622.

CODIGO CATASTRAL : 01-03-0087-0040-902, 01-03-
0087-0033-902, 01-03-0087-0024-902

UBICACIÓN DE LA OFICINA DE REGISTRO : PEREIRA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN IDENTIFICACIÓN

SIGMA CONSTRUCTORA S.A. 900025089-8

OSCAR VALENCIA ARIAS 4.508.678

MELVA OSPINA DE VALENCIA 24.936.319

(Con la anterior información se da cabal cumplimiento a lo
dispuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro
mediante la Resolución número 1156 de marzo 29 de 1.996.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO.

COPIA CON CARÁCTER INFORMATIVO



artículos 1 y 2 y en desarrollo del Decreto 2150 de 1.995, en concordancia con la resolución 6851 de 2.004).

Ante el despacho de la Notaría Primera del Círculo de Pereira, Departamento de Risaralda, República de Colombia, del cual es Notario Titular **JOSE DANIEL TRUJILLO ARCILA**.

COMPARCIERON: **CARLOS ALBERTO ROJAS ZAPATA**, mayor de edad, vecino de Pereira, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.226.351 expedida en Cartago, quien obra en este acto en nombre y representación de la sociedad denominada "**SIGMA CONSTRUCTORA S.A.**"; con nit 900025089-8, domiciliada en Dosquebradas, constituida por escritura pública No. 2.154 de fecha 13 de Mayo de 2.005, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Pereira, según consta en el Certificado de la Cámara de Comercio que se protocoliza con el presente instrumento quien en adelante se denominara **EL VENDEDOR**; y **OSCAR VALENCIA ARIAS Y MELVA OSPINA DE VALENCIA**, mayores de edad, vecinos de Pereira, identificados con las cédula de ciudadanía No. 4.508.678 y 24.936.319 expedidas en Pereira, de estado civil Casados con sociedad conyugal vigente, y quienes se llamarán **LOS COMPRADORES**, expresando conocerse con anterioridad y celebrado de manera anticipada el negocio jurídico que ahora refrendan al elevarlo a instrumento público – escritura – señalan además, que han constatado previa revisión de los documentos de identidad de cada una de las partes y del estudio de la documentación que soporta el contrato estipulado la propiedad o titularidad de los bienes y/o derechos materia de este acuerdo, bien porque de manera



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



AA 39217359

directa lo verificaron o porque
encomendaron a persona versada y
su análisis y revisión y muy
particularmente---- examinaron----la
moralidad y solvencia comercial de
cada uno de los intervenientes, siendo

advertidos que el Notario solo responde de la formalidad de
esta escritura conforme lo establece el artículo 9 del decreto
960 de 1.970. y en tal calidad manifestaron : =====

PRIMERO : EL VENDEDOR transfiere a título de
COMPROVENTA, a favor del **COMPRADOR**, el derecho de
dominio y la plena posesión que tiene y ejerce sobre los
siguientes inmuebles : =====

1.) EL APARTAMENTO NUMERO CUATROCIENTOS

UNO (401).- ubicado en la planta cuarto piso del Edificio,
destinado a vivienda, consta de salón, estudio, bar, balcón,
baño social, comedor, cocina, zona de ropas, alcoba y baño
de servicio, alcoba principal con baño, dos alcobas con
closets y baño, su acceso es directamente a través del
ascensor que abre dentro del apartamento o a través de la
puerta de entrada que da al hall de escaleras, tiene un área
total aproximada de 155,08 metros cuadrados, que se
distribuyen así : Área privada de 144,55 metros cuadrados,
y columnas, y muros -sí- estructurales de 10,53 metros
cuadrados, y una altura libre de 2,30 metros, con la ficha
catastral No. 01-03-0087-0040-902, y esta determinado por
los siguientes linderos : **POR EL NORTE**, en extensión de
1,60 metros, 0,40 metros, 2,95 metros, 0,40 metros, 2,65
metros, 0,45 metros, y 1,15 metros con muro de fachada
columnas y ventanas que dan a vacío sobre cubierta de
Parqueaderos en línea quebrada en extensión de 0,60
metros con muros de fachada que dan a vacío sobre
cubierta de Parqueaderos. **POR EL SUR**: en extensión de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



0,60 metros y 0,60 metros en línea quebrada con muros de fachada que dan a vacío sobre cubierta de Parqueaderos, en 1,85 metros, 0,40 metros, 2,40 metros con ventanería flotante, muro de antepecho, de balcón y columna que forman la fachada principal del Edificio..... **POR EL SURORIENTE**; en extensión de 1,65 metros con antepecho de balcón que forma la fachada principal del edificio. **POR EL SUROCCIDENTE**; en extensión de 0,85 metros con antepecho de balcón que forma la fachada principal del edificio, en 3,20 metros, con muro común y puerta de acceso al apartamento que lo separa del hall y escaleras y en 0,90 metros con columna y en 1,30 metros con puerta de ascensor en 0,80 metros con muro y ventana que forman la fachada del Edificio, por este costado, **POR EL ORIENTE**; en línea quebrada en extensión de 5,80 metros, 1,60 metros, 1,75 metros, 2,20 metros y 4,25 metros con muros de fachada y ventana que dan a vacío sobre cubierta de la planta del primer piso. **POR EL OCCIDENTE**; en extensión de 10,90 metros en línea quebrada con muros de fachada y ventanas que dan a vacío sobre cubierta de la planta primer piso. **POR EL NADIR**; con losa de concreto que lo separa de la planta tercer piso. **POR EL CENIT**; con losa en concreto que lo separa de la planta quinto piso. ======

2.) PARQUEADERO NUMERO CINCO (5).- Ubicada en la planta de parqueaderos, consta de un espacio para el parqueo de dos vehículos automotores, tiene un área privada aproximada de 23,40 metros cuadrados, una altura libre de 2,50 metros, con la ficha catastral No. 01-03-0087-0024-902, y esta determinado por los siguientes linderos : **POR EL NORTE**; en extensión de 2,45 metros con muro de cerramiento por este costado que lo separa de predio que es o fue de Vélez y Vélez Y Cia Ltda.. **POR EL SUR**; en extensión de 0,30 metros con columna, en 2,15 metros con



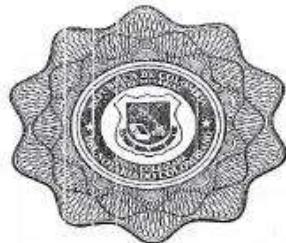
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

LAE GRAFICAS LTDA - 2009



AA 39217358

zona común de circulación vehicular.

POR EL ORIENTE; en extensión de 3,30 metros con el Parqueadero no. 4, en 0,50 metros con columna, en 5,10 metros con el Parqueadero no. 4, y en 0,60 metros con columna.....

POR EL OCCIDENTE; en extensión de 0,50 metros con el Parqueadero no. 6.... **POR EL NADIR,** con piso acabado sobre el terreno..... **POR EL CENIT,** en parte con losa de concreto que lo separa de la planta primer piso y en parte con cubiertas que forma el techo del Parqueadero. =====

3.) DEPOSITO NUMERO CUATRO (4).- Ubicado en la planta de Parqueaderos, consta de un espacio para deposito, tiene un área privada aproximada de 1,75 metros, una altura libre de 2,00 metros, con la ficha catastral No. 01-03-0087-0033-902, y esta determinado por los siguientes linderos : **POR EL NORTE;** en extensión de 5,25 metros, con muro común y puerta que lo separa de zona común de circulación..... **POR EL SUR;** en extensión de 5,25 metros con muro de contención por este costado que lo separa de la Carrera 17.... **POR EL ORIENTE;** en extensión de 1,15 metros con muro medianero que lo separa de Deposito No. 3.... **POR EL OCCIDENTE;** en extensión de 1,15 metros con muro medianero que lo separa de Deposito No. 5. **POR EL NADIR;** con piso acabado sobre el terreno... **POR EL CENIT;** con losa de concreto que lo separa de la planta primer piso. =====

Estos inmuebles hacen parte junto con otros bienes del **EDIFICIO CALATRAVA;** ubicado en la Carrera 17 No. 11-70/76 del área urbana de la ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda, constituido en Propiedad horizontal con el lleno de todos los requisitos legales establecidos por la Ley 16 de 1.985, y los Decretos que la

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

CARTEL CON CARACTER INFORMATIVO
CARTEL DE VALOR PESONAL

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes por retardo (Art. 37 del Decreto Ley 960 de 1.970). Leído detenidamente el presente instrumento, lo aprueban por estar conforme a su expresa voluntad, por lo tanto exoneran a la Notaria Primera del Circulo de Pereira, de cualquier error que adviertan con posterioridad y de los costos que se causen para corregirlo, además fueron advertidos de las formalidades de su registro y lo firman junto conmigo el suscrito notario, quien de ésta forma lo autoriza. =====

===== ANEXOS PAZ Y SALVOS Nos. 0000983937/ 0000984376/ 0000983803/ 77868/ 77869/ 77870 LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE PEREIRA, Certifica que GERALDO GARCIA DALADIER; se encuentra a paz y salvo por predial y valorizacion de las fichas catastrales No. 01-03-0087-0040-902, 01-03-0087-0033-902, 01-03-0087-0024-902, Avalúos \$ 130.422.000, \$ 673.000, \$ 6.558.000, Validos 25 de Julio y 31 de Diciembre de 2.009. =====

===== Derechos \$ 386.443.00 ---- Retenfuente \$ ----- l.v.a. \$ 72.445.00 ----- Fondo Nacional de Notariado \$ 3.465 Superintendencia \$ 3.465 Resolución No. 9500 de 31 de Diciembre de 2.0089. Este instrumento se otorgo en las hojas AA-39217360-7359-7358-7357-39217356.....

***** PASA A LA HOJA NOTARIAL AA-39217356 *****

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



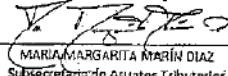
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

PEREIRA Gobierno de la Ciudad CAPITAL DEL EJE		MUNICIPIO DE PEREIRA SECRETARIA DE HACIENDA NIT 891.480.030-2 SUBSECRETARIA DE ASUNTOS TRIBUTARIOS PAZ Y SALVO DE PREDIAL	P. Nro.: 135005
Propietario(s): MELVA OSPINA VALENCIA		C.C. No: 24936319	
Pagó por concepto de Impuesto Predial Unificado la suma de:		\$ 3.564.101	En la fecha: 26-SEPTIEMBRE-2022
Periodo Cancelado	Enero - Diciembre	Recibo:	Avaluo : \$ 229.575.000
Ficha	010300000067080280000040	Estrato: 6	Direccion: K 17 11 76 P 4 Ap 401 Ed.CALATRAVA
Observación: PAZ Y SALVO EXPRESS POR CONCEPTO DE PREDIAL No obstante con la base de datos se encuentra en revisión, los saldos que resultaren a cargo serian aplicados		Areas en M2 Terreno 52 Construcción 145	
Fecha de Expedición:	21-OCTUBRE-2022	Fecha de Vigencia	31-DICIEMBRE-2022
CON SALVEDAD DE LAS OBLIGACIONES RELIQUIDADAS POR RECTIFICACIONES CATASTRALES DEL AMCO.			


MARÍA MARGARITA MARÍN DÍAZ
Subsecretaria de Asuntos Tributarios

ESTE PAZ Y SALVO ES GRATUITO

Este paz y salvo fue generado electrónicamente desde el portal tributario AUDITORIA S.G.I PLUS | PERSONAL: 580-Usuario Portal Web nuevo | TERMINAL: arie-portal.pereira.gov.co:443 | FECHA Y HORA: 21-10-2022 09:10:26 |

Expedición según Decreto 881/2016

Subjecto a lo establecido al artículo 13 del acuerdo 029/2015

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

		MUNICIPIO DE PEREIRA SECRETARIA DE HACIENDA NIT 891,480,030-2 SUBSECRETARIA DE ASUNTOS TRIBUTARIOS PAZ Y SALVO DE VALORIZACIÓN	P. Nro. 136385
Propietario(a): MELVA OSPINA VALENCIA		C.C. No: 24936319	
Ficha: 01 03 00 00 0087 0902 9 00 00 0040.	Estrato: 6	Dirección: K 17 11 76 P 4 Ap 401 Ed CALATRAVA	
Destino Certificado:	Paz y Salvo Municipal		
Observación:	PAZ Y SALVO EXPRESS. EL PREDIO SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION		
Fecha de Expedición: 21-OCTUBRE-2022	Fecha de Vigencia: 21-NOVIEMBRE-2022		

MARIA MARGARITA MARIN DIAZ
Subsecretaria de Asuntos Tributarios

ESTE PAZ Y SALVO ES GRATUITO

Este paz y salvo fue generado electronicamente desde el portal tributario
AUDITORIA S.G.I.PLUS [PERSONAL : 589-Usuario Portal Web nuevo TERMINAL: lire-portal.pereira.gov.coool FECHA Y HORA: 21-10-2022 09:10:33]

Expedición según Decreto 881/2016
Sujeto a lo establecido al artículo 13 del acuerdo 029/2015



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
PREDIO URBANO

CL. 16 CR. 7 ESQUINA COSTADO NOR-OCCIDENTAL
EDIFICIO GUILLERMO CORTÉS – LOCAL No. 7
MUNICIPIO DE PEREIRA



SOLICITANTE: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA

PROPIETARIO: OSCAR VALENCIA ARIAS

PEREIRA, OCTUBRE 31 DE 2.022



TABLA DE CONTENIDO

	Página
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	3
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	4
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	5
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	8
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	13
8. MÉTODO DE AVALÚO	16
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	16
10. CONSIDERACIONES GENERALES	16
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	18
12. ANEXOS	23



INFORMACIÓN BÁSICA O GENERAL

1. SOLICITANTE: Juzgado Primero Civil del Circuito de Pereira

1.1. TIPO DE INMUEBLE: Local No. 7

1.2. TIPO DE AVALÚO: Comercial urbano.

1.3. DEPARTAMENTO: Risaralda.

1.4. MUNICIPIO: Pereira.

1.5. LOCALIDAD / COMUNA: Centro

1.6. BARRIO: Centro

1.7. DIRECCIÓN: Cl 16 Kr 7 Esquina Costado Noroccidental Edificio Guillermo Cortés Local No. 7

1.8. DESTINACIÓN ACTUAL: Local

1.9. VIDA UTIL: 100 años

1.10. EDAD DE LA EDIFICACIÓN: 39 años

1.11. VIDA REMANTE: 61 años

1.12. FECHA DE VISITA: octubre 20 de 2.022

1.13. FECHA DE ENTREGA : OCTUBRE 31 DE 2.022



2. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Ficha Catastral Nº: 66001010500870031901

2.1 Dirección: Cl. 16 Kr. 7 Esquina Costado Noroccidental Edificio Guillermo Cortés
Local No. 7

2.2. Matricula Inmobiliaria: No. 290-31089 Local No.7

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificado de tradicion matricula No. 290-31089.

Copia de la factura de predial: 66001010500870031901.

Copia de la escritura de No. 647 del 25 de marzo 1.987

Fotografías y visita al predio.

4.0. OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del predio en la carrera 7 # calle 16 esquina local 7 del edificio Guillermo Cortés en el municipio de Pereira

El avalúo practicado, corresponde al valor comercial de la construcción expresada en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo a su localización y sus características generales.

El valor que se le asigna al predio evaluado, es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien (valor presente), cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación.

4.1. DESTINATARIO Y APlicación DEL AVALÚO: El destinatario del avalúo es el señor Oscar Valencia Arias quien lo ha solicitado para ser presentado al juzgado primero civil del circuito de Pereira.

4.2 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA
(No constituye un estudio de títulos)

4.3. PROPIETARIOS: Oscar Valencia Arias – Melva Ospina de Valencia



- 4.4. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública No. 647 del 25 de marzo de 1.987 Notaria segunda de Pereira..
- 4.5. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 290-31089.
- 4.6. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** De acuerdo con el certificado de tradición con fecha de expedición 1 de octubre de 2020.
En la anotación # 3 del certificado de tradición aparece registrada la compraventa de Guillermo Cortés Díaz a Melva Ospina de Valencia, Oscar Valencia Arias.
En la anotación # 2 del certificado aparece registrada el reglamento de propiedad horizontal, mediante escritura # 452 de fecha 14 de marzo de 1980 de la notaría segunda de Pereira, y le corresponde un coeficiente de participación del 1.60% de la copropiedad.
A la fecha de inspección del documento, el inmueble no presenta inconvenientes jurídicos que limiten su transferencia de dominio.
5. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
- 5.1 **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano se encuentra ubicado en el sector calle 16 con carrera 7 parte de baja del edificio.
- 5.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:**
Su actividad predominante es comercial, financiera, institucional y de servicios. En este sector de la ciudad de Pereira se encuentran almacenes de actividad de comercio, entidades financieras, restaurantes, hoteles, actividad logística de giros y encomiendas.
- 5.3 **TIPOS DE EDIFICACIÓN:**
En el sector donde se ubica el bien objeto de análisis, hay presencia de viviendas familiares, multifamiliares en altura construidas en ladrillo y concreto, con acabados excelentes, en muy buen estado, algunas con actividades de comercio en el primer piso, se encuentran también algunos edificios de más de 8 pisos con locales comerciales, consultorios médicos, vivienda y oficinas en los pisos superiores; generalmente sujetos a reglamento de propiedad horizontal.



5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:

Cercanos al predio objeto de avalúo se encuentran almacenes de comercio, plaza de Bolívar, la alcaldía, parque el lago, parque la Libertad, Catedral de la Pobreza, la gobernación, Centros comerciales Alcides Arévalo, Antonio correa, plazuela, Almacenes de Cadena y otros.

5.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, identificado con el Número Catastral No. 66001010500870031901 Ubicado en la Cl. 16 Kr. 7 Costado Noroccidental Edificio Guillermo Cortés Local No. 7 está catalogado como estratificación (5) Cinco por la secretaría de planeación de Pereira.



5.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

Este sector dispone de vías importantes de acceso a nivel urbano como son:

La Carrera 7, la Carrera 8 la Calle 16 Avenida 30 de Agosto, la calle 15 La carrera 9 vías importantes que conectan con la ciudad y que tiene excelente servicio de transporte, vías que se encuentran en buen estado de conservación, presentan buena iluminación y demarcación.

5.7 INFRAESTRUCTURA URBANA.

SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la cobertura de servicios públicos básicos más complementarios representados principalmente en acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, vías pavimentadas, servicio de alumbrado público y recolección de basuras.

AMOBLAMIENTO URBANO:

Cuenta con parques y plazas públicas, centros comerciales, andenes y sardineles, alumbrado público y zonas verdes.

TRANSPORTE PÚBLICO:

El sector cuenta con un buen servicio de transporte público Megabus, con rutas que lo comunican con los diferentes sectores de la ciudad.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Se estima que las perspectivas de valorización en la actualidad para los predios son positivas si se tiene en cuenta su localización en el sector centro y comercial de la ciudad.



6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Son las referencias y las Normativas urbanas, que establecen los parámetros generales para el sector. Los usos del suelo para el predio identificado con el número catastral, 66001010500870031901 ubicado en la Cl 16 K 7 Costado Noroccidental Edif. Guillermo Cortés Local No. 7 del Municipio de Pereira Según el Acuerdo Municipal número 035 del 2 diciembre del 2016, "Por El cual se adopta la revisión a largo plazo de Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira".

SECTOR NORMATIVO

S1

GENERALIDADES SECTOR NORMATIVO

SECTOR NORMATIVO: 1
ÁREA DE ACTIVIDAD: CENTRALIDAD METROPOLITANA
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN

LOCALIZACIÓN SECTOR NORMATIVO

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira

POOT



SECTOR NORMATIVO

S1

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Con IBC Vivienda: 54 m2 Con IBC Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: Según Estatuto de Usos del Suelo	Con AUA Vivienda: 54 m2 Con AUA, Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: Según Estatuto de Usos del Suelo	
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	Con IBC: 4.5 metros	Con AUA: 6 metros	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Predios con área menor a 1.000 m2: 88% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios con área igual o mayor a 1.000 m2 y menores a 10.000 m2: 75% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios iguales o mayores a 10.000 m2: 60% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	Uso Residencial sector: IBC 3 Uso Residencial sobre ejes: IBC 3	Otros Usos sector: IBC 2 Otros Usos sobre ejes: IBC 3	
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Uso Residencial sector: AUA 2 Uso Residencial sobre ejes: AUA 3	Otros Usos sector: AUA 3 Otros Usos sobre ejes: AUA 2	
ALTURA MÁXIMA	No se especifica		
VOLADIZO	Para todos los usos 50% del ancho del andén.	Sobre antejardín: 1.50m a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable. Para vivienda diferente a multifamiliar la altura será de 2.30m al nivel del andén en el punto más desfavorable	



SECTOR NORMATIVO

S1

NORMA URBANÍSTICA

RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial
RETIRO LATERAL Y POSTERIOR	Ver parámetros en Ficha Cero
ÁREA MÍNIMA DE PATIO	Ver parámetros en Ficha Cero
OBSERVACIONES	<p>La edificabilidad específica para ejes aplica para los predios localizados sobre los ejes económicos primario y secundario, identificados en el mapa de Sectores Normativos.</p> <p>Para el desarrollo de Vivienda de Interés Social en este sector, no se cobra el ALIA.</p> <p>Todos los proyectos desarrollados en lotes esquineros con un área igual o mayor a 240 m², localizados en este sector normativo, deberán dejar una plazoleta en la esquina equivalente al 8% del área bruta menos retiros viales (vías públicas), la cual deberá garantizar un lado mínimo de 3 metros. El área de la plazoleta se descontará de los deberes urbanísticos correspondientes.</p>

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira





SECTOR NORMATIVO

S1

DELIMITACIÓN SECTOR NORMATIVO



VOCACIÓN

CONSOLIDAR EL CENTRO DE LA CIUDAD COMO CENTRALIDAD METROPOLITANA, FORTALECIENDO SU DINÁMICA DE MÚLTIPLES USOS, REACTIVANDO Y PROMOViendo EL DESARROLLO DE USOS RESIDENCIALES Y LA PERMANENCIA DE SERVICIOS, COMERCIO Y EQUIPAMIENTOS DE COBERTURA MUNICIPAL ADECUADAMENTE IMPLANTADOS.

PERMITIR LA DENSIFICACIÓN CONTROLADA CON LA POSIBILIDAD DE GENERAR EDIFICACIONES EN ALTURA.

ATRAER LA INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA PARA PROYECTOS DE REVITALIZACIÓN DEL CENTRO DE LA CIUDAD.



7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

UBICACIÓN: El bien objeto de avalúo, está en un predio esquinero localizado en Cl 16 Kr 7 Costado Noroccidental Edificio Guillermo Cortés Local No. 7 cercano a centros Comerciales plazuela, Alcides Arévalo y Antonio correa, catedral de la Pobreza, Templo de la Valvanera, Parque la libertad e instituciones financieras y de servicios.

Cuadro de áreas:

Cl 16 Kr 7 Edificio Guillermo Cortés local No.7	Unidad de Medida	Medida
Área construida según escritura	M2	26.97
Área construida según catastro	M2	27

Teniendo en cuenta el artículo 18 de la resolución 620, el avalúo de bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, él avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad. Se adopta el área consultada en la plataforma catastral como área privada de 27 m² para el Local No. 7

Nota: como área del terreno que le corresponde, el predio tiene como derecho 6 m²

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL LOCAL 7

El Local No.7 está ubicado en la calle 16 con Kr 7 esquina según los linderos Los cuales se encuentran contenidos en la escritura pública No. 647 de 25 marzo del 1.987.

###-Por el NORTE, en 4.20 metros cuadrados aproximadamente con pasillo de circulación, por el SUR, en 4.20 metros cuadrados aproximadamente con pasillo de circulación, por el SUR-SIC, en 4.20 metros cuadrados aproximadamente con predio de Beatriz Elena mejía y otros, por el OCCIDENTE, en 6.40 metros cuadrados aproximadamente con local No. 6, por el OCCIDENTE, en 6.40 metros cuadrados aproximadamente con local No. 8, por el NADIR, en toda su extensión con sótano del local No. 8, por el CENIT, en toda su extensión con el apartamento No. 203.-#.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:

El predio se encuentra ubicado en el centro de la Ciudad de Pereira y las principales vías de acceso al inmueble, Las Carrera 7 y 8 la avenida 30 de agosto, las Calles 1 y 16 vías importantes que conectan con la ciudad y que tiene excelente servicio de transporte como Megabus.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL LOCAL No. 7 Se trata del Local No.7 ubicado en un predio esquinero localizado en la Cl 16 Kr 7 Costado Noroccidental Edificio Guillermo Cortés con área privada aproximada de 26.9 mts². Consta de local comercial con su correspondiente baño.



7.1.7 Localización Cl 16 Kr 7 Costado Noroccidental Edif. Guillermo Cortés Local No.7

Al inmueble se ingresa por escalas que llevan del nivel de calle a la planta del semisótano con direcciones por la kr 7 No.15-75 y por la Cl 16 No. 7-01 local distinguido con el No.7, se encuentra un corredor y la puerta de acceso al local en vidrio con una vitrina panorámica y en el interior del local se observa: Piso en baldosa común color beige, baño en baldosa común color rojizo, paredes en adobe y cemento revocadas y pintadas, con placa que lo separa de los pisos superiores y sótano del edificio. Puerta de baño en madera tipo aglomerado color blanco. Sus linderos se encuentran contenidos en la Escritura pública No. 647 del 25 de marzo 1.987.



7.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

Las características generales de la construcción son las siguientes:

	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS LOCAL 7 ED GUILLERMO CORTES
CIMENTACIÓN	Concreto reforzado.
ESTRUCTURA	Columnas y vigas en concreto reforzado.
FACHADA	Revocada y pintada.
CUBIERTA	Placa de cemento que lo separa de los pisos superiores
ENTREPISO	Placa de cemento que lo separa del piso del sótano
CIELO RASO	
MAMPSTERÍA	Ladrillo farol
MUROS INTERIORES	Ladrillo farol
PISOS	baldosa color gris
PUERTA DE BAÑO	Material aglomerado color blanco
PUERTA DE ACCESO	Al exterior, en aluminio con vidrio de protección que da hacia los corredores y almacenes contiguo de comercio
ILUMINACIÓN	Tipo natural y bombilleria sencilla en el local
NÚMERO DE PISOS	uno
VETUSTEZ	37 años
ESTADO DE CONSERVACIÓN	bueno
USO	Local Comercial
ÁREA Y FUENTE	Terreno: 6 m2 local 7 Área privada de construcción 26.97 m2 local No.7

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte del peticionario.

El área adoptada para valorar es la de 27 M2 para el local comercial



8. MÉTODO DEL AVALÚO:

Para la determinación de valor comercial del bien Inmueble, se utilizaron los siguientes métodos, establecidos por la resolución N° 620 De fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

ARTÍCULO 1o. 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.

CONSIDERACIONES:

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial de la inmueble materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

La localización general del inmueble objeto del presente estudio, en sector del centro de Pereira muy próximo de importantes sitios comerciales e institucionales y ejes viales como las calles 15 y 16 , las carreras 5, 6, 7, 8 y vías como la avenida 30 de agosto que conectan la ciudad con diferentes sectores.

La ubicación del bien con respecto al sector y la ubicación con respecto a la zona urbana de la ciudad de Pereira, pues le da acceso a todos los sistemas de transporte Megabus y a los servicios que se prestan en la ciudad.

Su ubicación privilegiada, por hallarse en pleno centro, y cercano al centro Comercial Alcides Arévalo, Catedral de la Pobreza, parque de Bolívar, parque la Libertad e instituciones financieras y de servicios de fácil acceso a vías que permiten el desplazamiento hacia cualquier lugar de la Ciudad.

El estar dentro de una zona cuya actividad predominante es comercial, institucional y de Servicios.

La infraestructura de servicios de agua, luz, telefonía fija, internet, cable operadores y red de telefonía celular.

Las especificaciones constructivas y arquitectónicas del inmueble, reflejadas en la distribución interna, iluminación y ventilación natural, así mismo los acabados y el estado general de conservación y mantenimiento de la construcción.

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble al momento de efectuar la visita técnica.



9.0

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO LOCALES COMERCIALES CENTRO DE PEREIRA									
No	Dirección	Renta	Vetustez	No de Pisos	Estrato	Área Construido	Valor Propiedad	Teléfono	Factor Comercialización
1	LOCAL CERCA AL CENTRO DE PEREIRA	https://www.metrocuadrado.com/locales/venta/pereira/	5 Años	1	5	120	\$360.000.000	317233279	85%
2	VENTA LOCAL EN CENTRO DE PEREIRA- PIGA ADON	https://immueve.mercadounic.com.co/MC03556495/venta-de-2-locales-y-bodega-zona-central-pereira-Mposicion=4&search_layout=grid&id=1025&idItem=1025&idCta=1025	5 Años	1	5	40	\$130.000.000	325447	85%
3	LOCAL Q. 19 K 6 ALQUILER AREVALO	https://www.metrocuadrado.com/locales/venta/pereira/	5 Años	1	5	130	\$350.000.000	3177001777	85%
4	VENTA LOCAL CENTRO DE PEREIRA	https://www.metrocuadrado.com/locales/venta-local-comercial-pereira/2088-M05953	5 Años	1	5	29	\$140.000.000	304912600	80%
							PROMEDIO	\$ 2.065.758	
							DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 15.320	
							COEFICIENTE DE VARIACIÓN%	4%	
							VALOR ADOPTADO	\$ 2.070.000	



RESUMEN VALUATORIO.

Todo lo anteriormente expresado, nos permite dar cumplimiento con lo recomendado en la norma técnica sectorial Colombiana y la resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, art 11 de los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores “Cuando el Coeficiente de variación sea ($=<$) a (7.49%) e ($=>$) a (1%). La media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor assignable al bien. En el caso de esta tabla de estudio de mercado el coeficiente de variación es del 4 % cumpliendo con la directriz.

El valor adoptado por referencia es de **\$ 2.870.000** por metro cuadrado de área de terreno.

9.1 MERCADO INMOBILIARIO:

Al analizar las cifras y las estadísticas del mercado inmobiliario hay que empezar por hacer referencia al significado de homogeneización. Para ello es necesario definir la zona geoeconómica homogénea, entendiendo por esta zona la que tiene similares características en cuanto a: Ubicación espacial, estrato social, uso similar (industrial, comercial, habitacional), densidades y reglamentación urbana similar (alturas, índice de construcción).

9.2. VALORES ADOPTADOS: Atendiendo los resultados de la investigación indirecta, así como el análisis de las características particulares del inmueble objeto de estudio, el valor adoptado es el resultado del avalúo.

10.0 RESULTADO DEL AVALÚO.

CL 16 Kr 7 Edificio Guillermo Cortés Local No. 7	MEDIDA M2	VALOR UNITARIO	VALOR AVALUO
Área construida privada	27	\$ 2.870.000	\$ 77.490.000

SON: SETENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS
NOVENTA MIL PESOS

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Registro nacional de avaluador R.N.A 3157.

Registro Abierto de Avaluadores Aval 10082114



11. CUMPLIMIENTO ADVERTENCIA DE QUE DISPONE EL ARTICULO 226 C.G.P.

Pereira, noviembre de 2.022

Señor

JUEZ

Referencia: Artículo 226 - Código General del Proceso.

Con la presente doy cumplimiento con la advertencia que dispone el artículo 226 del Código general del proceso. Conforme al artículo 226 del código general del proceso conforme a los Numerales 1 al 9.

1) NOMBRE, CALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

NOMBRE DEL VALUADOR: Jairo Arango Gaviria

IDENTIFICACIÓN: 10.082.114

DIRECCIÓN: Cra. 8 Nº 18 - 60 Piso 5º Oficina 502 Pereira Risaralda.

TELEFONO: 316-4024379.

2) REGISTRO DE ACREDITACIÓN DEL AVALÚADOR.

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA Código **AVAL-10082114** bajo los Parámetros definidos por la ley 1673 de 2013 (Ley del avalúador) y el decreto 1074 de 2015.

PROFESIÓN: Ingeniero Industrial

MATRICULA Y TARJETA PROFESIONAL DE INGENIERO INDUSTRIAL

#66228224123RIS

3) No existen publicaciones ni he realizado publicaciones con respecto al peritaje.

4) Se encuentran relacionados en el título “experiencia” a continuación de es consideraciones generales donde se indica mi experiencia como perito en diferentes avalúos.

5) NO he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte

6) NO me encuentro incursa en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.



- 7) Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos.
Que versen sobre las mismas materias. Son diferentes porque se basan en el método aplicado que, en caso del dictamen del proceso, se aplicó el método de comparación o de mercado, para encontrar el valor del m^t2 de construcción de oficina a partir del estudio las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo la cuales son clasificadas, analizadas e interpretadas.
- 8) Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de aquellos que se utilizan en el ejercicio regular de su profesión u oficio de acuerdo a lo regulado y lo establecido en la resolución No. 620 del 23 de septiembre del 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- 9) Se relacionan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Copia de la escritura de compraventa número 647 del 25 de marzo de 1987 notaria segunda de Pereira – Risaralda.

Copia paz y salvo de predial con ficha catastral 66001010500870031901

9.3 Copia del certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 290-31089.

9.4 Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
Todos los anteriores documentos están incluidos en el informe de avalúo comercial del predio.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

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:

El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.

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.

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se está valorando.

El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación ubicado en el centro de la ciudad de Pereira

Nadie, con excepción de la persona especificada en el informe; ha proporcionado asisten profesional en la preparación del informe.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN:

El Valuador declara que no existe ninguna vinculación con el solicitante de la valuación Declaro así mismo que de conformidad con lo dispuesto en el código de ética, no encuentro incursión en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer actividades que tenga bien conferir para adelantar la realización de los avalúos que me han asignados

Anexos : Información de experiencia como avalúador. Constancias de idoneidad:

AIRO ARANGO GAVIRIA

Registro Abierto de Avalúadores R.A.A. –AVAL-10082114.

Registro nacional de avalúador R.N.A 3157



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

EXPERIENCIA

PROCESOS JUZGADOS	
1 JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL	SANTA ROSA DE CABAL
Demandante	Jairo Benjumea Perez
Demandado	Jesus Maria Diez Diez
CLASE	Ejecutivo real de menor cuantía.
Año 2.022	matricula inmobiliaria 296-72219
2 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL	DOSQUEBRADAS
DEMANDANTE	Carlos Alberto Peña Gallego
DEMANDADO	Maria Elena Restrepo Fonseca
CLASE	Proceso hipotecario de menor Cuantía
Año 2.022	Matricula inmobiliaria 294-23786
3 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL	DOSQUEBRADAS
DEMANDANTE	Carlos Alberto Peña Gallego
DEMANDADO	Maria Elena Restrepo Fonseca
CLASE	Proceso hipotecario de menor Cuantía
Año 2.022	Matricula inmobiliaria 294-23786
3 JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL	PEREIRA
DEMANDANTE	Carder
DEMANDADO	Empresa de energia de Bogotá
CLASE	Sevidumbre de energia
AÑO 2021	
4 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL	SAN JOSE CALDAS
DEMANDANTE	JAIME ALEXANDER CORREA MANZO
DEMANDADO	Pedro Emilio Henao Cruz
CLASE	Ejecutivo con Accion Real
año 2021	Matricula inmobiliaria 103-20369
5 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL	DOSQUEBRADAS
DEMANDANTE	Juan Esteban Ortiz
DEMANDADO	Bernardo Lopez Perez
CLASE	Proceso hipotecario
AÑO 2021	matricula inmobiliaria 294-51056
6 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL	DOSQUEBRADAS
DEMANDANTE	German Alberto Gomez Iza
DEMANDADO	Industrias Herval Itda
CLASE	Proceso hipotecario
AÑO 2021	radicado 2020-00166-000
7 JUZGADO SEGUNDO CIVIL CTO DE	PEREIRA
DEMANDANTE	Sandra Milena Cano
DEMANDADO	Clemencia Delgado Torres
CLASE	Ejecutivo con Garantia Hipotecario
AÑO 2021	matricula inmobiliaria 290-190889
8 JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL	BELEN DE UMBIA
DEMANDANTE	Yuliet Alvarez
DEMANDADO	Ladrillera la Trinidad
CLASE	Ejecutivo con Garantia Hipotecario
AÑO 2,020	matricula inmobiliaria 293-21844
9 JUZGADO PRIEMRO CIVIL CTO	DOSQUEBRADAS
DEMANDANTE	Arturo vasquez Fernandez
DEMANDADO	Jesus Maria Diez Diez
CLASE	Ejecutivo con Garantia Hipotecario
AÑO 2,020	matricula inmobiliaria 294-18438
10 JUZGADO TERCERO CIVIL CTO	PEREIRA
DEMANDANTE	Angela Tatiana Garcia Sepulveda
DEMANDADO	Jose Rivera Salazar
CLASE	embargo con Accion Real
AÑO 2019	matricula inmobiliaria 290-214016-290-214029



Avalúos Comerciales para:

Inmuebles Urbanos

Bienes ubicados dentro del área denominada por la administración local como sector urbano delimitado por una normativa urbanística y con características constructivas. 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.

Inmuebles Rurales

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.

Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles rurales, bienes ambientales, minas, yacimientos, explotaciones minerales. Lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplado código de recursos naturales renovables y daños ambientales.

Inmuebles Especiales

Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye también los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las categorías anteriores.

Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

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

Intangibles

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



Intangibles Especiales

(Restringido a demás derechos de indemnización o de cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores).

Consultoría en:

Licencias Ambientales.

Autorización que otorga la autoridad ambiental competente para la ejecución de un proyecto, obra o actividad, que de acuerdo con la ley pueda producir deterioro grave a los recursos naturales o al medio ambiente, o introducir modificaciones considerables o notorias al paisaje; e implica un cumplimiento de requisitos previamente establecidos.

Licencias Urbanísticas y de Construcción.

Acto administrativo por medio del cual se autoriza a adelantar obras de urbanización, parcelación de predios de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructura restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo de predios.

Licencias de Reconocimiento.

Actuación por medio de la cual se declara la existencia de los desarrollos arquitectónico que se ejecutaron sin obtener licencias, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud.

Identificación de Uso de Suelo.

Es un documento donde se informa qué uso se le podría dar a un inmueble según su Ubicación geográfica de conformidad con lo establecido en la norma vigente correspondiente.

Gestiones Catastrales.

Implica la coordinación y establecimiento de criterios respecto a la interrelación entre los predios, sus registros y su información catastral, de acuerdo con las entidades pertinentes Gestión y Asesoría en:

Compraventa de Inmuebles.

Realizado de acuerdo a las necesidades del cliente



12

CONSTANCIA

Certificación de Imparcialidad, Normas Internacionales de Avalúos International Valuation Standards Committee IVS 2003.

El Informe de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, común y universalmente aceptados.

Certifico que no se ha tenido influencia por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

Certifico que en calidad de evaluador no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien evaluado, ni presente ni futuro.

Certifico que en calidad de evaluador responsable de este informe no tengo ningún vínculo, con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

Certifico que he sido contratado para la realizar el avalúo y rendir informe Técnico, únicamente en carácter de profesional competente y consciente de los deberes y responsabilidades.

Certifico que en el informe no se han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

Certifico que no he condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

Certifico que he inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.

Certifico que he recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico por medio de información suministrada a través de ingenieros evaluadores inscritos en la Sociedad Colombiana de valuadores Seccional eje cafetero, Observatorio Inmobiliario y base de datos de la empresa.

El avalúo señalado en este informe tiene una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la fecha de expedición de este documento, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conserve. Decreto 422 de marzo 8 de 2000 artículo 2º. Numeral 7 emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico.

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Registro nacional de evaluador R.N.A 3157.

Registro Abierto de Avaluadores Aval 10082114

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

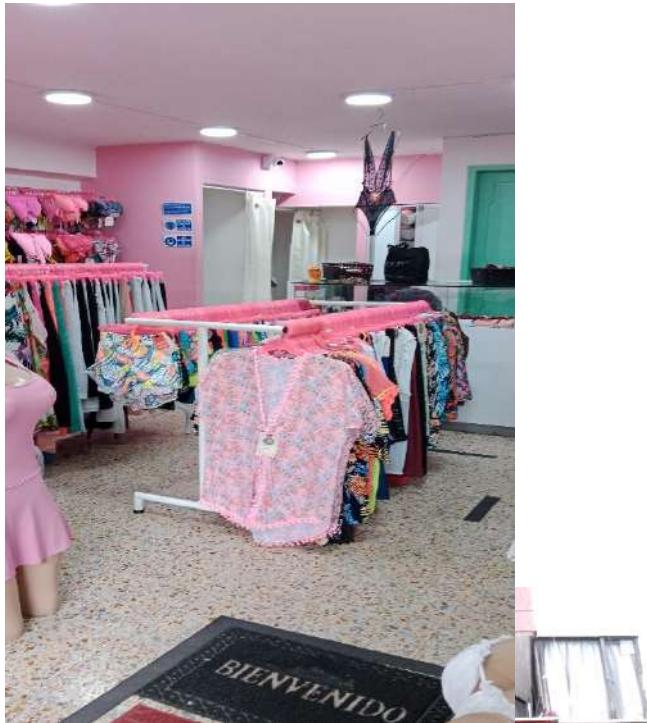
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

ANEXOS FOTOGRAFICOS Y DOCUMENTALES

LOCAL 7 EN LA KA 7 ENTRE CALLES 15-16 EDIFICO GUILHERMO CORTÉS



JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

ANEXOS FOTOGRAFICOS Y DOCUMENTALES

LOCAL 7 EN LA KA 7 ENTRE CALLES 15-16 EDIFICO GUILHERMO CORTÉS



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

Certificado generado con el Pin No: 221104221167532469

Nro Matricula: 290-31089

Pagina 1 TURNO: 2022-290-1-114736

Impreso el 4 de Noviembre de 2022 a las 03:45:12 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA. DEPTO: RISARALDA. MUNICIPIO: PEREIRA. VEREDA: PEREIRA
FECHA APERTURA: 21-04-1980 RADICACION: 80001655 CON HOJAS DE CERTIFICADO DE: 28-03-1980
CODIGO CATASTRAL: 8600101050000008709019000000031 COD CATASTRAL ANT: 86001010500870031901
NUPRE: BSY0012KPNB

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOCAL N.7, CON UN AREA APROXIMADA DE 28.97 METROS CUADRADOS QUE LINDA: POR EL NORTE EN 4.20 METROS APROXIMADAMENTE CON PASILLO DE CIRCULACION, POR EL SUR, EN 4.20 METROS APROXIMADAMENTE CON PASILLO DE CIRCULACION, POR EL OESTE EN 6.40 METROS APROXIMADAMENTE CON LOCAL N.8 POR EL OCCIDENTE EN 6.40 METROS APROXIMADAMENTE CON LOCAL N.8, POR EL NADIR, EN TODA SU EXTENSION CON BOTANO DEL LOCAL N.8, POR EL CENTR EN TODA SU EXTENSION CON APARTAMENTO 203.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE %

COMPLEMENTACION:

GUILLERMO CORTES DIAZ, ADQUIRIO EN DOS PARTES, POR COMPRA QUE HIZO A. GABRIEL HOYOS ZULIUAGA, POR ESCRITURA 212, DE LA NOTARIA 2. DE PEREIRA, DE FECHA 11 DE FEBRERO DE 1978, REGISTRADA EL DIA 18 DE MARZO DEL MISMO AÑO, BAJO MATRICULAS INMOBILIARIAS NUMEROS 290-0012811 Y 290-0008041. GABRIEL HOYOS ZULIUAGA, ADQUIRO ABI UNA PARTE, POR COMPRA QUE HIZO A. ALEJANDRO MONTES TAMAYO, POR ESCRITURA 691, DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA, DE FECHA 16 DE MARZO DE 1954 REGISTRADA EL DIA 5 DE ABRIL DEL MISMO AÑO, CON MATRICULA INMOBILIARIA 290-0012811. Y, OTRA PARTE, LA ADQUIRIO GABRIEL HOYOS ZULIUAGA, ABI UNA QUINTA PARTE, POR COMPRA A DIEGO Y RUTH CLAVIJO LONDONO POR ESCRITURA 1065, DE LA NOTARIA 2. DE PEREIRA, DE FECHA 25 DE MAYO DE 1953, REGISTRADA EL DIA 8. DE JUNIO DEL MISMO AÑO, CON MATRICULA 290-008041. CUATRO QUINTAS PARTES, LAS ADQUIRIO POR COMPRA A ELISA GUTIERREZ V. DE L., POR ESCRITURA 772, DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA, DE FECHA 14 DE MARZO DE 1953, REGISTRADA EL DIA 26 DE MARZO DEL MISMO AÑO, CON MATRICULA 290-0008041. DIEGO Y RUTH CLAVIJO LONDONO, ADQUIRIERON UNA QUINTA PARTE POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE LA SEVORA TULIA LONDONO GUTIERREZ V. DE C., APROBADO POR EL JUZGADO CIVIL DEL CT. DE PEREIRA, EN SENTENCIA DE FECHA 25 DE ABRIL DE 1953, REGISTRADA EL DIA 8 DE MAYO DEL MISMO AÑO, CON MATRICULA INMOBILIARIA 290-0008041. ELISA GUTIERREZ V. DE L. GILMA LONDONO GUTIERREZ, LAURA LONDONO GUTIERREZ, ELISA LONDONO GUTIERREZ Y TULIA GUTIERREZ V. DE C., ADQUIRIERON LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE, POR COMPRA A BENJAMIN MEJIA A., POR ESCRITURA 701, DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA, DE FECHA 20 DE AGOSTO DE 1914, REGISTRADA EL DIA 27 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. FOLIO 690, PARTIDA 714.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 18 CARRERA 7 COSTADO NOR-OCCIDENTAL EDIFICO GUILLERMO CORTES/LOCAL #7

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 31089



LA VISTA DE ESTE DOCUMENTO PODRÁ VERIFICARSE EN LA PÁGINA OFICIAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: WWW.SNR.GOB.CO

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

Certificado generado con el Pin No: 221104221167532469

Nro Matrícula: 290-31089

Página 2 TURNO: 2022-290-1-114736

Impreso el 4 de Noviembre de 2022 a las 03:45:12 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 03-03-1980 Radicación:

Doc: RESOLUCION 1081 DEL 25-02-1980 SUPERBANCARIA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 969 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR UN PLAN DE VIVIENDA POR EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: CORTES DIAZ GUILLERMO

CC# 6493677 X

ANOTACIÓN: Nro 002 Fecha: 18-03-1980 Radicación:

Doc: ESCRITURA 452 DEL 14-03-1980 NOTARIA 2. DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 960 CONSTITUCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CORTES DIAZ GUILLERMO

CC# 6493677 X

ANOTACIÓN: Nro 003 Fecha: 31-03-1987 Radicación: 873457

Doc: ESCRITURA 847 DEL 25-03-1987 NOTARIA 2. DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$600,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CORTES DIAZ GUILLERMO

A: OSPINA DE VALENCIA MELVA

CC# 24936319 X

A: VALENCIA ARIAS OSCAR

CC# 4508678 X

ANOTACIÓN: Nro 004 Fecha: 19-05-1997 Radicación: 1997-0821

Doc: OFICIO 695 DEL 15-05-1997 JUZ 4 CIVIL DEL CTO DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO ACCIÓN PERSONAL EN PROCESO EJECUTIVO

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

DE: CASTRILLON FERNANDEZ JOSE JAIRO

A: OSPINA DE VALENCIA MELVA

CC# 24936319 X

A: VALENCIA ARIAS OSCAR

CC# 4508678 X

ANOTACIÓN: Nro 005 Fecha: 03-04-2002 Radicación: 2002-6466

Doc: OFICIO 216 DEL 14-03-2002 JUZGADO 3 CIVIL DEL COTO DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: OTRO: 915 OTROS CANCELACION EMBARGO RESPECTO DEL DERECHO DE CUOTA ANOT.4 - LEY 222/95 ART 98 #7

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

DE: CASTRILLON FERNANDEZ JOSE JAIRO

A: VALENCIA ARIAS OSCAR

CC# 4508678

ANOTACIÓN: Nro 006 Fecha: 03-04-2002 Radicación: 2002-6466



La validez de este documento puede verificarse en la página certificados.supernotaario.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 221104221167532469 Nro Matrícula: 290-31089
 Página 3 TURNO: 2022-290-1-114736

Impreso el 4 de Noviembre de 2022 a las 03:45:12 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

Doc: ESCRITURA 216 DEL 14-03-2002 JUZGADO 3 CIVIL DEL CCTO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO ACCIÓN PERSONAL EN PROCESO CONCORDATORIO - RESPECTO DEL DERECHO DE CUOTA PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: VALENCIA ARIAS OSCAR CCF# 4508678

ANOTACIÓN: Nro 907 Fecha: 27-08-2002 Radiación: 2002-17010

Doc: OFICIO 680 DEL 29-07-2002 JUZGADO 3 CIVIL DEL CCTO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación Nro 6

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0748 CANCELACIÓN EMBARGO CONCORDATORIO

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

A: VALENCIA ARIAS OSCAR X

ANOTACIÓN: Nro 908 Fecha: 18-12-2002 Radiación: 2002-25637

Doc: ESCRITURA 3864 DEL 29-08-2002 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0931 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 452 DEL 14-03-80 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA EN EL SENTIDO DE QUE SE SOMETE 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 GUILLERMO CORTÉS P.H.

ANOTACIÓN: Nro 909 Fecha: 24-03-2009 Radiación: 2009-290-6-5065

Doc: RESOLUCIÓN 5000028 DEL 13-03-2009 DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES "DIAN" DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCIÓN COACTIVA RESPECTO DEL DERECHO DE CUOTA

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

DE: DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

A: VALENCIA ARIAS OSCAR CCF# 4508678

ANOTACIÓN: Nro 910 Fecha: 09-09-2011 Radiación: 2011-290-6-18583

Doc: RESOLUCIÓN 1001159 DEL 01-09-2011 DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES "DIAN" DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación Nro 9

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0842 CANCELACIÓN PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO

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

DE: DIAN

A: VALENCIA ARIAS OSCAR CCF# 4508678



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificado.supersociedad.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221104221167532469

Nro Matrícula: 290-31089

Página 4 TURNO: 2022-290-1-114736

Impreso el 4 de Noviembre de 2022 a las 03:45:12 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.

ANOTACIÓN: Nro 011 Fecha: 28-06-2021 Radiación: 2021-290-6-12174

Doc: OFICIO 750 DEL 10-08-2019 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0434 EMBARGO EN LIQUIDACIÓN OBLIGATORIA RAD. 2002 - 0025, SOBRE EL DERECHO DE CUOTA:

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

A: VALENCIA ARIAS OSCAR

CC# 4508878

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "11"

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
La guarda de la propiedad

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radiación: 2021-290-5-5778 Fecha: 04-12-2021

CORREGIDA EN PERSONA, INTERVINIENTE EN EL ACTO CONFORME A OFICIO "VALE" ART. 59 LEY 1576 DE 2012

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radiación: 2016-290-3-213 Fecha: 14-11-2016

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C. SEGUN RES. NO. 8590 DE 21-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 25-04-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radiación: 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. 09080 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

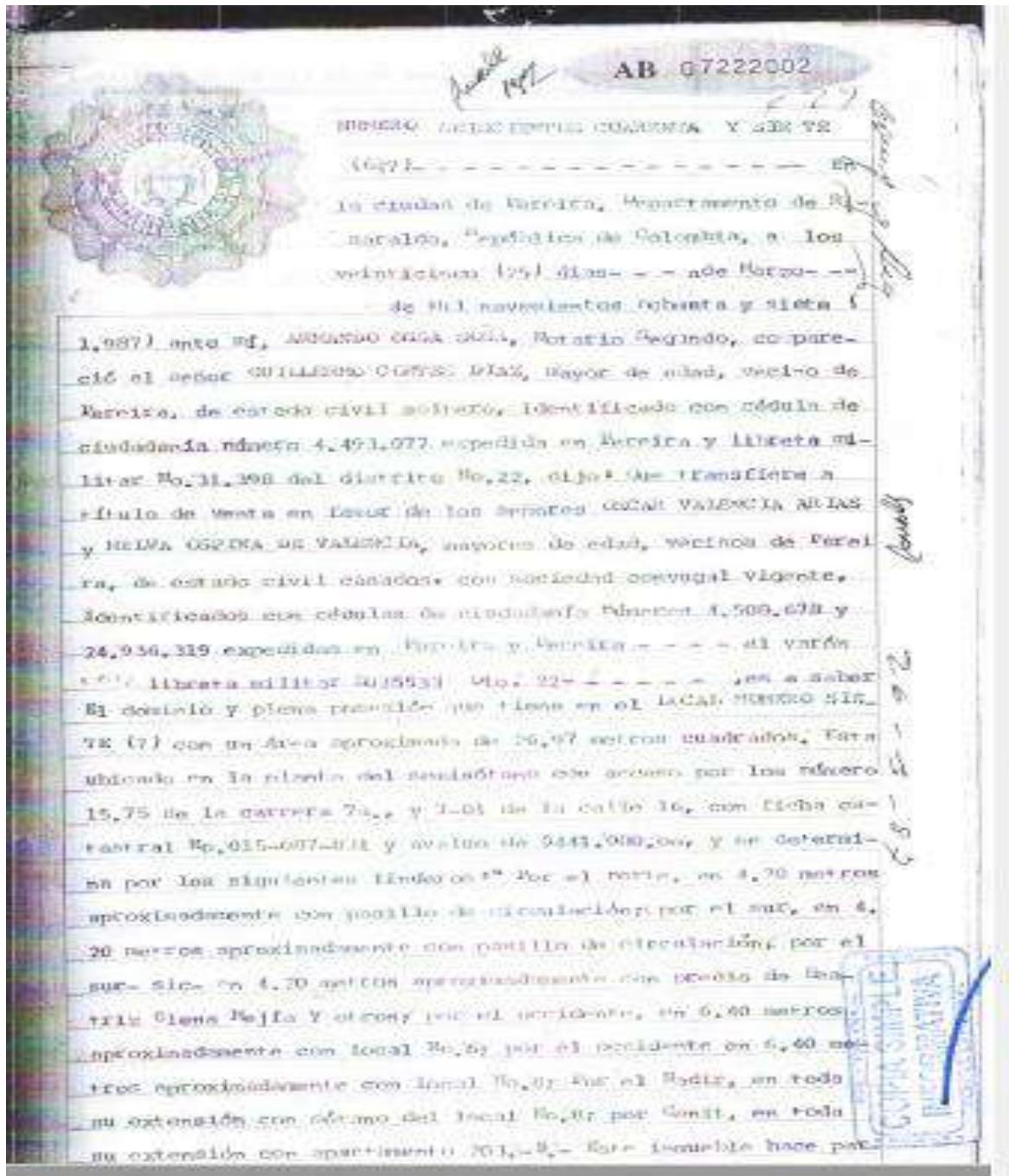
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realestech

TURNO: 2022-290-1-114736 FECHA: 04-11-2022

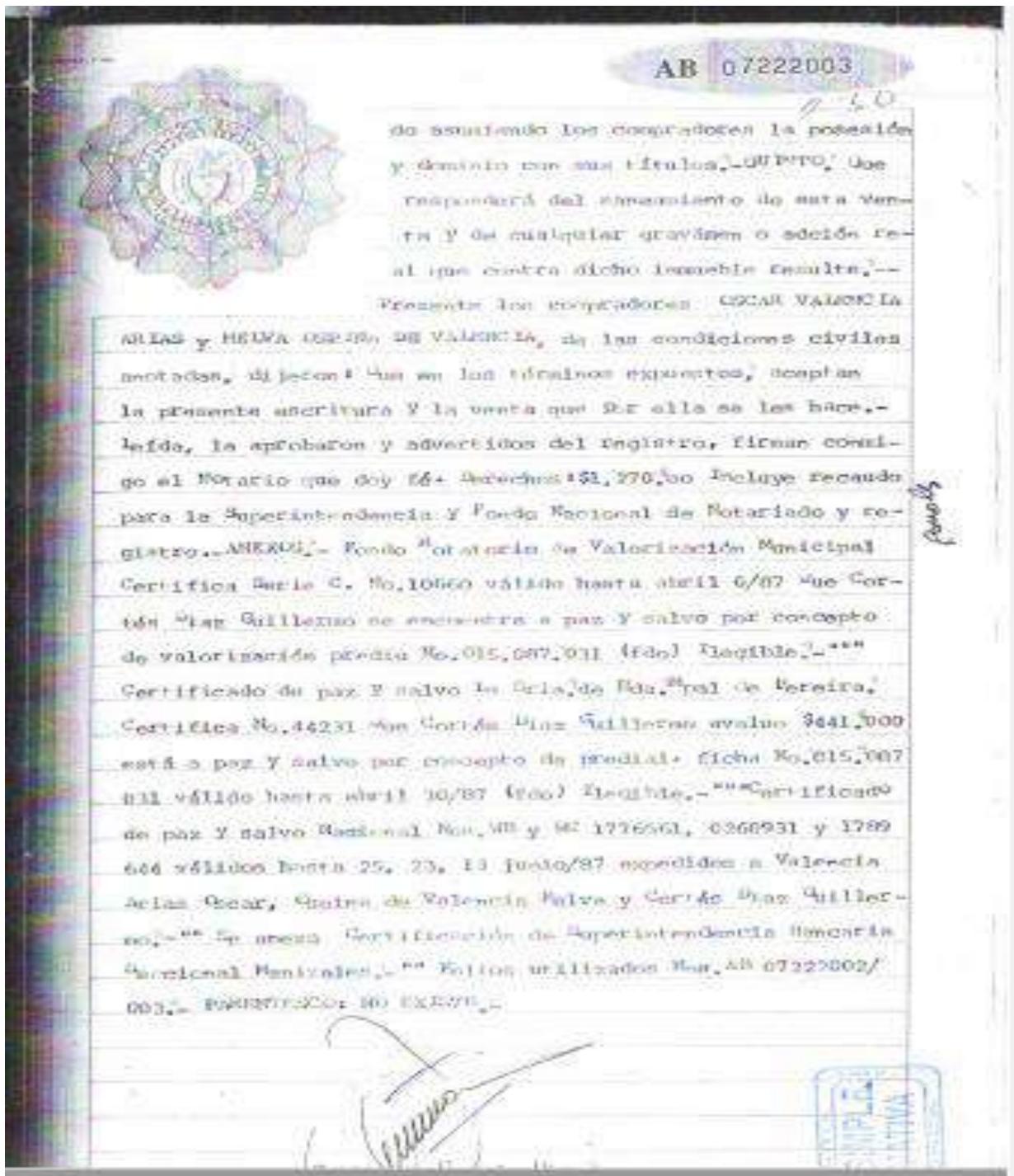
EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

El Registrador: LUIS FERNANDO BOADA GARCIA





cual está ubicado en el área urbana de la ciudad de Pereira, Depto de Risaralda, en la esquina formada por los calle 15 y 16 y las calles 7a y 8a, orientado sur-noroeste, identificado en sus puertas de entrada con los Nos. 15-73/75 de la carrera 7a y los Nos. 7-01/03 de la calle 16, cuyas linderas y medidas son según título #202 del norte en 19,08 metros aproximadamente con la carrera septima (7a); por el sur, en 9,20 metros aproximadamente con propiedad que es a era de Camilo Gutiérrez Angel y en 9,80 con medida que es a era de Joaquín Gutiérrez por el oriente en 37 metros con medida que es de Alberto Verdoso, y por el occidente en 12,00 metros aproximadamente, con la calle 16 y en 20,00 metros aproximadamente con propiedad que es a era de Camilo Gutiérrez Angel, #202 la transferencia se incluyen los porcentajes correspondientes y el derecho sobre los áreas comunes que establecen los estatutos. **PRIMERO:** Adquirió el vendedor, en el estado civil actual, desde la escritura pública número cuatrocientos cincuenta y dos (452) de fecha setenta (70) de Marzo de mil novecientos ochenta (1980) de María Segundo de Pereira, la cual eleva a la calidad de Propiedad Horizontal el inmueble del cual hace parte el local que se vende, el terreno tiene matrícula Inmobiliaria No. 200-0031025 y el local, tiene matrícula inmobiliaria No. 200-0031009. **SEGUNDO:** Que no tiene vendido a ningún tercero por instrumento distinto del presente el inmueble referido, el cual se encuentra libre de cargos, hipotecas, plazos, embargos judiciales y condiciones resolutorias o limitativas del dominio. **TERCEROS:** Que hace la venta con todas sus mejoras, anidades presentes y futuras, usos y servidumbres existentes y ocultas sin reserva alguna por la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS MIL PESOS CORRIENTES (\$600,000), los cuales devolverá recibidos en dinero en efectivo a su



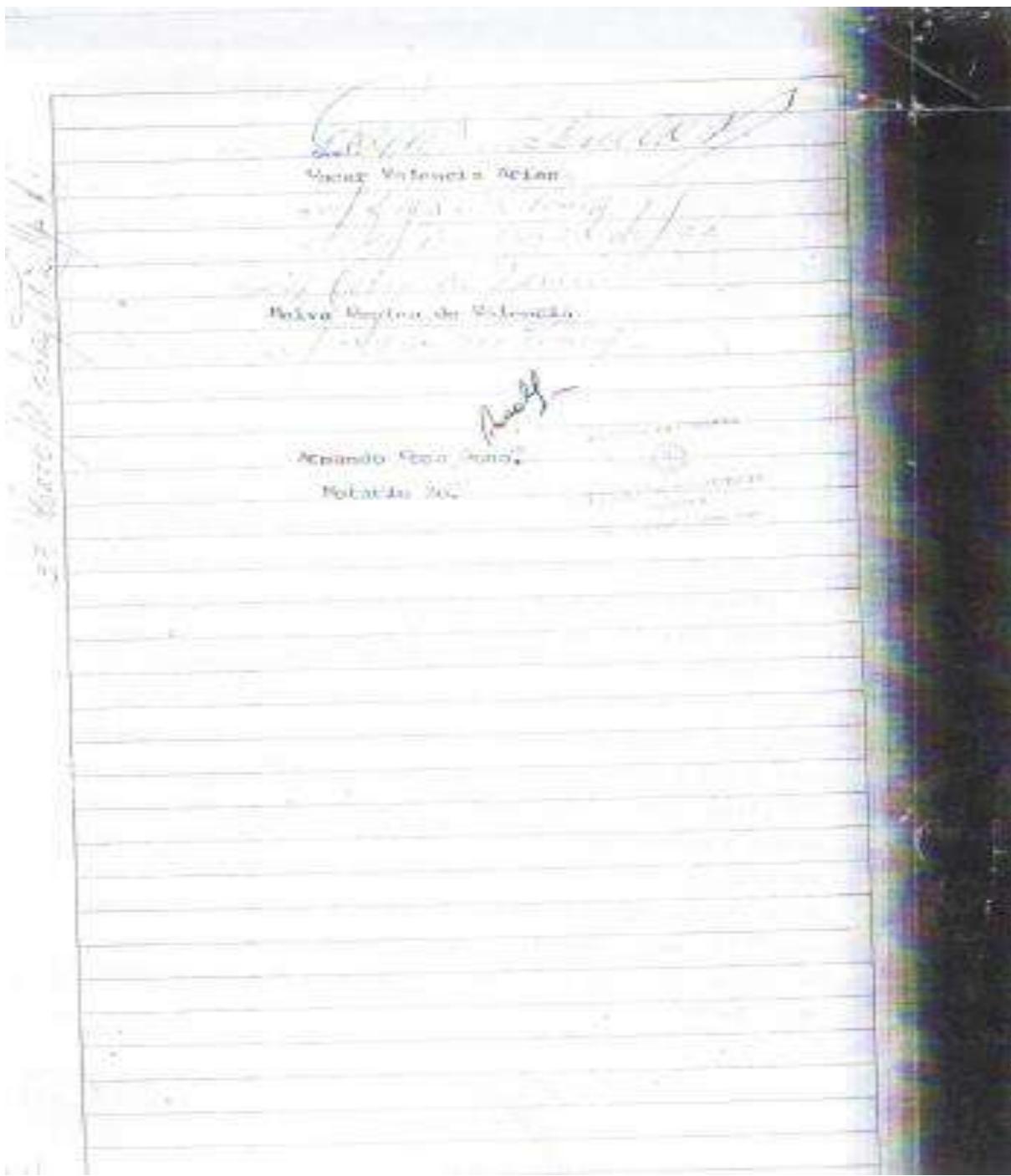
JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032



INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES





ANEXOS FOTOGRÁFICOS Y DOCUMENTALES

LOCAL 7 EN LA KA 7 ENTRE CALLES 15-16 EDIFICO GUILHERMO CORTÉS
DOCUMENTOS DEL AVALUADOR



PDF de Verificación: [la-MdCwB](#)



<http://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) JAIRO ARANGO GAVIRIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10082114, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10082114.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO ARANGO GAVIRIA 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:
17 Mayo 2018

Régimen:
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 Mayo 2018

Régimen:
Régimen de Transición

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:
06 Nov 2018

Régimen:
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Verificación: 84106d5



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



ANAL
ASOCIACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES
www.anavaluadores.org
Calle 100 # 10-100
Bogotá D.C. Colombia
Tel: +57 1 316 0000

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
30 Dic 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Mayo 2019

Régimen
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 Mayo 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
09 Nov 2018

Régimen
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, móndens 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
30 Dic 2020

Régimen
Régimen Académico



PM de Validación: 64fa0c6f5



Registro Abierto de Avaluadores

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



Asociación Nacional de Avaluadores

Misión: promover el desarrollo profesional

Visión: ser la asociación

Centro de Referencia en el Sector

de Avaluación en Colombia

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
30 Dic 2020

Régimen:
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
30 Dic 2020

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Régimen:
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
09 Nov 2018

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PBI de Validación: b4fa0eaf

Fecha de Inscripción
09 Nov 2018Régimen:
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de Inscripción
09 Mayo 2019Régimen:
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-0438, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Julio de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0478, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio 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: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: CRA 8 # 18-60 OFC. 504

Teléfono: 3164024379

Correo Electrónico: arangojairo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Industrial - Universidad Tecnológica de Pereira.

Especialista en Finanzas - Universidad EAFIT.

Especialista en Derecho Urbano - Universidad Externado de Colombia.

Magíster en Historia - Universidad Tecnológica de Pereira.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación
Página 4 de 5



PIN de Verificación: b4fa0ad5



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



ANAL
Autorregulador Nacional de Avaluadores
Institución de la Sociedad Colombiana de Avaluadores
Ley 100 de 1993, art. 10, inciso 1º, apartado b)
Decreto 1000 de 2000, art. 1º, inciso 1º, apartado b)

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(a) señor(a) JAIRO ARANGO GAVIRIA, Identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10082114.

El(a) señor(a) JAIRO ARANGO GAVIRIA se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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 aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b4fa0ad5

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

Nº URB-0436

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JAIRO ARANGO GAVIRIA/
C.C. 10.082.114

R.N.A 3157

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012 en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valuadoras, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31 NSCL 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DC/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

Fecha de otorgamiento : 01/08/2016
Fecha de renovación : 01/08/2020

*Fecha de actualización : -
Fecha de vencimiento : 31/07/2024

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/01

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6203023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/RR/02
Versión: 07

RNA
RegistroNacionalde
Avaluadores

ACREDITADO
ONAC
Organismo Nacional de Acreditación
ISO/IEC 17024:2012
14-DCF-008

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032



INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-O32

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

AVALÚO COMERCIAL – URBANO

CARRERA 18 No. 18- 49- BARRIO SANTA MÓNICA- DOSQUEBRADAS – RISARALDA

Fuente: Fotos tomadas por el avalúador en el momento de la visita técnica al predio



A SOLICITUD DEL SEÑOR OSCAR VALENCIA ARIAS

PEREIRA, NOVIEMBRE 8 DEL 2.022



ÍNDICE DE CONTENIDO

1. OBJETO, DESTINATARIO Y APLICACIÓN DE LA VALUACIÓN.
2. INFORMACIÓN BÁSICA O GENERAL.
3. INFORMACIÓN CATASTRAL.
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA.
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.
6. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.
7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.
8. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.
9. MÉTODO DEL AVALÚO.
10. CONSIDERACIONES GENERALES.
11. DESARROLLO DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS.
12. DATOS Y VALORES ADOPTADOS.
13. RESULTADO DEL AVALÚO.
14. CONSTANCIA.
15. CUMPLIMIENTO, ADVERTENCIA DE QUE DISPONE EL ARTICULO 226 C.G.P.
16. ANEXOS FOTOGRÁFICOS Y DOCUMENTALES.



1.0 OBJETO, DESTINATARIO Y APLICACIÓN DE LA VALUACIÓN

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble urbano.

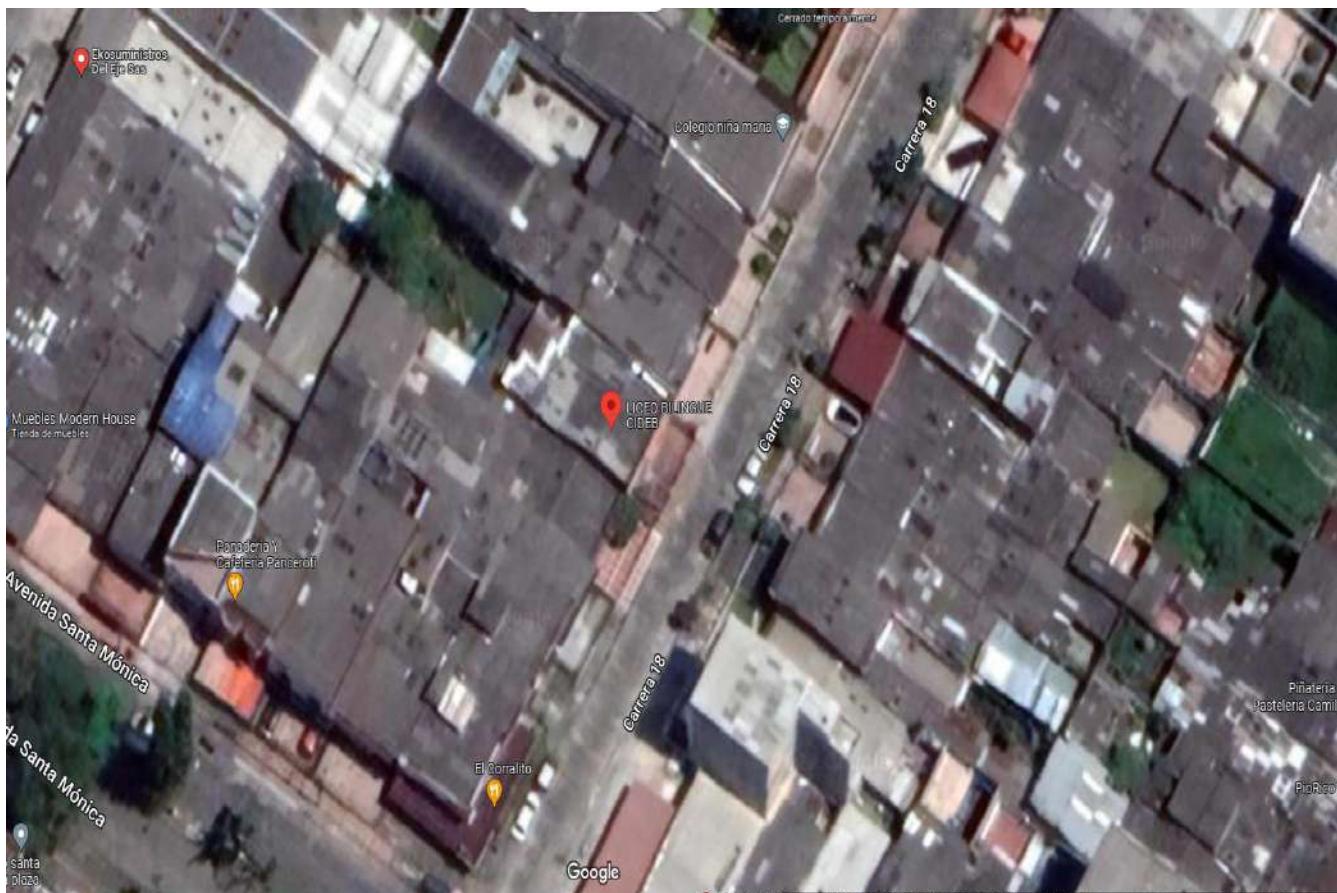
Ubicado en la Carrera 18 No. 18- 49- Barrio Santa Mónica- Dosquebradas – Risaralda.

El avalúo practicado, corresponde al valor comercial del área del terreno y de la construcción existente, en el momento de la visita técnica al predio expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir en dinero de contado respectivamente por el predio, de acuerdo a su localización y sus características generales.

DESTINATARIO Y APLICACIÓN DEL AVALÚO:

El fin de este avalúo, es estimar el (valor de mercado) de la propiedad determinada más adelante.

Acorde a la resolución 620 de 2008 del IGAC, a solicitud del Señor Oscar Valencia Arias, para ser presentado ante un juzgado de la ciudad.



Fuente: Google maps.- Localización



2.0 INFORMACIÓN BÁSICA O GENERAL

2.1 SOLICITANTE: Oscar Valencia Arias, para ser presentado ante un juzgado de la ciudad.

2.2 PROPIETARIO: Oscar Valencia Arias

2.3 TIPO DE INMUEBLE: Urbano.

2.4 TIPO DE AVALÚO: Comercial

2.5 DEPARTAMENTO: Risaralda.

2.6 MUNICIPIO: Dosquebradas.

2.7 LOCALIDAD / COMUNA: Sur oriental

2.8 BARRIO: Santa Mónica.

2.9 DIRECCIÓN: Carrera 18 No. 18 – 49 – Barrio Santa Mónica.

2.10 DESTINACIÓN ACTUAL: Vivienda Habilitada como Institución Educativa

2.11 VIDA UTIL DE LA CONSTRUCCION: 100 años

2.12 EDAD DE LA EDIFICACIÓN: 54 Años

2.13 VIDA REMANTE: 46 Años

2.14 FECHA DE ENTREGA: Noviembre 2 de 2022.

2.15 FECHA DE ENTREGA: Noviembre 8 de 2022.



3.0 INFORMACIÓN CATASTRAL

Dirección: Carrera 18 No. 18 – 49 – Barrio Santa Mónica.

Ficha Catastral Nº 01-02-00-00-0039-0006-0-00-00-0000

Matrícula Inmobiliaria: 294-8037

Área del lote de terreno: 311.76 m², según certificado de tradición.

Área del lote de terreno: 310 m², según catastro.

Área construida: 321 m², según catastro.

Estrato: Cuatro (4)

Consulta por Cédula Catastral	
Departamento:	66 - Risaralda
Municipio:	170 - Dosquebradas
Código Predial Nacional:	6617001020000039000600000000
Código Predial:	66170010200390006000
Destino económico:	Habitacional
Dirección:	K 18 18 49 EL HOGAR
Área de terreno:	310 m2
Área de construida:	321 m2
Cantidad de construcciones:	1
Construcción 1	
Número de habitaciones:	4
Número de baños:	1
Número de locales:	1
Número de pisos:	2
Uso:	Vivienda Hasta 3 Pisos
Puntaje:	55
Area Construida:	321 m2

Fuente: Igac- Dosquebradas

GOBIERNO

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.

- Certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 294-8037.
 - Escritura pública No. 3.359 de noviembre 4 del 2.011 de la notaría tercera de Pereira.
 - visita al predio



4.0 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

El informe a continuación (no constituye un estudio de títulos).

4.1 TÍTULO DE PROPIEDAD: Escritura pública No. 3.359 de noviembre 4 del 2.011 de la notaría tercera de Pereira.

4.2 FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: 294-8037

4.3 FICHA CATASTRAL: 01-02-00-00-0039-0006-0-00-00-0000

4.4 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: No tiene

4.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS DEL PREDIO.

De acuerdo al certificado de tradición de fecha de expedición 4 de noviembre de 2022, determina como Propietario al señor **Oscar Valencia Arias**.

Anotación: 016 Adquirió el señor Oscar Valencia Arias por escritura pública No. 3.359 de noviembre 04 del 2.011 de la Notaria tercera de Pereira.

Anotación: 019 Hipoteca abierta sin límite de cuantía de Oscar Valencia Arias a favor de Gilberto de Jesús Castro Roldan por escritura pública No. 525 de febrero 5 del 2.020 de la Notaria cuarta de Pereira.

Anotación: 020 Embargo ejecutivo con acción real del señor Oscar Valencia Arias a Gilberto de Jesús Castro Roldan por oficio No. 639 de junio 21 del 2.021 del juzgado civil del circuito de Dosquebradas.

Anotación: 021 Anotación: 020 Embargo en liquidación obligatoria ley 1116 del 2006 al señor Oscar Valencia Arias por oficio No. 751 de junio 10 del 2.019 del juzgado primero civil del circuito de Pereira.

El predio materia de este avalúo se encuentra con gravamen hipotecario y medidas cautelares vigente, Dicho predio por su estado jurídico **NO** está en disposición para ningún trámite legal o negociación.

5.0 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 SECTOR:

5.2 Ubicación del Predio:

El predio materia de este avalúo se encuentra situado en el sector sur oriental de la ciudad de Dosquebradas. Con frente a la carrera 18, a una cuadra del Hospital Santa Mónica, a 2 cuadras de la av. Simón Bolívar y cerca a la alcaldía municipal o CAM y a 4 cuadras de la zona industrial y cerca de la zona comercial.

6.0 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

VECINDARIO: Sitio distinguido como zona residencial, comercial y de servicios.

6.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR:

Residencial, comercial y de Servicios.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

6.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES: Construcciones consistentes en unas edificaciones de 1, 2 y 3 pisos en material adobe, cemento y en ferro-concreto en estructura y placas.

6.3 FACILIDADES DE ACCESO:

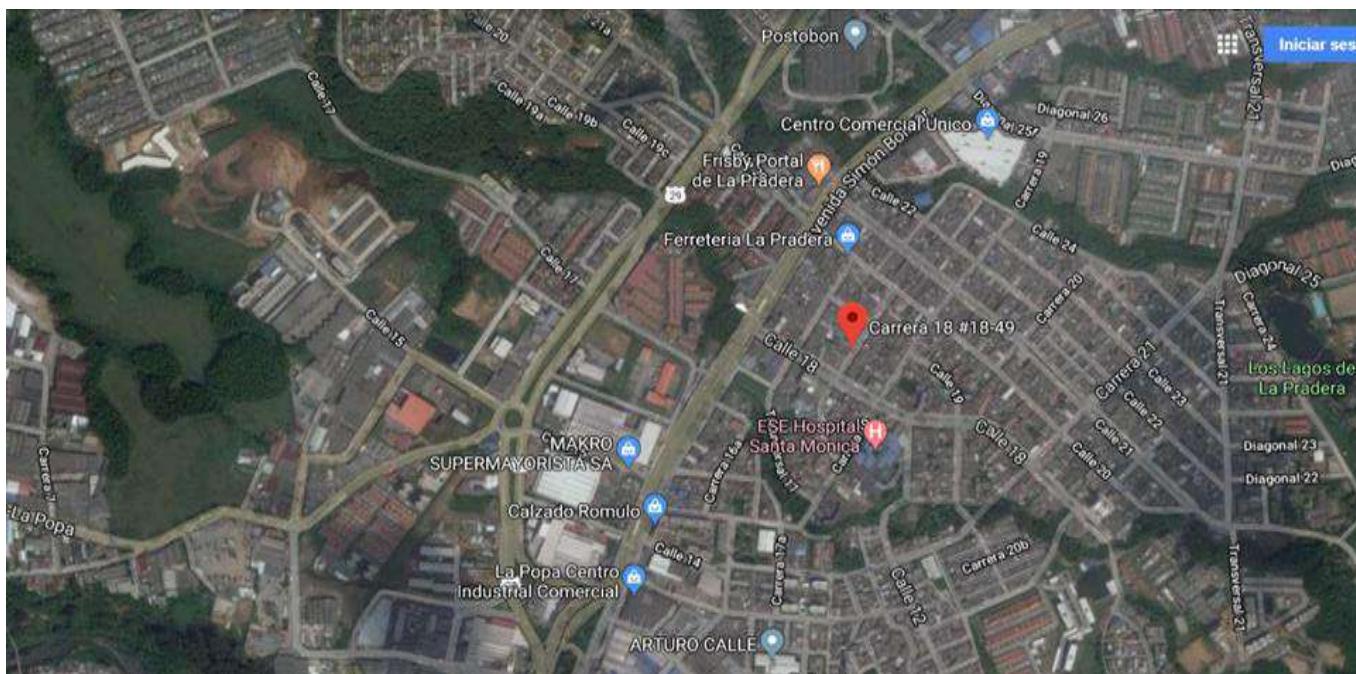
Su acceso es por vía pavimentada, por la carrera 18, por la calle 18. Av. Principal del barrio Santa Mónica y/o vías adyacentes.

6.4 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA:

Por las Carreras dieciocho y diecinueve (18 y 19) y por las calles diecisiete y dieciocho (17 y 18).

6.5 Vías de acceso al predio:

Por la por la carrera 18 Calle 18 av. Principal del barrio Santa Mónica y vías adyacentes.



Fuente: Google maps- Localización

7.0 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

NORMATIVIDAD URBANÍSTICA PARA EL SECTOR.

Contenidos en el acuerdo municipal 014 de 2.000-2.006 - zona UPU 12

Área de actividad, fortalece su dinámica de múltiples usos, permitiendo un tratamiento urbanístico de consolidación con densificación controlada con la posibilidad de generar edificaciones en altura. Para atraer la inversión pública como privada.

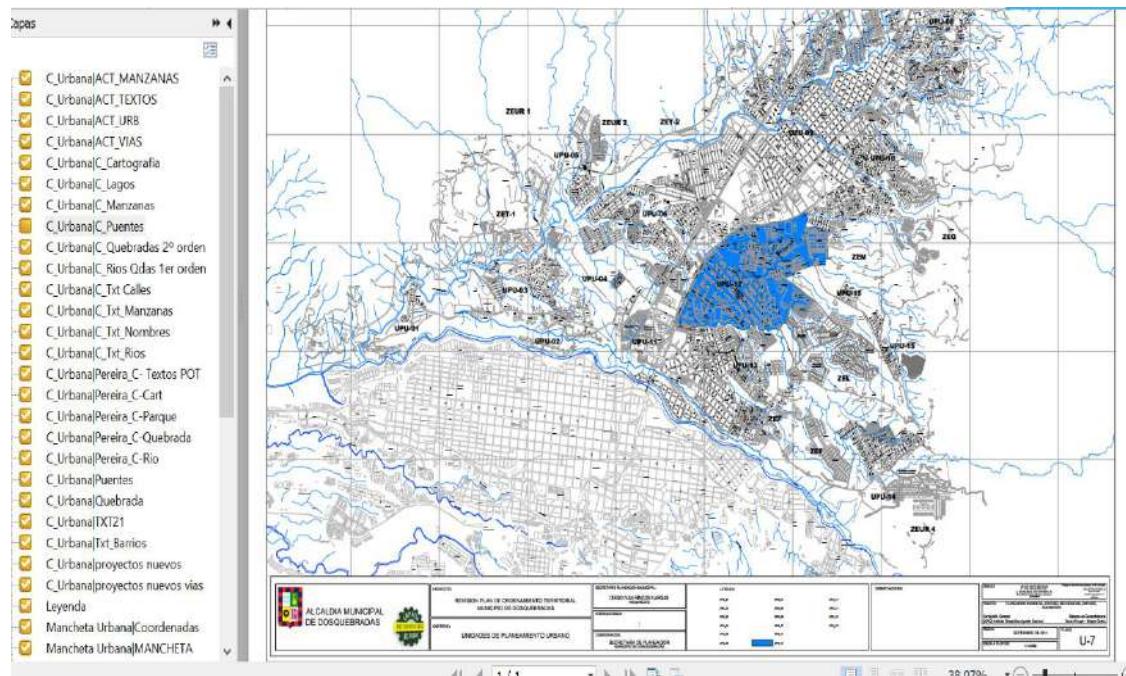


REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



FICHAS NORMATIVAS ASIGNACIÓN USOS DEL SUELO URBANO EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS

ASIGNACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO URBANO EN LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO URBANO Y SUS ZONAS DE PLANIFICACIÓN.	
DISPOSICIONES GENERALES PARA TODAS LAS UPU Y SUS ZONAS DE PLANIFICACIÓN:	
Los siguientes cuadros contienen la asignación general de los usos del suelo a localizar en las áreas de suelo urbano de Dosquebradas. Complementa esta normativa las fichas de normas urbanísticas según tipologías de los usos del suelo aquí asignados para cada zona de planificación urbana contenida en las Unidades de planeamiento urbano.	
Se adopta para este Estatuto de Usos del Suelo la Clasificación Industrial Internacional Uniforme para todas las actividades económicas. Revisión 4 adaptada para Colombia CIU, Rev. 4 A.C.	
Los Usos se clasifican por el Grupo y subgrupo definido en el POT. Las Secciones y Divisiones se relacionan según el CIU. Las secciones , Divisiones y códigos no incluidos en las fichas de cada zona se tomarán como no permitidos para efectos de esta normativa.	
Los asentamientos mencionados en las fichas normativas, hacen referencia a sectores reconocidos de la ciudad, sin que por ello excluya los demás asentamientos existentes en cada polígono de planificación, para los cuales rigen los usos y normas definidos para cada una de las zonas de planificación contenidas en las UPU.	
Los usos destinados a industria manufacturera, preexistentes en una zona de las UPU se considerarán clasificados como permítidos . Su actividad en zonas definidas como de actividad residencial no podrá generar impactos negativos sobre el uso de vivienda, el espacio público, la movilidad ciudadana ni sobrepasar los niveles de ruido permitidos para la normativa vigente.	
Los usos clasificados como restringidos de cualquier actividad no podrán generar impactos negativos sobre el uso residencial, el espacio público, la movilidad ciudadana ni en los niveles aceptables de ruido de la zona .	
De la Sección F. Construcción. En todas las zonas de planificación urbana contenidas en las unidades de planeamiento urbano, se podrán llevar a cabo las actividades requeridas para ejecutar los procesos de edificación necesarios, según la tipología del uso. En cualquier caso esta actividad no podrá generar impactos negativos sobre el espacio público, en la movilidad ciudadana ni en los niveles aceptables de ruido en la zona que se desarrolle.	
Disposiciones generales sobre jerarquización normativa	<ul style="list-style-type: none"> • La clasificación de áreas definidas como áreas naturales protegidas y otros suelos de protección prima sobre cualquier otra categoría de suelo. • Las normas determinadas en un plan parcial priman sobre las definidas para los ejes estructurantes. • Las normas de eje estructurante de superior jerarquía priman sobre las de otros ejes estructurantes • Las normas de usos del suelo de los ejes estructurantes priman sobre las normas de las zonas de planificación urbana y de expansión. • Las normas generales o complementarias para los diferentes usos del suelo rigen en las unidades de planeamiento UPU y sus zonas de planificación (Z.P) • Los cuadros normativos de las Z.P. se definen como escalas de planificación intermedia, a partir de la identificación de zonas morfológicas homogéneas.

FICHAS NORMATIVAS USOS DEL SUELO MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE DOSQUEBRADAS

Fuente: POT – Dosquebradas

Carrera 8 #18-60. of 502. Pereira, Risaralda-Colombia
arangojairo@hotmail.com - celular: 316-4024379 Tel:(6) 3344039



UPU 12. RESIDENCIAL SUR -ORIENTAL				
12.1 - ZONA DE PLANIFICACIÓN RESIDENCIAL VALHER- SANTA MONICA- LA PRADERA- MILAN				
USO	GRUPO	Subgrupo	Código CIU Permitidos	No permitidos
Sección - División CIU				
USO PRINCIPAL	Residencial	Unifamiliar (R.1) R.1.1 - R.1.2 - R.1.4		
		Bifamiliar (R.2) R.2.1 - R.2.2 - R.2.4		
USO COMPLEMENTARIO	Residencial	Multifamiliar (R.3)		
	Comercio minorista C1	Comercio al detal		
	Servicios personales generales (S.1)	Establecimientos financieros		
		Servicios sociales y comunitarios		
		Servicios personales y de los hogares		
	Industria	Fami-industria (I.F)		
		Industria artesanal (I.A)		
	Equipamiento colectivo	E.C.1. Recreativo		
		E.C.2. Educativo		
		E.C.3. Cultural		
		E.C.4. Salud		
		E.C.5. De asistencia y protección social	Todos excepto E.C.5.1 y E.C.5.3.	
		E.C.6. De seguridad	Solo E.C.6.1	

OBSERVACIONES: En esta zona rigen como prioritarios los usos asignados a los ejes estructurantes.

Fuente: POT – Dosquebradas

8.0 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

8.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL LOTE DE TERRENO.

Se trata de un predio urbano descripto de la siguiente manera:

Un lote de terreno de frente y ubicación medianero, de topografía plana y de forma regular, con un área de **311.76 m²**, según certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. **294-8037** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Dosquebradas, en la ciudad de Dosquebradas- Carrera 18 No.18- 49 y con un área construida de **321 m²**, según catastro.

CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.

DISTRIBUCIÓN INTERNA DEL PREDIO.

Consiste en una construcción de **2 plantas** construida en adobe y cemento, estructura de columnas y vigas en Ferro- concreto. Que consta en el **primer piso** de un local, varios salones, escalas de acceso al segundo piso, Corredores, batería de baños, un patio en placa de cemento y un acceso al segundo piso en rampla hacia la parte de atrás de la construcción. En el **segundo piso** mirador, salones, Corredores y batería de baños.

Pisos en cerámicas y baños con enchapes, cielo raso en icopor con estructura en aluminio, cubierta en teja de Asbesto soportada en cerchas de hierro. Puertas y ventanas internas y externas en lámina de hierro, con luz Natural y artificial con bombilleria floreciente, buena prestación de servicios públicos domiciliarios y buen Estado de vías de acceso. Este predio está actualmente destinado para uso educativo.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



Fuente: Fotos tomadas por el avalúador en el momento de la visita técnica al predio.

Cabida y linderos:

Ver la escritura pública No. 3.359 de noviembre 4 del 2.011 de la Notaría tercera de Pereira.

ÁREAS.

Calle 18 No. 18-49- Barrio Santa Mónica Dosquebradas- Risaralda	Certificado de tradición	Catastro
Área Lote	311.76	310
Área construida		321

El área adoptada para el avalúo del predio es: área de terreno **311.76 m²**. Según certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. **294-8037**, y un área construida de **321 m²**, según catastro.

Ficha catastral Nº 01-02-00-00-0039-0006-0-00-0000.

8.2 SERVICIOS PÚBLICOS

El predio cuenta con buena prestación de Servicios públicos domiciliarios.

ACUEDUCTO: Disponible

ALCANTARILLADO: Disponible

GAS DOMICILIARIO: Disponible

ENERGIA ELÉCTRICA: Disponible

TELEFONIA: Disponible

8.3 ASPECTO ECONÓMICO

ACTUALIZACIÓN ECONÓMICA Y RENTABILIDAD: Actualmente **NO** genera renta.

OFERTA DE INMUEBLES EN LA ZONA:

La oferta de predios con características similares en la zona sur oriental es buena, el sector se caracteriza por ser un sitio de comercio al por mayor y al detal, de prestación de servicios, educativo y se encuentra dentro de una zona de alto desarrollo urbano.

PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Debido a su ubicación, área, y por su ubicación en el sector sur oriental de la ciudad y por ser una de las vías importantes y de cruces de calles de descongestión. Se ubica dentro de una zona de gran comercialización.



9.0 MÉTODOS DEL AVALÚO

Para determinar el valor comercial del bien inmueble se utilizó el siguiente método, establecido por la resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC.

ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.

Es la técnica valúatoria 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.

ARTÍCULO 3o. 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. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

PARÁGRAFO:

Depreciación: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

ficha catastral No. 01-02-00-00-0039-0006-0-00-00-0000.

La metodología empleada es la más adecuadas para este tipo de inmueble, según las normas establecidas por la resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para determinar el valor comercial del predio urbano materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- ubicación del predio
- La malla vial que rodea la zona.
- La reglamentación urbanística aplicable al sector urbano.
- Los posibles usos
- El aspecto climatológico, contaminación, el aire.
- Los proyectos urbanismo viables para este tipo de propiedad con las restricciones de usos y normas que lo afecten.
- Disponibilidad de servicios públicos.
- Servicio de acueducto.
- El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble al momento de efectuar la visita técnica, es decir como un predio urbano.
- El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.



- **definiciones (valor-precio-valor de mercado-valor comercial):**
- Se define **Valor**, como el grado de utilidad de los bienes, expresado en términos monetarios, tomando en cuenta las cualidades que determinan su precio.
- **Precio:** Cantidad de dinero que se fija a un bien, como resultado de la negociación entre la oferta y la demanda, dentro de un mercado libre.
- **Valor de mercado:** Precio homologado de un bien, dentro de un mercado sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.
- **Valor Comercial:** Ponderación económica entre el valor físico y el de capitalización de rentas, considerando el comportamiento del mercado de bienes con características.
- **Principio mayor y mejor uso:** Según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

Método valúatorio - Método de comparación o de mercado:

Se utilizó para determinar el valor del m² de terreno, mediante una investigación económica de predios con características similares al objeto de estudio de avalúo en el sector y su zona de influencia; encontrando los siguientes datos:

Memoria(s) de cálculo(s)

No.	TIPO - DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	FACTOR			VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	FUENTE OFERTA		
			Oferta	Tamaño	Ubicación		AREA EN M ²	Vr / M ²	AREA EN M ²	Vr / M ²			FUENTE	TELÉFONO	FOTO
3	CASA EN VENTA SANTA MONICA- DOSQUEBRA, ESTRATO 4	\$ 380.000.000	1,00	1,00	1,00	\$ 380.000.000	360,00	\$ 530.556	360,00	\$ 525.000	\$ 189.000.000	Casa que consta de 5 cuartos, 5 baños, sala comedor, cocina integral, closets pisos en marmol. Antigüedad 20 años, estrato 4.	RentarInmobiliaria	57 300-9121600	
	CASA EN VENTA SANTA MONICA- DOSQUEBRA, ESTRATO 4	\$ 215.000.000	0,93	1,00	1,00	\$ 200.810.000	135,00	\$ 527.481	135,00	\$ 960.000	\$ 129.600.000	Casa que consta de 4 cuartos, 1 baño, sala comedor, cocina integral, closets pisos en ceramica. Antigüedad 20 años, estrato 4.	TIXUZ	57 311-3431937	
4	CASA EN VENTA SANTA MONICA- DOSQUEBRA, ESTRATO 4	\$ 100.000.000	0,93	1,00	1,00	\$ 93.000.000	71,00	\$ 532.394	60,00	\$ 920.000	\$ 55.200.000	Casa de 3 cuartos, 2 baños, Sala-comedor, cocina semi-integral con extractor de olores, 2 baños, patio cubierto, piso en cerámica. Estrato 4.	SUCASAENPEREIRA.COM	SIN DATOS	
			VALOR PROMEDIO				\$ 530.143.80								
			DESVIACIÓN ESTÁNDAR				2.482								
			COEFICIENTE DE VARIACIÓN				0,47%								
			COEFICIENTE DE ASIMETRÍA				-0,59								
			LÍMITE SUPERIOR				\$ 532.394,4								
			LÍMITE INFERIOR				\$ 527.481,48								
			VALOR ADOPTADO POR M²				\$ 530.000								



Resumen valúatorio.

Todo lo anteriormente expresado, nos permite dar cumplimiento con lo recomendado en la norma técnica sectorial Colombiana y la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, art 11 de los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores: "Cuando el Coeficiente de variación sea (= o <) al (7.49%) e (= o >) al (0%).

La media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor assignable al bien. En el caso de la tabla de estudio de mercado anterior el coeficiente de variación es de **0.47%**, cumpliendo con la directriz.

El valor adoptado por referencia es de **\$ 530.000 pesos** por m² de área de terreno.

Método valúatorio - Método de costo de reposición:

Se utilizó para obtener el valor del m² de construcción, teniendo en cuenta una vivienda con una edad de 54 años y que hace parte del predio objeto de avalúo, el valor se calculó con base en datos tomados de Construdata para construcciones unifamiliares (casas) nuevas VIS. En general se realizó un presupuesto estandarizado para obtener el valor del m² de construcción.

Tabla de Cálculo de Depreciación Sobre la Vida Técnica del Predio Carrera 18 No. 18-49 - Barrio Santa Monica - Dosquebradas Según fitto y corvini resolución 620 del 2.008 - Instituto Geográfico Agustín Codazzi			
EDICIÓN 200 SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2001			
	DIRECTO	TOTAL	
	1,126.096	1,295.011	
ORDEN	DESCRIPCIÓN	ITEM	VALOR
A	Vida útil de la Edificación	años	100
B	Edad de la Edificación	años	54
C	Edad en porcentaje de la Edificación	%	54%
D	Clase 2,5. El inmueble necesita reparaciones por ejemplo pañetes, revoque	Clase	2,5
E	% de Depreciación	%	15,83%
F	Valor Nuevo de la construcción - fuente presupuesto	\$	1.295.011
G	Valor Depreciado de la construcción (F)*(1-E)	\$	\$1.090.011
VALOR ADOPTADO \$/M² DE CONSTRUCCIÓN			\$1.090.000

Resumen valúatorio.

Al homogenizar el valor y restarle la depreciación (obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini resolución 620 de 2008 del IGAC capítulo VII artículo 37º numeral 9), se produce como resultado final adoptado por referencia el cual es de **\$ 1.090.000** por m² de construcción.

MERCADO INMOBILIARIO:

Al analizar las cifras y las estadísticas del mercado inmobiliario, hay que empezar por hacer referencia al significado de homogeneización. Para ello es necesario definir la zona geoeconómica homogénea, entendiendo por esta zona la que tiene similares características en cuanto a: Ubicación espacial, estrato cuatro, uso similar (industrial, comercial, habitacional), densidades y reglamentación urbana similar.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

11. DESARROLLO DE LOS MÉTODOS UTILIZADOS

Al analizar las cifras y las estadísticas del mercado inmobiliario hay que empezar por hacer referencia al significado de homogeneización. Para ello es necesario definir la zona geoeconómica homogénea, entendiendo por esta zona la que tiene similares características en cuanto a: ubicación, uso similar, topografía y además se utilizó el método de costo de reposición para obtener el m² de construcción. establecidas las consideraciones se tiene.

12. DATOS Y VALORES ADOPTADOS

Atendiendo los resultados de la investigación, así como el análisis de las características del inmueble objeto de estudio, los valores adoptados son los siguientes:

Cra. 18 No. 18-49 – Barrio Santa Mónica Dosquebradas - Risaralda	Unidad de medida	Medida M ²	valor unitario
Área Lote	M ²	311.76	\$ 530.000
Área Construida	M ²	321	\$1.090.000

13. AVALÚO COMERCIAL

Cra. 18 No. 18-49 – Barrio Santa Mónica Dosquebradas - Risaralda	Medida M ²	Valor Unitario	Valor Total
Área Lote	311.76	\$530.000	\$165.232.800
Área Construida	321	\$1.090.000	\$349.890.000
valor avalúo		\$515.122.800	
Valor adoptado para el predio			\$515.000.000

SON: QUINIENTOS QUINCE MILLONES DE PESOS M/C. (\$515.000.000)

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Registro Abierto de Avalúadores R.A.A. –AVAL-10082114

Registro Nacional de Avalúador R.N.A 3157



14. CONSTANCIA

Certificación de Imparcialidad Normas Internacionales de Avalúos International Valuation Standards Committee IVS 2003

- 1-El Informe de avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, común y universalmente aceptados.
- 2-Certifico que no se ha tenido influencia por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.
- 3- Certifico que en calidad de avalúador no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien evaluado, ni presente ni futuro.
- 4- Certifico que en calidad de avalúador responsable de este informe no tengo ningún vínculo, con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.
- 5- Certifico que he sido contratado para la realizar el avalúo y rendir informe técnico, únicamente en carácter de profesional competente y consciente de los deberes y responsabilidades.
- 6- Certifico que en el informe no se han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe técnico
- 7- Certifico que no he condicionado los honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.
- 8- Certifico que he inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de avalúo.
- 9- Certifico que se recibió asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico por medio de información suministrada a través de ingenieros a valuadores inscritos en la Sociedad Colombiana de valuadores Seccional eje cafetero, Observatorio Inmobiliario y base de datos de la empresa.
- 10- El avalúo señalado en este informe tiene una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la fecha de expedición de este documento, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor, se conserven. Decreto 422 de marzo 8 de 2000 artículo 2º. Numeral 7 emitido por el Ministerio de Desarrollo Económico.

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Registro Abierto de Avalúadores R.A.A. –AVAL-10082114

Registro Nacional de Avalúador R.N.A 3157



15. CUMPLIMIENTO, ADVERTENCIA DE QUE DISPONE EL ARTICULO 226 C.G.P.

Pereira, Noviembre del 2.022.

Señor

JUEZ

Referencia: Artículo 226 - Código General del Proceso.

Con la presente doy cumplimiento con la advertencia que dispone el artículo 226 del Código general del proceso. Conforme al artículo 226 del código general del proceso conforme a los numerales 1 al 9.

1) NOMBRE, CALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

NOMBRE DEL VALUADOR: Jairo Arango Gaviria

IDENTIFICACIÓN: 10.082.114

DIRECCIÓN: Cra. 8 N° 18- 60 Piso 5º Oficina 502 Pereira- Risaralda.

TELEFONO: 316-4024379.

2) REGISTRO DE ACREDITACIÓN DEL AVALÚADOR.

Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA Código **AVAL-10082114** bajo los Parámetros definidos por la Ley 1673 de 2013 (Ley del avalúador) y el decreto 1074 de 2015.

PROFESIÓN: Ingeniero Industrial

MATRICULA Y TARJETA PROFESIONAL DE INGENIERO INDUSTRIAL # 66228224123RIS.

3) No existen publicaciones ni he realizado publicaciones con respecto al peritaje.

4) Se encuentran relacionados en el título “experiencia” a continuación de es consideraciones generales donde se indica mi experiencia como perito en diferentes avalúos.

5) No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado del de la parte.

6) No me encuentro incursio en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.



7) Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos. Que versen sobre las mismas materias. Son diferentes porque se basan en los métodos aplicados que, en caso del dictamen del proceso, se aplicó el método de comparación o de mercado, para encontrar el valor del m² de lote de terreno a partir del estudio las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo la cuales son clasificadas, analizadas e interpretadas.

Y además se realizó un método de costo y reposición utilizando las tablas de Fitto y Corvini se analizó un estudio de Construdata sobre valor del m² construido nuevo. Se tiene en cuenta la construcción y el sitio de ubicación y después al valor del presupuesto se le aplica la depreciación por vetustez (la edad del predio) y el estado de conservación, al valor del presupuesto definitivo y se le adiciona el valor del terreno.

- 8) Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son iguales respecto de aquellos que se utilizan en el ejercicio regular de su profesión u oficio de acuerdo a lo regulado y lo establecido en la resolución No. 620 del 23 de septiembre del 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- 9) Se relacionan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.
- 9.1 Copia del certificado de tradición con matrícula inmobiliaria **No. 294-8037**.
- 9.2 Copia escritura pública No. 3.359 de noviembre 4 del 2.011 de la notaría tercera de Pereira.

Todos los anteriores documentos están incluidos en el informe de avalúo comercial del predio.



DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

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:

El valuador no tiene interés en el bien inmueble objeto de estudio.

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

El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del bien que se está valorando

El avalúador realizó la visita y verificación personal al bien inmueble urbano objeto de valuación ubicado en la carrera 18 No. 18-49 – Barrio Santa Mónica- Municipio de Dosquebradas.

Nadie, con excepción de la persona especificada en el informe; ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN:

El valuador declara que no existe ninguna vinculación con el solicitante de la valuación, declaro así mismo que de conformidad con lo dispuesto en el código de ética, no encuentro incursión en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer actividades que tenga bien conferir para adelantar la realización de los avalúos que me han asignados.

Anexos: Información de experiencia como avalúador. Constancias de idoneidad:

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Registro Abierto de Avalúadores R.A.A. –AVAL-10082114.

Registro nacional de avalúador R.N.A 3157



EXPERIENCIA

Sector Público (Avalúos)

- Consorcio Mega Cable – Pereira, 2018.
- Juzgado Cuarto de Familia, 2013.
- Juzgado Tercero Civil Municipal Dosquebradas – Risaralda, 2018.
- Juzgado primero Civil Municipal de Pereira, 2019.
- Juzgado primero Civil Municipal de Dosquebradas – Risaralda- 2019.
- Juzgado segundo Civil Municipal del circuito de Pereira, 2019.
- Juzgado segundo Civil de Dosquebradas- Risaralda, 2021.
- Juzgado cuarto Civil del circuito Municipal de Pereira- 2.021.
- Juzgado primero Civil del circuito Municipal de Pereira- 2.021.
- Juzgado promiscuo Municipal – San José caldas – Caldas, 2022.
- Juzgado segundo Civil Municipal del circuito de Santa Rosa de Cabal- Risaralda, 2022
- Juzgado Tercero Civil Municipal Dosquebradas – Risaralda, 2.022,
- Juzgado Tercero Civil Municipal Pereira – Risaralda, 2022.
- IGAC, 2017.
- Gobernación de Risaralda, 2016-2017.
- Carder 2014 y 2016.
- Alcaldía de Sevilla – Valle del Cauca, 2016.
- E.S.E. Salud Pereira, 2015.
- Instituto Financiero para el Desarrollo de Risaralda – Infider 2011.

Sector Privado (Cargos)

- Gerente y Fundador de Constructora e Inmobiliaria Quimbaya Ltda, 1990-2018

Sector Privado (Avalúos)

- Coomper – Cooperativa del Municipio de Pereira, 2018.
- Innovarq Construcciones S.A. 2015-2017.
- Constructora Soltec S.A.S. 2016.
- Banco Cooperativo Coopcentral 2016.
- Alianza para la Renovación S.A.S. 2016.
- Construcciones y Estudios Técnicos S.A.S. 2008.
- Personas Naturales, 2008-2018.
- Festival de Música Andina Mono Núñez (Marca), 2018.
- Clínica Ucimed – Municipio de Cartago 2019.
- Clínica CREER IPS – Municipio de Pereira 2019.



Avalúos Comerciales para:

Inmuebles Urbanos

Bienes ubicados en el área denominada por la administración local como sector urbano delimitado por una normativa urbanística y con características constructivas. 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.

Inmuebles Rurales

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.

Recursos Naturales y Suelos de Protección

Inmuebles rurales, bienes ambientales, minas, yacimientos, explotaciones minerales. Lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplado código de recursos naturales renovables y daños ambientales.

Inmuebles Especiales

Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye también los inmuebles que no se clasifiquen dentro de las categorías anteriores.

Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

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

Intangibles

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

Intangibles Especiales

(Restringido a demás derechos de indemnización o de cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores).



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

16. ANEXOS FOTOGRÁFICOS Y DOCUMENTALES

Carrera 18 No. 18 – 49- Barrio Santa Mónica- Dosquebradas- Risaralda.

Vías - Fachada





REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

sala de administración



Sala de cómputo





REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

Aulas educativas





REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES





Salón de conferencias- Cafetería



Escalas de acceso al segundo piso





REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

Corredores





REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



Batería de baños



Cancha
múltiple
Zona

Recreativa



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

Anexos documentales del predio

Copia del certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. **294-8037**

Copia escritura pública No. 3.359 de noviembre 4 del 2.011 de la notaría tercera de Pereira.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DOSQUEBRADAS
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221104748567532504 Nro Matrícula: 294-8037
Pagina 1 TURNO: 2022-204-1-42903

Impreso el 4 de Noviembre de 2022 a las 03:45:37 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CÍRCULO REGISTRAL: 294 - DOSQUEBRADAS DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: DOSQUEBRADAS VEREDA: DOSQUEBRADAS
FECHA APERTURA: 16-11-1977 RADICACIÓN: 77-04725 CON: CERTIFICADO DE: 01-01-1901
CODIGO CATASTRAL: 6617001020000039000600000000 COD CATASTRAL ANT: 661700102003900008000
NUPRE: BTC0002UATD

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

=====

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
UN LOTE DE TERRENO O SOLAR, CONSTANTE DE OCHO METROS CON SESENTA Y SEIS CENTIMETROS (8.66) DE FRENTE, POR TREINTA Y SEIS METROS (36.00) DE CENTRO, Y LINDA: POR EL ESTE, QUE ES SU FREnte, CON LA CARRERA DIEZ Y OCHO (18) DE LA URBANIZACIÓN; POR EL OESTE, CON PREDIO DEL SEÑOR APOLINAR MEJÍA; POR EL NORTE, CON PREDIO DE LA SEÑORA MARÍA AMANDA GÓMEZ; Y POR EL SUR, CON PREDIO DEL SEÑOR JOHN JAIRO RAMÍREZ.

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTÁREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
01 - GUSTAVO SALAZAR TAMAYO, ADQUIRIO EN MAYOR PORCIÓN POR COMPRA A LIGIA ORMAZA HINESTROZA, POR ESCRITURA 2065 OTORGADA EN LA NOTARIA 3 DE PEREIRA, EL 1 DE SEPTIEMBRE DE 1.976, REGISTRADA EL 18 DE OCTUBRE DE 1.976, AL LIBRO 1 TOMO 4 FOLIO 182 PARTIDA 2195 - EN \$25.000.000 RECIBIDOS - 02 - LIGIA ORMAZA HINESTROZA, ADQUIRIO POR ADJUDICACIÓN QUE LE HIZO LA COOPERATIVA DE HABITACIONES EL HOGAR, SEGUN ESCRITURA 108 OTORGADA EN LA NOTARIA 2 DE PEREIRA EL 21 DE ENERO DE 1.970, REGISTRADA EL 6 DE FEBRERO DE 1.970 AL LIBRO 1 TOMO 2 FOLIO 49 PARTIDA 158, EN \$20.000.00 - 03 - LA COOPERATIVA DE HABITACIONES EL HOGAR, ADQUIRIO EN MAYOR PORCIÓN POR COMPRA A MARCO TULIO CADAVÍD Y ANTONIO RESTREPO ESCOBAR, POR ESCRITURA 2063 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA, ---- DEL 30 DE JULIO DE 1.962, REGISTRADA EL 22 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO AL LIBRO 1 TOMO 1 FOLIO 217 PARTIDA 867.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) LOTE 6 MANZANA D URBANIZACION SANTA MONICA

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:
DESTINACIÓN ECONOMICA:

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

ANOTACIÓN: Nro 001 Fecha: 16-11-1977 Radicación: SN
Doc: ESCRITURA 2048 DEL 09-11-1977 NOTARIA 2 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$40,000
ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SALAZAR TAMAYO JOSE GUSTAVO
A: SALAZAR TAMAYO ALIRIO X



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DOSQUEBRADAS
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221104748567532504 **Nro Matrícula: 294-8037**
Pagina 2 TURNO: 2022-294-1-42903

Impreso el 4 de Noviembre de 2022 a las 03:45:37 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-10-1982 Radicación: 1982-294-6-8204041
Doc: ESCRITURA 2202 DEL 14-10-1982 NOTARIA 2 DE PEREIRA **VALOR ACTO: \$100,000**
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SALAZAR TAMAYO ALIRIO
A: TAMAYO PUERTA DIEGO **x**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-08-1985 Radicación: 1985-294-6-854075
Doc: ESCRITURA 2648 DEL 23-08-1985 NOTARIA 3 DE PEREIRA **VALOR ACTO: \$367,000**
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TAMAYO PUERTA DIEGO ANTONIO
A: RESTREPO DE HIDALGO DOLLY **x**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-06-1987 Radicación: 1987-294-6-3604
Doc: ESCRITURA 1998 DEL 12-06-1987 NOTARIA 3 DE PEREIRA **VALOR ACTO: \$367,000**
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: RESTREPO DE HIDALGO DOLLY
A: MUÑOZ ARIAS EISNERY **x**

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-12-1992 Radicación: 1992-294-6-10736
Doc: ESCRITURA 3922 DEL 23-12-1992 NOTARIA 3 DE PEREIRA **VALOR ACTO: \$1,500,000**
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUÑOZ ARIAS EISNERY **x**
A: ESTRADA VARGAS ABEL ANTONIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-08-1993 Radicación: 1993-294-6-7725
Doc: ESCRITURA 3709 DEL 06-08-1993 NOTARIA 2 DE PEREIRA **VALOR ACTO: \$1,500,000**
Se cancela anotación No: 5
ESPECIFICACION: CANCELACION: 850 CANCELACION DE HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ESTRADA VARGAS ABEL ANTONIO
A: MUÑOZ ARIAS EISNERY



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
DE LA PROPIEDAD

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DOSQUEBRADAS

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221104748567532504

Nro Matrícula: 294-8037

Página 3 TURNO: 2022-294-1-42903

Impreso el 4 de Noviembre de 2022 a las 03:45:37 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACIÓN: Nro 007 Fecha: 17-08-1993 Radicación: 1993-294-6-7973

Doc: ESCRITURA 9 DEL 12-08-1993 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$3,500,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUÑOZ ARIAS EISNERY

A: CASTILLO DE GARCIA OLGA OLIVA

X

ANOTACIÓN: Nro 008 Fecha: 26-03-1996 Radicación: 1996-294-6-2846

Doc: ESCRITURA 731 DEL 19-03-1996 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$15,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 102 PERMUTA

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

DE: CASTILLO DE GARCIA OLGA OLIVA

A: PÉREZ PÉREZ AMPARO

ANOTACIÓN: Nro 009 Fecha: 19-12-1996 Radicación: 1996-294-6-1271

Doc: ESCRITURA 2805 DEL 08-11-1996 NOTARIA 3 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$8,200,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 101 COMPRAVENTA

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

DE: PÉREZ PÉREZ AMPARO

A: GARCIA AGUDELO JUAN ESTEBAN

TI# 87063052122 X

A: GARCIA AGUDELO LINA ANDREA

CC# 42121041 X

ANOTACIÓN: Nro 010 Fecha: 07-09-2006 Radicación: 2006-294-6-7884

Doc: ESCRITURA 2419 DEL 04-09-2006 NOTARIA SEXTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$73,103,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA AGUDELO JUAN ESTEBAN

CC# 1088251075

DE: GARCIA AGUDELO LINA ANDREA

CC# 42121041

A: SANTIBÁÑEZ CARDONA JUAN FELIPE

CC# 1087990282 X

ANOTACIÓN: Nro 011 Fecha: 17-03-2008 Radicación: 2008-294-6-2562

Doc: ESCRITURA 1638 DEL 14-03-2008 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: SANTIBÁÑEZ CARDONA JUAN FELIPE

CC# 1087990282 X

A: VILLEGRAS GIRALDO JOSE ALADINO

CC# 10070497



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supersociedad.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DOSQUEBRADAS

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221104748567532504

Nro Matrícula: 294-8037

Página 4 TURNO: 2022-294-1-42903

Impreso el 4 de Noviembre de 2022 a las 03:45:37 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACIÓN: Nro 012 Fecha: 03-04-2009 Radicación: 2009-294-6-3862

Doc: OFICIO 295 DEL 01-04-2009 JUZGADO TERCERO CIVIL MPAL DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL

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

DE: VILLEGRAS GIRALDO JOSE ALADINO

A: SANTIBÁEZ CARDONA JUAN FELIPE

ANOTACIÓN: Nro 013 Fecha: 19-08-2010 Radicación: 2010-294-6-6611

Doc: OFICIO 1023 DEL 10-08-2010 JUZGADO TERCERO CIVIL MPAL DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0841 CANCELACIÓN PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO DE ACCIÓN REAL

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

DE: VILLEGRAS GIRALDO JOSE ALADINO

A: SANTIBÁEZ CARDONA JUAN FELIPE

ANOTACIÓN: Nro 014 Fecha: 19-08-2010 Radicación: 2010-294-6-6612

Doc: ESCRITURA 4205 DEL 11-08-2010 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACIÓN: CANCELACIÓN: 0843 CANCELACIÓN POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: VILLEGRAS GIRALDO JOSE ALADINO

A: SANTIBÁEZ CARDONA JUAN FELIPE

ANOTACIÓN: Nro 015 Fecha: 19-08-2010 Radicación: 2010-294-6-6613

Doc: SENTENCIA SN DEL 29-07-2010 JUZGADO TERCERO CIVIL MPAL DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$113,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0108 ADJUDICACIÓN EN REMATE

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

DE: SANTIBÁEZ CARDONA JUAN FELIPE

A: RESTREPO PARRA MAURICIO

CC# 4513340 X

ANOTACIÓN: Nro 016 Fecha: 09-11-2011 Radicación: 2011-294-6-8259

Doc: ESCRITURA 3359 DEL 04-11-2011 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$182,446,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPROVANTIA

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

DE: RESTREPO PARRA MAURICIO

CC# 4513340



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS	
CERTIFICADO DE TRADICION	
MATRICULA INMOBILIARIA	
Certificado generado con el Pin No: 221104748567532504	Nro Matricula: 294-8037
Página 5 TURNO: 2022-294-1-42903	
Impreso el 4 de Noviembre de 2022 a las 03:45:37 PM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página	
A: VALENCIA ARIAS OSCAR	CC# 4508678 X
ANOTACION: Nro 017 Fecha: 04-09-2013 Radicación: 2013-294-8-8661	
Doc: ESCRITURA 4244 DEL 30-08-2013 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: VALENCIA ARIAS OSCAR	CC# 4508678 X
A: CASTRO ROLDAN GILBERTO DE JESUS	CC# 10085083
ANOTACION: Nro 018 Fecha: 11-07-2014 Radicación: 2014-294-6-5203	
Doc: ESCRITURA 3000 DEL 03-07-2014 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA	VALOR ACTO: \$1,000,000
Se cancela anotación No: 17	
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR ESC 4244 DE FECHA 30/08/2013 DE LA NOTARIA 4 DE PEREIRA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: CASTRO ROLDAN GILBERTO DE JESUS	CC# 10085083
A: VALENCIA ARIAS OSCAR	CC# 4508678
ANOTACION: Nro 019 Fecha: 10-02-2020 Radicación: 2020-294-6-1099	
Doc: ESCRITURA 525 DEL 05-02-2020 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: VALENCIA ARIAS OSCAR	CC# 4508678 X
A: CASTRO ROLDAN GILBERTO DE JESUS	CC# 10085083
ANOTACION: Nro 020 Fecha: 17-09-2021 Radicación: 2021-294-6-8988	
Doc: OFICIO 639 DEL 21-07-2021 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE DOSQUEBRADAS	VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL EMBARGO EJECUTIVO	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: CASTRO ROLDAN GILBERTO DE JESUS	CC# 10085083
A: VALENCIA ARIAS OSCAR	CC# 4508678 X
ANOTACION: Nro 021 Fecha: 25-05-2022 Radicación: 2022-294-6-4501	
Doc: OFICIO 751 DEL 10-06-2019 JUZGADO 001 CIVIL DE CTO. DE PEREIRA	VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0434 EMBARGO EN LIQUIDACION OBLIGATORIA LEY 1118/2006	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
A: VALENCIA ARIAS OSCAR	CC# 4508678 X



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supersociedad.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DOSQUEBRADAS
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221104748567532504 Nro Matrícula: 294-8037
Página 6 TURNO: 2022-294-1-42903

Impreso el 4 de Noviembre de 2022 a las 03:45:37 PM
**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *21*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 20 Nro corrección: 1 Radicación: 2022-294-3-169 Fecha: 28-02-2022
-LO CORREGIDO NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO DE PERSONAL A REAL VALE, ART 59 LEY 1579 DE 2012
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-294-3-90 Fecha: 10-05-2011
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: 25-03-2022
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.
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2014-294-3-125 Fecha: 11-03-2014
SE INCLUYE NUEVO NÚMERO PREDIAL DE 30 DÍGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA
S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-294-1-42903 FECHA: 04-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

D. Londoño E.

El Registrador: DIEGO ALBERTO LONDOÑO ECHEVERRY



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

1

7 700148 216167

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE.
-----3359-----
FECHA: NOVIEMBRE CUATRO (04) DEL DOS MIL ONCE (2011)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
==== FORMATO DE CALIFICACIÓN =====

MATRÍCULA INMOBILIARIA: -----
CÓDIGO **CLASE DE ACTO O CONTRATO** **CUANTÍA**
COMPROVANTA \$182.446.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN:
VENDEDOR: MAURICIO RESTREPO PARRA, C.C. 4.513.340
COMPRADORES: OSCAR VALENCIA ARIAS, C.C. 4.508.678
INMUEBLE: URBANO (X) -----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: PREDIO UBICADO EN LA MANZANA " D " DISTINGUIDO CON EL NUMERO SEIS " 6 "
NOMENCLATURA ACTUAL: CARRERA 18 No. 18-49 URBANIZACIÓN SANTA MONICA DEL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, DEPARTAMENTO DE RISARALDA.

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 294-8037 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DOSQUEBRADAS.
CÉDULA CATASTRAL NÚMERO: 01 02 0039 0006 000
RETENCIÓN EN LA FUENTE: \$ 1.824.460.00
AFFECTACIÓN: NO -----

=====
Con la anterior información se da cabal cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante Resolución No.1156. de marzo 29 de 1.996,
=====

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (3359) DE FECHA CUATRO (04) DE NOVIEMBRE DEL AÑO (2011)
Ante el despacho de la Notaría Tercera del Círculo de Pereira, Departamento del Risaralda, República de Colombia, Notaria Tercera

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

18 NOV 2011

SELE

copia
CON CARÁCTER
INFORMATIVO
NOTARIA TERCERA

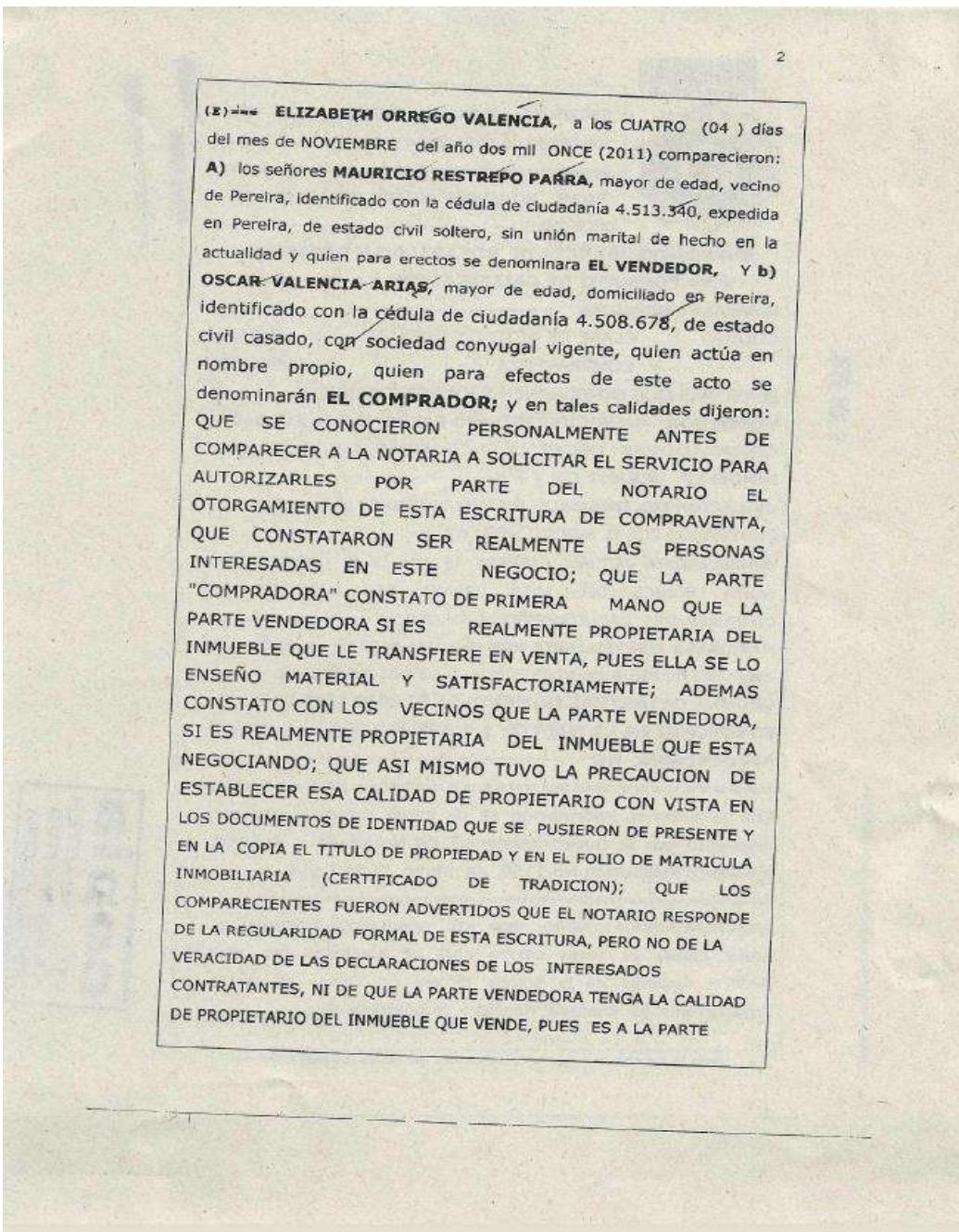


REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES





REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

3

7 700148 216174



COMPRADORA A QUIEN CORRESPONDE
AVERIGUAR ESA CALIDAD, TAL Y CONFORME LO
ESTABLECE EL ARTICULO 9º DEL DECRETO LEY
960 DE 1970, MANIFESTANDO EL VENDEDOR QUE
EL BIEN (ES) QUE TRANSFIERE FUE ADQUIRIDO
COMO PRODUCTO DE ACTIVIDADES LICITAS NO
PROVENIENTES DE NARCOTRAFICO, TERRORISMO, SECUESTRO,
LAVADO DE ACTIVOS U OTRAS ACTIVIDADES ILCITAS SANCIONADAS
EN LA LEGISLACION PENAL COLOMBIANA, MOTIVOS POR LOS CUALES
PROCEDEN A ELEVAR A ESCRITURA PUBLICA EL PRESENTE CONTRATO
EN LA SIGUIENTE FORMA: === PRIMERO. === EL VENDEDOR
transfiere a título de Compraventa a favor del **COMPRADOR** el derecho
de dominio que tiene y la posesión que ejerce sobre el inmueble urbano,
Un lote de terreno-junto con la casa de habitación de dos pisos en
él levantada, todas sus mejoras y anexidades, situada en la Manzana
D, Lote 6, con nomenclatura urbana actual: Carrera 18 No. 18-49, de
la Urbanización Santa Mónica, del municipio de Dosquebradas,
Departamento de Risaralda; constante de 311.76 metros cuadrados,
aproximadamente y determinado por los linderos siguientes: ###
"Por el ESTE, que es su frente, con la Carrera 18 de la Urbanización;
por el OESTE, con predio del señor Apolinar Mejía; por el NORTE, con
predio de la señora María Amanda Gómez; por el SUR, con predio del
señor Jhon Jairo Ramírez". ### No obstante, los linderos y las
medidas aquí descritos, el inmueble se vende como cuerpo cierto. ---
SEGUNDO: MODO DE ADQUISICIÓN: El inmueble objeto de este
contrato fue adquirido por EL VENDEDOR, por venta forzosa de Juan
Felipe Santibáñez Cardona que le hizo el Juzgado Tercero Civil
Municipal de Dosquebradas, según Sentencia del 29-07-2010,
registrada el 19-08-2010 al folio de matrícula inmobiliaria 294-8037
de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Dosquebradas..
==== TERCERO: === PRECIO Y FORMA DE PAGO- El precio del
inmueble objeto de esta Compraventa es de CIENTO OCHENTA Y DOS
MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS. (\$

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO





182.446.000.) MONEDA CORRIENTE. Cantidad que el vendedor declara tener recibida en dinero efectivo y de contado, de manos del comprador, en su totalidad y a su entera satisfacción. Dinero Proveniente de actividades licitas de la parte compradora. ===== **PARAGRAFO.** === Se les advirtió a los comparecientes sobre lo estipulado en el Art. 79, de la Ley 223 de 1.995. =====

==== **CUARTO.** === **LIBERTAD y SANEAMIENTO.** objeto de esta Compraventa se transfiere a Paz y Salvo por todo concepto, en especial, por Impuesto Predial y Valorización del Municipio de Dosquebradas, pagados hasta el 31-12-2011; Y además, libre de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones de demanda a cualquier título de tenencia por Escritura Pública, Condiciones Resolutorias, Nulidades y limitaciones de dominio a cualquier título, y que en todo caso saldrá al saneamiento de lo)7ndido, conforme a la Ley.=====

==== **QUINTO:** === **ENTREGA, REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE.** EL COMPRADOR manifiesta haber recibido el inmueble de manos del VENDEDOR a entera satisfacción.=====

==== **SEXTO:** === **GASTOS.** Los gastos que se ocasionen por los conceptos de Notaria, serán asumidos por partes iguales entre los contratantes; la Retención en la Fuente de la Compraventa será asumida por LOS VENDEDORES; Boleta Fiscal, Anotación y Registro de esta Escritura de Compraventa, serán asumidos en su totalidad por LOS COMPRADORES.=====

Presentes, el señor **OSCAR VALENCIA ARIAS**, de las condiciones civiles antes mencionadas, quien actúa en nombre propio; y manifiesta que acepta la presente Escritura y la venta que por medio de ella se les hace.=====

==== **CLÁUSULA ESPECIAL.** == **MANIFIESTA EL COMPRADOR POSEER OTRO INMUEBLE CON AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR,** TODO DE CONFORMIDAD CON LA LEY 258 DE ENERO 17 DE 1996 E Instrucción ADMINISTRATIVA No. 01-46 de junio 8 de 2001, (LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DEL 2003). El presente instrumento fue leído en su totalidad por los comparecientes y



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

5

7 700066 260150

advertidos de la obligación de pagar el impuesto de registro y anotación, dentro de los dos meses siguientes a la fecha de esta escritura, de acuerdo al Art. 231 de la Ley 223 de diciembre 20 de 1.995 y de su registro oportuno, lo encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido le imparten su aprobación y proceden a firmarlo con el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar enterados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto al nombre e identificación de cada uno de ellos, a la identificación del inmueble objeto del presente acto, por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien e identificación catastral del inmueble y matrícula inmobiliaria dan lugar a una ESCRITURA ACLARATORIA que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda en Art. 102, del Decreto Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por enterados y firma en constancia.

===== COMPROBANTES FISCALES =====

SE ADJUNTAN PAZ Y SALVOS DE PREDIAL Y VALORIZACION Nos 37735 Y 17143 EXPEDIDOS EN DOSQUEBRADAS EL 6 Y 7 DE NOVIEMBRE DEL 2011 A RESTREPO PARRA MAURICIO Y OTRO, POR EL PREDIO No. 01 02_0039 0006 000 AVALUADO EN \$ 182.446.000.00 VALIDOS HASTA DICIEMBRE 31 Y 7 DEL 2011. DERECHOS \$ 591.360----- FONDO Y SUPERINTENDENCIA \$ 18.210.00 IVA \$ 94.618----- SE IMPRIMIO HUELLA DACTILAR INDICE DERECHO DE LOS COMPARECENTES. SE EXTENDIO EN HOJAS DE PAPEL NOTARIAL Nos. AA. 7 700148216167/216174//7700066 260150
Enmendados Ante y (04) SI VALEN

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL. NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

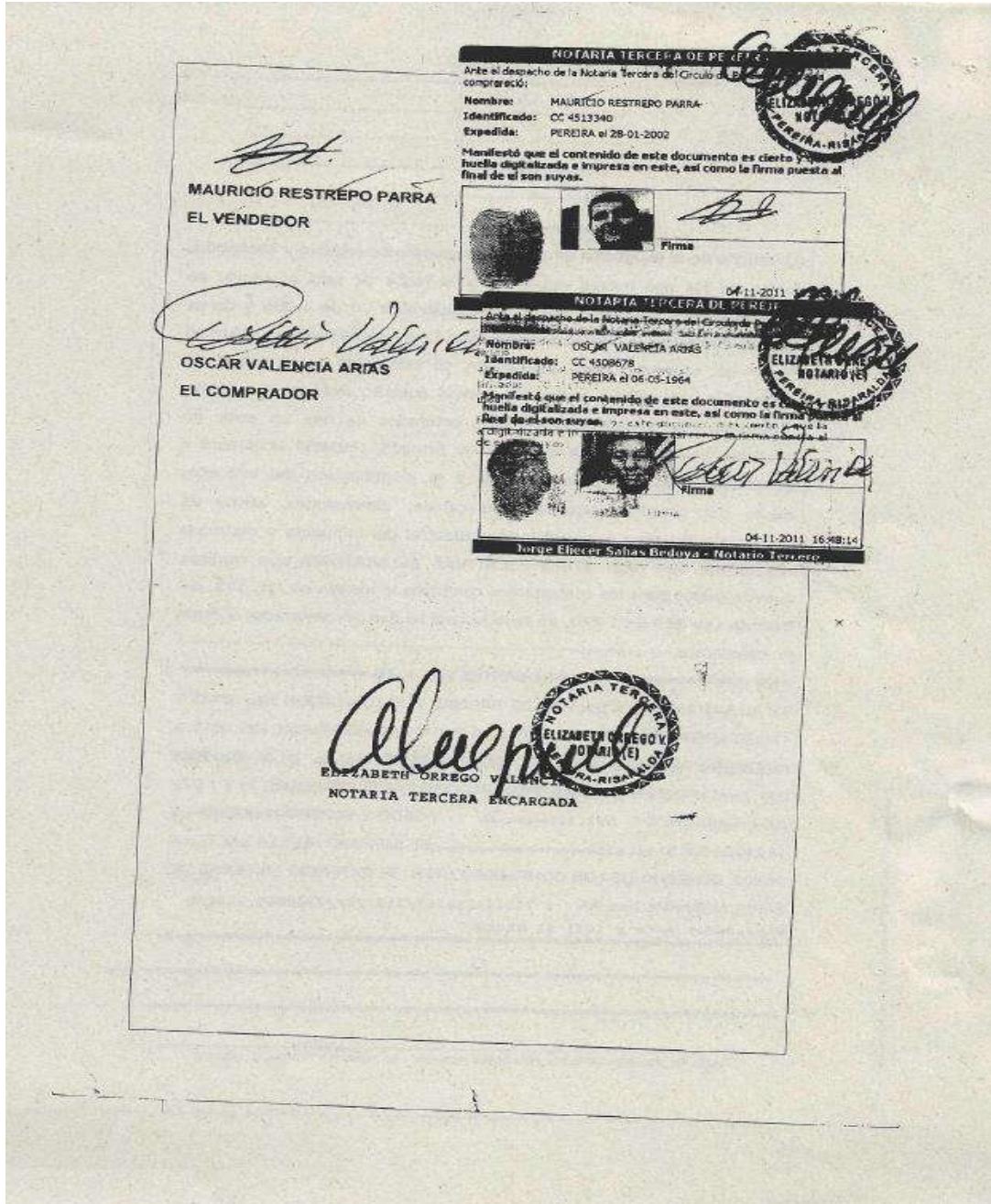


REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES





Certificado del avalúador

Registro Abierto de Avalúadores RAA 10082114 AVAL.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



PIN de Validación: b0750a74



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) JAIRO ARANGO GAVIRIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10082114, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10082114.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAIRO ARANGO GAVIRIA 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
17 Mayo 2018

Regímen
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 Mayo 2018

Regímen
Régimen de Transición

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
09 Nov 2018

Regímen
Régimen Académico

Página 1 de 5



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



PIN de Validación: b0750a74



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
30 Dic 2020

Regímen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Mayo 2019

Regímen
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 Mayo 2018

Regímen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
09 Nov 2018

Regímen
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
30 Dic 2020

Regímen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
30 Dic 2020

Regímen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0750a74



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



Oficina Andina para las Américas
Calle 100 # 10-100
Local 802 C.C. Coltejer
Bogotá D.C. Colombia
Teléfono: +57 1 350 01 60
Fax: +57 1 350 01 60
E-mail: ana@ana.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
30 Dic 2020

Regímen
Regímen 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
30 Dic 2020

Regímen
Regímen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
30 Dic 2020

Regímen
Regímen 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
09 Nov 2018

Regímen
Regímen 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.



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



PIN de Validación: b0750a74



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



Dirección Oficina: Carrera 10 # 10-100
Local 100, Oficina 100, Piso 100
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 11001
Teléfono: 571 335 40 40
E-mail: Recursos: 571 335 40 40

Fecha de inscripción
09 Nov 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Fecha de inscripción
09 Mayo 2019

Régimen
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-0436, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Julio de 2024, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0478, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA
Dirección: CRA 8 # 18-60 OFC. 504
Teléfono: 3164024379
Correo Electrónico: arangojairo@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Industrial - Universidad Tecnológica de Pereira.
Especialista en Finanzas - Universidad EAFIT.
Especialista en Derecho Urbano - Universidad Externado de Colombia.
Magíster en Historia - Universidad Tecnológica de Pereira.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación
Página 4 de 5

Carrera 8 #18-60. of 502. Pereira, Risaralda-Colombia
arangojairo@hotmail.com - celular: 316-4024379 Tel:(6) 3344039



REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157

Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



PIN de Validación: b0750a74



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAIRO ARANGO GAVIRIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10082114.

El(la) señor(a) JAIRO ARANGO GAVIRIA se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

b0750a74

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 Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal

RADICADO 2002-00025 LIQUIDACION OSCAR VALENCIA PRESENTACION INVENTARIOS VALORADOS Y GRADUACION DE CREDITOS

Octavio Restrepo <octavio.restrepo@lagel.co>

Jue 17/11/2022 10:12

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Pereira <j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (7 MB)

Radicado 2002-00025 LIQUIDACION JUDICIAL OSCAR VALENCIA presentación avaluo y proyecto graduacion creditos nov 2022_compressed.pdf;

Buenos días: favor radicar memorial de la referencia. Cordialmente,



OCTAVIO RESTREPO CASTAÑO

Carrera 6 No. 26 B 85 Piso 5

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos

Cel: (57) 3105446368 - Fijo: (57) 1 2430566

Bogotá D.C. - Colombia

Visitanos: <https://lagel.co/>

Antes de imprimir este correo pensemos si es necesario hacerlo.

Contribuyamos con el medio ambiente.

El contenido de este mensaje y de los archivos adjuntos están dirigidos exclusivamente a sus destinatarios y puede contener información privilegiada o confidencial. Si usted no es el destinatario real, por favor informe de ello al remitente y elimine el mensaje de inmediato, de tal manera que no pueda acceder a él de nuevo. Está prohibida su retención, grabación, utilización o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido verificado con software antivirus; sin embargo, el remitente no se hace responsable en caso de que en éste o en los archivos adjuntos haya presencia de algún virus que pueda generar daños en los equipos o programas del destinatario.

This e-mail and its attachments may contain privileged or confidential information and are addressed exclusively to their intended recipients. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately and delete this e-mail and its attachments from your system. The storage, recording, use or disclosure of this e-mail and its attachments by anyone other than the intended recipient is strictly prohibited. This message has been verified using antivirus software; however, the sender is not responsible for any damage to hardware or software resulting from the presence of any virus.