

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

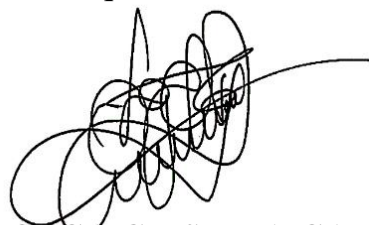
### **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**

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;

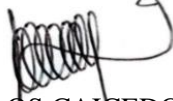


OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO  
Jueza

**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 evaluador 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 %
<b>CRÉDITOS POS</b>					
<b>CRÉDITOS TERCERA CLASE - HIPOTECARIOS</b>					
GILBERTO DE JESUS CANO ROLDAN (NOTA 5)	10.085.083	\$ 125.000.000	\$ 125.000.000	125.000.000	87,09%
<b>TOTAL CRÉDITOS POST</b>			<b>\$ 125.000.000</b>	<b>125.000.000</b>	
<b>CRÉDITOS DEL CONCORDATO</b>					
<b>CRÉDITOS PRIMERA CLASE</b>					
<b>LABORALES Y SEGURIDAD SOCIAL</b>					
COLPENSIONES (NOTA 1)	900.336.004-7	\$ 68.832.897	\$ 2.421.467	2.421.467	1,69%
<b>PARAFISCALES</b>					
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%
<b>TOTAL CRÉDITOS PRIMERA CLASE</b>			<b>\$ 17.090.757</b>	<b>17.090.757</b>	
<b>CRÉDITOS QUINTA CLASE</b>					
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%
<b>TOTAL CRÉDITOS QUINTA CLASE</b>			<b>\$ 1.445.350</b>	<b>1.445.350</b>	
<b>TOTAL CREDITOS GRADUADOS Y CALIFICADOS</b>			<b>\$143.536.107</b>	<b>143.536.107</b>	<b>100,00%</b>
<b>CRÉDITOS RECHAZADOS</b>					
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		
<b>ESPECIFICACIÓN DE NOTAS</b>					
<b>NOTA 1:</b> COLPENSIONES PRESENTÓ ACREENCIA POR UN VALOR DE \$ 68.832.897 SIN APORTAR TITULO VALOR NI RELACIONAR LOS EXTRABAJADORES Y LOS PERÍODOS COBRADOS. SE RECONOCE EL VALOR QUE SE ESTABLECIÓ EN EL ACUERDO CONCORDATARIO.					
<b>NOTA 2:</b> SENA PRESENTÓ ACREENCIA POR UN VALOR DE \$ 29.910.315 INCLUIDO INTERESES; EN EL ACUERDO CONCORDATARIO NO SE PACTARON INTERESES POR LO QUE SE RECONOCE EL VALOR ESTABLECIDO EN EL ACUERDO.					
<b>NOTA 3:</b> EL CRÉDITO PRESENTADO POR EL MUNICIPIO ES POR UN PREDIO QUE NO PERTENECE AL CONCURSADO.					
<b>NOTA 4:</b> ESTA EMPRESA NO EXISTE FUE LIQUIDADA EN EL AÑO 2004; EL VALOR QUE TENÍA RECONOCIDO ES DEL PROCESO CONCORDATARIO.					
<b>NOTA 5:</b> 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					

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

# 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

### 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<br>Parqueadero #05<br>Depósito #04<br>Avenida Ricaurte calles 12 y 13<br>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   |





### 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 avaluado, 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.



# 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

## 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:	6600101030000008709029000000040
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

# 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 : 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:	660010103000000870902900000024
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 N°. 2630 del 01 de julio de 2009, de la Notaría Primera del Círculo de Pereira.
- c. Copia Paz y Salvo de predial, fichas catastrales: 01030000008709029000000040, 01030000008709029000000024 y 01030000008709029000000033.
- d. 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".

### 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 N° 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 sometidos 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



# 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

### 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	Pedios con área menor a 1.000 m2:  88% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Pedios con área igual o mayor a 1.000 m2 y menores a 10.000 m2:  75% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Pedios 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.

# 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

### 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.



# 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

### 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
	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								
Comercio	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



# 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

### 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 gasodómesticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación
<b>SECCIÓN I SERVICIOS DE COMIDA</b>							
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
<b>SECCIÓN S OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS</b>							
95		Mantenimiento y reparación de computadores, efectos personales y enseres domésticos	1	N.A			
96		Otras actividades de servicios personales	3	N.A			
<b>SECCIÓN Q ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL</b>							
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			
<b>SECCIÓN P EDUCACIÓN</b>							
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
<b>SECCIÓN S OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS</b>							
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

# 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

### 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)								

# 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

### 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	Clase	Uso o Actividad	Nivel	Intensidad	Grupo	Clase	Uso o Actividad y observaciones.
R1			Vivienda – Unifamiliar - Bifamiliar Trifamiliar - Multifamiliar	N.A	N.A	N.A	N.A	
Industria	SECCIÓN C INDUSTRIAS MANUFACTURERAS							
	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							
	41		Construcción de edificios	4	N.A			
Comercio	42		Obras de ingeniería civil	4	N.A			
	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



# 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

### 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			

# 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

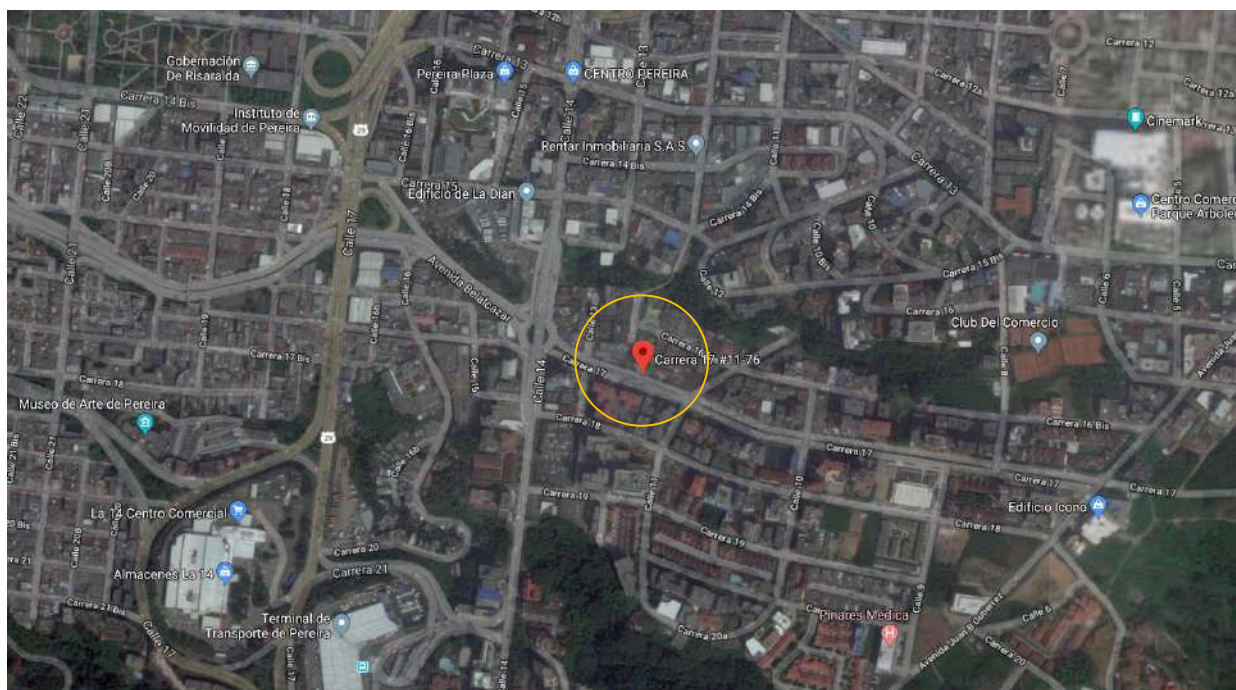
INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

## 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 m<sup>2</sup> que se distribuyen así: área privada de 144.55 m<sup>2</sup> y columnas y muros estructurales de 10.53 m<sup>2</sup>, 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 SUROCCIDENTE:** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> según Escritura 2630.
	Privada: 144,55 m <sup>2</sup> 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.

# 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

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de construcción.



# 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

**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.

MEMORIA DE CÁLCULO											
INVESTIGACIÓN DE MERCADO APARTAMENTOS ZONA PINARES-ALAMOS- CARRERA 17 EN PEREIRA											
Item	Descripción	Valor Venta	FACTOR DE NEGOCIACIÓN	Valor m²	Vetustez	Fuente	Tamaño (m²)	Factor Oferta	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	Vendo apartamento en pinares Pereira, consta de 188m2 distribuidos en 4 habitaciones, baño privado, 2 baños sociales, amplia sala comedor, estudio, cocina integral con gas domiciliario, calentador, pisos en retal de mármol, excelente vista, 2 parqueaderos, zona de ropas, zona social con juegos infantiles. SE ACEPTAN permutas	\$ 450.000.000	427.500.000	\$ 2.273.936,17	20-30 años	<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1565037">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1565037</a>	188,00	0,95	1,00	1,00	\$ 2.160.239,36
2	Apartamento muy bien ubicado en Pinares de fácil acceso cuenta con ventilación e iluminación natural, cuenta con tres habitaciones y dos baños, mas habitación y baño de Servicio, pisos en Mármol, cocina Integral mesón en acero, horno para estrear, estufa y calentador a gas, sala-comedor, zona de ropas. En conjunto cerrado con un parqueadero cubierto. Vigilancia y portería las 24 horas.	\$ 330.000.000	313.500.000	\$ 2.200.000,00	20-30 años	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-pereira-pinares-3-habitaciones-2-banos-1-garaje-73836-M3309963">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-pereira-pinares-3-habitaciones-2-banos-1-garaje-73836-M3309963</a>	150,00	1,00	1,00	1,00	\$ 2.200.000,00
3	Apto ubicado cerca a megacentro y canilla de pinares, fácil acceso cuenta con ventilación e iluminación natural, tiene 3 alcobas mas alcoba y baño de servicio, cocina Integral, sala-comedor, estufa a gas, pisos en cerámica, 2 parqueaderos cubiertos, 1 cuato util, salon social, vigilancia 24 horas y citofono.	\$ 395.000.000	375.250.000	\$ 2.468.750,00	10-20 años	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-pereira-pinares-3-habitaciones-2-banos-1-garaje-73836-M3309963">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-pereira-pinares-3-habitaciones-2-banos-1-garaje-73836-M3309963</a>	160,00	0,95	1,00	1,00	\$ 2.345.312,50
4	Pereira con un área de 153m2, 4 habitaciones, 3 baños sala comedor, cocina integral, 2 miradores, piso 5 no ascensor, terraza. Cerca de iglesia, supermercados, colegio, universidad, clinicas, centros comerciales	\$ 300.000.000	285.000.000	\$ 1.960.784,31	10-20 años	<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/venta-apartamento-pereira-pinares-3-habitaciones-2-banos-1-garaje-73836-M3309963">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/venta-apartamento-pereira-pinares-3-habitaciones-2-banos-1-garaje-73836-M3309963</a>	153,00	1,00	1,00	1,00	\$ 1.960.784,31
5	3 alcobas, 3 closet, 2 baños, sala comedor, cocina semi-integral.	\$ 185.000.000	179.450.000	\$ 1.507.983,19	10-20 años	<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/venta-apartamento-pereira-pinares-3-habitaciones-2-banos-1-garaje-73836-M3309963">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/venta-apartamento-pereira-pinares-3-habitaciones-2-banos-1-garaje-73836-M3309963</a>	119,00	1,00	1,00	1,00	\$ 1.507.983,19
6	Apartamento en venta ubicado en el sector de Pinares, cuenta con sala-comedor, cocina integral, estufa y calentador a gas, 4 habitaciones, 4 baños, pisos en mármol y madera, zona de ropas, 2 cuato util, 2 parqueaderos cubiertos, Conjunto cerrado, Vigilancia y portería 24 Horas.	\$ 550.000.000	533.500.000	\$ 2.371.111,11	1-10 años	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-pereira-pinares-4-habitaciones-4-banos-2-garajes-2808-M2504183">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-pereira-pinares-4-habitaciones-4-banos-2-garajes-2808-M2504183</a>	225,00	1,00	1,00	0,95	\$ 2.252.555,56
Promedio:											\$ 2.071.145,82
Desv. Estándar											\$ 303.957,14
Coef. De Variación											6,81%
Valor m2											\$ 2.070.000,000

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

# 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

### 11.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA:

De acuerdo con el artículo 10 de la Resolución N° 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 m<sup>2</sup> de construcción así:

### 11.3 VALORES ADOPTADOS:

APARTAMENTO 401, 01030000008709029000000040

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

PARQUEADERO 05, 01030000008709029000000024

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

DEPÓSITO 04, 01030000008709029000000033

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

### 12. RESULTADO DEL AVALÚO

RESULTADO DEL AVALÚO 2022				
Ítem	Área Privada	Unidad	Valor Unitario	Total
Apartamento 401	144,55	m <sup>2</sup>	\$ 2.070.000	\$ 299.218.500
Parqueadero #05	23,40	m <sup>2</sup>	\$ 1.315.000	\$ 30.771.000
Depósito #04	1,75	m <sup>2</sup>	\$ 2.283.000	\$ 3.995.250
			<b>Total</b>	<b>\$ 333.984.750</b>

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



# 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

### 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 5° Oficina 502 Pereira Risaralda.

**TELEFONO:** 316-4024379.

#### 2) REGISTRO DE ACREDITACIÓN DEL AVALUADOR.

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 l de la parte
- 6) NO me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso.

# 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

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 mt2 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 N°. 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//0103000000870902900000033.

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.

# 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

### 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.

### 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 avaluador. Constancias de idoneidad:

JAIRO ARANGO GAVIRIA

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

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





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 realización del 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



## **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: 01030000008709029000000040, 01030000008709029000000024 y 01030000008709029000000033.

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".



---

# 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

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

#### FACHADA DEL EDIFICIO



#### ENTRADA



---

# 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

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

#### COCINA INTEGRAL



# 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

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

#### HABITACIÓN CON CLÓSET INTEGRADO





---

# 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

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

#### HABITACIÓN Y BAÑO



---

# 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

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

#### SALA, COMEDOR Y ESTUDIO





# 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

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

#### CUARTO DE ROPAS Y PARQUEADERO 5



#### DEPOSITO



# 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 [correos.superintendencia.gov.co](http://correos.superintendencia.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO 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 1 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

CIRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: PEREIRA  
FECHA APERTURA: 12-07-1989 RADICACION: 898315 CON: ESCRITURA DE: 25-05-1989  
CODIGO CATASTRAL: 660010103000000870902900000048 COD CATASTRAL ANT: 66001010300870040902  
NUPRE: BSY00150JZA  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: 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 PERIRA 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 OCTUB. D 1.980 REG. 6 DE NOV. DE 1.980 EN LA MATRICULA YA CITADA. EL TRADENTE, ADQUIRIO POR COMPRA A VELEZ VELEZ Y COMPAIA 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 MATRICULA YA CITADA. EL TRADENTE, ADQUIRIO EN MAYOR PORCION 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.I. T. 1. FL. 168 PDA. 224.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: URBANO  
1) AVENIDA RICAUTE CALLES 12 Y 13 EDIFICIO CALATRAVA APTO 401 PISO 4

**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: 01-01-1991 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

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supersociedades.gov.co](http://certificados.supersociedades.gov.co)

**SNR** Superintendencia de Notariado y Registro

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

**Certificado generado con el Pin No: 221021312966837293** **Nro Matrícula: 290-71628**  
**Región 2 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 última 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.** X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-11-1989 Radicación: 8913971**  
**Doc: ESCRITURA 3908 DEL 27-10-1989 NOTARIA 3 DE PEREIRA** **VALOR ACTO: \$0**  
**Se cancela anotación No: 1**  
**ESPECIFICACION: CANCELACION: 850 CANCELACION PARCIAL HIPOTECA MAYOR PORCION EN ESTE Y OTROS.**

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
**DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO**  
**A: ARISTA LIMITADA**

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-11-1988 Radicación: 8913973**  
**Doc: ESCRITURA 4947 DEL 18-09-1989 NOTARIA 1 DE PEREIRA** **VALOR ACTO: \$12.000.000**  
**ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA 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** X  
**A: LOPEZ SARRIA EDDY NIBIA**

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-03-1990 Radicación: 902712**  
**Doc: ESCRITURA 6733 DEL 20-12-1989 NOTARIA 1 DE PEREIRA** **VALOR ACTO: \$0**  
**ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION A LA ESC. # 2583 DEL 25-05-89 NOTARIA 1 DE PEREIRA, SOBRE REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EN EL SENTIDO DE SU UBICACION Y LAS CARACTERISTICAS DEL RESPECTIVO APARTAMENTO.**

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

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-11-1990 Radicación: 9014326**  
**Doc: ESCRITURA 2120 DEL 20-04-1990 NOTARIA 1 DE PEREIRA** **VALOR ACTO: \$0**  
**Se cancela anotación No: 1**  
**ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA EN ESTE Y 20. 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.**

# 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: 221021312966837293

Nro Matricula: 290-71628

Pagina 3 TURNO: 2022-290-1-106188

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 última página

ANOTACION: Nro 007 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 COMPRAVENTA

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

DE: LOPEZ BOTERO JAIME ALBERTO

DF: I OPEZ SARRIA EDDY NIBIA

A: RESTREPO MONTOYA INES

ANOTACION: Nro 008 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 ACOGERSE A LA LEY 375 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.

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

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

VALOR ACTO: \$105,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 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

I: GIRALDO GARCIA DALADIER

CC# 10034902 X

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

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

I: GIRALDO GARCIA DALADIER

CC# 10034902

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

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

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

I: GIRALDO GARCIA DALADIER

CC# 10034902

ANOTACION: 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.supernotariado.gov.co](https://certificados.supernotariado.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 221021285466837294 Nro Matricula: 290-71622  
Pagina 1 TURNO: 2022-280-1-109190

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

CIRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: PEREIRA  
FECHA APERTURA: 12-07-1989 RADICACIÓN: 898315 CON: ESCRITURA DE: 25-05-1989  
CODIGO CATASTRAL: 660010103000000870902900000033 COD CATASTRAL ANT: 660010103000870033902  
NUPRE: BSY00150JSE  
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: 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:  
COEFICIENTE: %

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO**  
**Lo guardo de la fe pública**

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 PERIRA DE FECHA 19 DE MARZO DE 1.986 REG. 19 DE MARZO DE 1.986, EN LA MATRICULA 290008210, LA CONSTRUCTORA TRADENTE, ADQUIRIO POR COMPRA A HERNANDO ANTONIO ROJAS BEDOYA, POR ESC. 2131 DE LA NOT. 1 DE PEREIRA DE FECHA 27 DE OCTUB. D 1.980 REG. 6 DE NOV. DE 1.980 EN LA MATRICULA YA CITADA. EL TRADENTE, ADQUIRIO POR COMPRA A VELEZ VELEZ Y COMPAÑA 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 MATRICULA YA CITADA. EL TRADENTE, ADQUIRIO EN MAYOR PORCION 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.

DIRECCION DEL INMUEBLE  
Tipo Predio: URBANO  
1) AVENIDA RICAUTE CALLES 12 Y 13 EDIFICIO CALATRAVA DEPOSITO # 4

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, -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

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

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
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 4 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

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

VALOR ACTO: \$113,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 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

DE: 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y DOS MAS

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

DE: SIGMA CONSTRUCTORA S.A.

NIT# 9000250898

DE: OSPINA DE VALENCIA MELVA

CC# 24936319 X

DE: 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

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: OSPINA DE VALENCIA MELVA

CC# 24936319

DE: VALENCIA ARIAS OSCAR

CC# 4508678

TOTAL DE ANOTACIONES: "14"

ALVDEADES: (Información Anterior o Corregida)

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

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

Notación 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, 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.supernotariado.gov.co](https://certificados.supernotariado.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO 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

=====

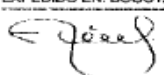
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realech

TURNO: 2022-290-1-109188 FECHA: 21-10-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: ANA MARIA CASTAÑEDA OROZCO

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO**

*[Faint circular stamp of the Superintendencia de Notariado y Registro]*



# 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

Pagina 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: PEREIRA  
FECHA APERTURA: 12-07-1989 RADICACIÓN: 896315 CON: ESCRITURA DE: 25-05-1989  
CODIGO CATASTRAL: 660010103000000870902900000024 COD CATASTRAL ANT: 66001010300870024902  
NUPRE: BSY00150JJD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: 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, ADQUIRIÓ 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, ADQUIRIÓ POR COMPRA A HERNANDO ANTONIO ROJAS BEDOYA, 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 MATRICULA YA CITADA. EL TRADENTE, ADQUIRIÓ 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 MATRICULA YA CITADA. EL TRADENTE, ADQUIRIÓ EN MAYOR PORCION 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.

#### 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, )-Titular de dominio incompleto)

DE: ARISTA LTDA.

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

#### ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-05-1989 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

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 22102116996837295 Nro Matricula: 290-71615  
Pagina 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. X

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 COMPRAVENTA 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 X  
A: LOPEZ SARRIA EDDY NIBIA X

ANOTACION: 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 No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA EN ESTE Y DOS 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 COMPRAVENTA

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 MONTOLYA 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 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, 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

LA VERDAD QUE ESTE DOCUMENTO FUE EL RESULTADO DE UN PROYECTO DE INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS QUE SE REALIZÓ EN EL AÑO 2022

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 22102116996837295 Nro Matrícula: 290-71615  
Pagina 3 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 pagina

**ANOTACION: 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  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 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 5592 DEL 28-11-2008 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$113,000,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 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: 16-12-2009 Radicación: 2009-290-6-24164**  
Doc: ESCRITURA 2630 DEL 01-07-2009 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$138,000,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y DOS MAS  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: SIGMA CONSTRUCTORA S.A. NIT# 9000250898  
A: OSPINA DE VALENCIA MELVA CC# 24936319 X  
A: VALENCIA ARIAS OSCAR CC# 4508678 X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-08-2021 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: 06-12-2021  
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. 8589 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. 067 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.superintendencia.gov.co](http://certificados.superintendencia.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

**Certificado generado con el Pin No: 221021169966837295** **Nro Matricula: 290-71615**  
Pagina 4 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"**

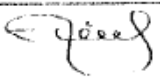
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página  
RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

**TURNO: 2022-290-1-109189** **FECHA: 21-10-2022**  
**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

  
El Registrador: ANA MARIA CASTAÑEDA OROZCO

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO**

**SECRETARIA DE NOTARIADO**

**REGISTRADOR**



# 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](https://certificados.supersociedades.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 221021285466837294 Nro Matrícula: 290-71622  
Pagina 2 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 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. X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-11-1989 Radicación: 8913973  
Doc: ESCRITURA 4947 DEL 18-09-1989 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA 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 X  
A: LOPEZ BOTERO JAIME ALBERTO X  
A: LOPEZ SARRIA EDDY NIBIA X

ANOTACION: 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 No: 1  
ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA EN ESTE Y 20. 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 COMPRAVENTA  
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 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, 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

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificados.supersociedades.gov.co](https://certificados.supersociedades.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 221021285466837294 Nro Matricula: 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 SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"  
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 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 ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: RESTREPO MONTOLIVA INES CC# 24927012  
A: GIRALDO GARCIA DALADIER CC# 10034902 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-06-2009 Radicación: 2009-290-6-10082  
Doc: ESCRITURA 5592 DEL 28-11-2009 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$113,000,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA 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: 2009-290-6-24184  
Doc: ESCRITURA 2630 DEL 01-07-2009 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$138,000,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y DOS MAS.  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: SIGMA CONSTRUCTORA 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 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 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: 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](https://certificados.supernotariado.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 221021285466837294 Nro Matricula: 290-71622  
Pagina 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"

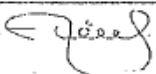
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página  
RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

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**  
La 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	\$ 138.000.000.00

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 CARACTER INFORMATIVO



# 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

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 Notaria Primera del Circulo de Pereira, Departamento de Risaralda, Republica de Colombia, del cual es Notario Titular **JOSE DANIEL TRUJILLO ARCILA** =====

**COMPARECIERON: 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 publica No. 2.154 de fecha 13 de Mayo de 2.005, otorgada en la Notaria Primera del Circulo 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 llaman **LOS COMPRADORES**, expresando conocerse con anterioridad y celebrado de manera anticipada el negocio jurídico que ahora refrendan al elevarlo a instrumento publico - 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

=====

# 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 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 intervinientes, 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 **COMPRAVENTA**, 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 -sic- 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



# 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

0,60 metros y 0,60 metros en línea quebrada con muros de fachada que dan a vacío sobre cubierta de Parquederos, 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

# 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

LDE 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 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. =====

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

COPIA CON CARACTER INFORMATIVO  
CARPET DE VALOR PROMOTORIO



# 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 GIRALDO 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 \$-----I.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

 <b>PEREIRA</b> Gobierno de la Ciudad CAPITAL DEL EJE		MUNICIPIO DE PEREIRA SECRETARÍA DE HACIENDA NIT 891.480.030-2 SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS TRIBUTARIOS PAZ Y SALVO DE PREDIAL		P Nro.: 135005
Propietario(a): 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
Período Cancelado: Enero - Diciembre		Recibo:	Avalúo: \$ 229.575.000	
Ficha: 0103000000670902500000040		Estrato: 6	Dirección: K 17 11 76 P 4 Ap 401 Ed-CALATRAVA	
Observación: PAZ Y SALVO EXPRESS POR CONCEPTO DE PREDIAL			Áreas en M2	
No obstante con la base de datos se encuentra en revisión, los saldos que resulten a cargo serán aplicados			Terreno	Construcción
			52	145
Fecha de Expedición: 21-OCTUBRE-2022		Fecha de Vigencia: 31-DICIEMBRE-2022		
CON SALVEDAD DE LAS OBLIGACIONES RELIQUIDADAS POR RECTIFICACIONES CATASTRALES DEL AMCO.				

  
MARIA MARGARITA MARIN DIAZ  
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 : 540-Usuario Portal Web nuevo TERMINAL: alicia-portal.pereira.gov.co/000- FECHA Y HORA: 21-10-2022 09:10:26 |

Expedición según Decreto 881/2016

Sujeto 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

 <b>PEREIRA</b> 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 VALORIZACIÓN		P Nro. 136385
Propietario(a): MELVA OSPINA VALENCIA			C.C. No: 24936319	
Fecha: 01 03 00 00 0087 0902 9 00 00 0040		Estrato: 6	Dirección: K 17 11 76 P 4 Ap 401 Ed CALATRAYA	
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

PAZ Y SALVO GRATIS

ESTE PAZ Y SALVO ES GRATUITO

Este paz y salvo fue generado electronicamente desde el portal tributario  
AUDITORIA S.G.I PLUS [ PERSONAL: 583-Usuario Portal Web nuevo TERMINAL: aire-portal.pereira.gov.co/root- FECHA Y HORA: 21-10-2022 09:10:33 ]

Expedición según Decreto 881/2015

Sujeto 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

### 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 REMANENTE:** 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 N°: 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 avaluado, 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 sometidos 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 secretaria 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.

##### AMOBILIARIO 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

## NORMA URBANÍSTICA

<b>ÁREA MÍNIMA DE LOTE</b>	<p>Con IBC Vivienda: 54 m<sup>2</sup></p> <p>Con IBC Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m<sup>2</sup></p> <p>Otros Usos: Según Estatuto de Usos del Suelo</p>	<p>Con AUA Vivienda: 54 m<sup>2</sup></p> <p>Con AUA, Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m<sup>2</sup></p> <p>Otros Usos: Según Estatuto de Usos del Suelo</p>	
<b>FRENTE MÍNIMO DE LOTE</b>	Con IBC: 4.5 metros	Con AUA: 6 metros	
<b>ÍNDICE DE OCUPACIÓN</b>	<p>Predios con área menor a 1.000 m<sup>2</sup>:</p> <p>88% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).</p>	<p>Predios con área igual o mayor a 1.000 m<sup>2</sup> y menores a 10.000 m<sup>2</sup>:</p> <p>75% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).</p>	<p>Predios iguales o mayores a 10.000 m<sup>2</sup>:</p> <p>60% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).</p>
<b>ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)</b>	<p>Uso Residencial sector: IBC 3</p> <p>Uso Residencial sobre ejes: IBC 3</p>	<p>Otros Usos sector: IBC 2</p> <p>Otros Usos sobre ejes: IBC 3</p>	
<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)</b>	<p>Uso Residencial sector: AUA 2</p> <p>Uso Residencial sobre ejes: AUA 3</p>	<p>Otros Usos sector: AUA 3</p> <p>Otros Usos sobre ejes: AUA 2</p>	
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	No se especifica		
<b>VOLADIZO</b>	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



Plan de ordenamiento territorial  
Para la acción, ahora **POA**

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira

# 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

SECTOR NORMATIVO	
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 AUA.</p> <p>Todos los proyectos desarrollados en lotes esquineros con un área igual o mayor a 240 m<sup>2</sup>, 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









## 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 m<sup>2</sup> 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.##.



### 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 mts<sup>2</sup>. 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	
MAMPOSTERÍA	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 bombillería 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.



# 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

9.0

### INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO LOCALES COMERCIALES CENTRO DE PEREIRA												
No	Dirección	Fuente	Veustaz	No de Pisos	Estrato	Area Construido	Valor Propiedad	Teléfono	Factor Comercialización	VMZ Construcción	Fotografías	
1	LOCAL CERCA AL CENTRO DE PEREIRA	Local en el Centro Comercial Plaza Plaza, esquina, 25 M2, rectos 50% por mdo de año cédula o carro 125 m2 piezas de administración, remodelada <a href="https://www.metrocuadrado.com/locales/venta/pereira/">https://www.metrocuadrado.com/locales/venta/pereira/</a>	5 A 35	1	5	120	\$ 360.000.000	317-233279	85%	\$ 2.550.000		
2	VENTA LOCAL EN CENTRO DE PEREIRA- RICA ADJON	Se venden local comercial cerca a la avenida Ferrocarril, sector de alto flujo vehicular y peatonal, descondicación comercial, los locales se encuentran rentando, cada uno tiene unidades sanitarias. <a href="https://inmueble.comercioventa.com.co/MCO-55641935-venta-de-2-locales-y-bodega-zona-central-pereira-?JMposition=&amp;search_barout=gr/&amp;type=item&amp;tracking_id=8007CJGzP7LzWzJzLzJzLz300737352474">https://inmueble.comercioventa.com.co/MCO-55641935-venta-de-2-locales-y-bodega-zona-central-pereira-?JMposition=&amp;search_barout=gr/&amp;type=item&amp;tracking_id=8007CJGzP7LzWzJzLzJzLz300737352474</a>	5 A 35	1	5	40	\$ 130.000.000	325447	85%	\$ 2.762.500		
3	LOCAL Q. 19 X 6 ALDEAS AREVALO	Local en alquiler y venta con muy buena ubicación en Plazas de la Paz, con amplios espacios cuenta con cinco espacios y un baño, pisos en cerámica, cableado de red, techo de cielo raso, cocina a un parqueadero cubierto, vigilancia y portería 24 Horas. Circuito cerrado de TV. Valor de alquiler mas IVA <a href="https://www.metrocuadrado.com/locales/venta/pereira/">https://www.metrocuadrado.com/locales/venta/pereira/</a>	5 A 35	1	5	130	\$ 350.000.000	3177001777	85%	\$ 2.284.462		
4	VENTA LOCAL CENTRO DE PEREIRA	Risarcilla de 84 m2 con 2 habitaciones y 1 baño por 190.000.000 COP <a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-pereira-pereira/2018-M0575633">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-pereira-pereira/2018-M0575633</a>	5 A 30	1	5	29	\$ 140.000.000	300-9121600	80%	\$ 3.862.069		
										PROMEDIO	\$ 2.865.758	
										DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 115.320	
										COEFICIENTE DE VARIACION	4%	
										VALOR ADOPTADO	\$ 2.870.000	



### 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 ( $\leq$ ) a (7.49%) e ( $\geq$ ) a (1%). La media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable 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 **\$ 2.870.0000** 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.

CI 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 CUATROCIENTSO 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 AVALUADOR.**

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 l 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 mt2 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.





### 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 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:

AIRO ARANGO GAVIRIA

Registro Abierto de Avalúadores 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

### EXPERIENCIA

PROCESOS JUZGADOS			
1	<b>JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL</b>		SANTA ROSA DE CABAL
	Demandante	Jairo Benjumea Perez	
	Demandado	Jesús Maria Diez Diez	
	CLASE	Ejecutivo real de menor cuantía.	
	Año 2.022	matricula inmobiliaria 296-72219	
2	<b>JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL</b>		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	<b>JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL</b>		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	<b>JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL</b>		PEREIRA
	DEMANDANTE	Carder	
	DEMANDADO	Empresa de energia de Bogotá	
	CLASE	Sevidumbre de energia	
	AÑO 2021		
4	<b>JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL</b>		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	<b>JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL</b>		DOSQUEBRADAS
	DEMANDANTE	Juan Esteban Ortiz	
	DEMANDADO	Bernardo Lopez Perez	
	CLASE	Proceso hipotecario	
	AÑO 2021	matricula inmobiliaria	294-51056
6	<b>JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL</b>		DOSQUEBRADAS
	DEMANDANTE	German Alberto Gomez Iza	
	DEMANDADO	Industrias Herval Ltda	
	CLASE	Proceso hipotecario	
	AÑO 2021	radicado	2020-00166-000
7	<b>JUZGADO SEGUNDO CIVIL CTO DE</b>		PEREIRA
	DEMANDANTE	Sandra Milena Cano	
	DEMANDADO	Clemencia Delgado Torres	
	CLASE	Ejecutivo con Garantia Hipotecario	
	AÑO 2021	matricula inmobiliaria	290-190889
8	<b>JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL</b>		BELEN DE UMBIA
	DEMANDANTE	Yuliet Alvarez	radicado
	DEMANDADO	Ladrillera la Trinidad	
	CLASE	Ejecutivo con Garantia Hipotecario	
	AÑO 2,020	matricula inmobiliaria	293-21844
9	<b>JUZGADO PRIEMRO CIVIL CTO</b>		DOSQUEBRADAS
	DEMANDANTE	Arturo vasquez Fernandez	
	DEMANDADO	Jesus María Diez Diez	
	CLASE	Ejecutivo con Garantia Hipotecario	
	AÑO 2,020	matricula inmobiliaria	294-18438
10	<b>JUZGADO TERCERO CIVIL CTO</b>		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 avaluado, 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 realización del 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 evaluadores 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

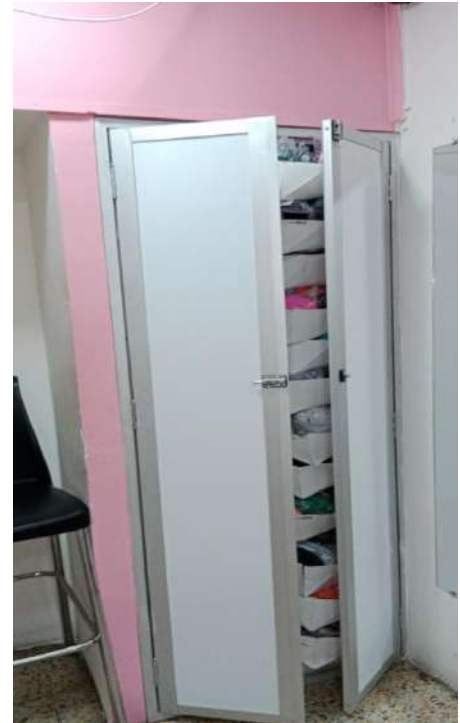
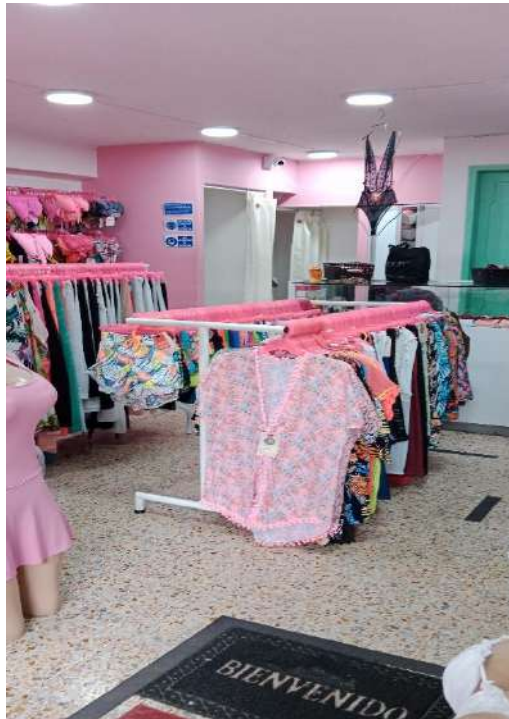
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - AVAL - 10082114  
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 3157  
Sociedad Colombiana de Avaluadores. Seccional Eje Cafetero. Registro 200-032



INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

### ANEXOS FOTOGRAFICOS Y DOCUMENTALES

#### LOCAL 7 EN LA KA 7 ENTRE CALLES 15-16 EDIFICIO GUILLERMO 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 EDIFICIO GUILLERMO 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

La validez de este documento podrá verificarse en la página [certificado.supersociedades.gov.co](http://certificado.supersociedades.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA. DEPTO: RISARALDA. MUNICIPIO: PEREIRA. VEREDA: PEREIRA.  
FECHA APERTURA: 21-04-1980. RADICACIÓN: 80001855. CON HOJAS DE CERTIFICADO DE: 26-03-1980  
CODIGO CATASTRAL: 66001010500000870901900000031COD CATASTRAL ANT: 66001010500870031901  
NUPRE: BSY00120P4B

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

-----

**DESCRIPCION:** CABIDA Y LINDEROS  
LOCAL N.7, CON UN AREA APROXIMADA DE 26.97 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 SUR, EN 4.20 METROS APROXIMADAMENTE CON PREDIO DE BEATRIZ ELENA, MEJIA Y OTROS, POR EL OCCIDENTE EN 6.40 METROS APROXIMADAMENTE CON LOCAL N.8 POR EL OCCIDENTE EN 6.40 METROS APROXIMADAMENTE CON LOCAL N.8, POR EL NORTE, EN TODA SU EXTENSION CON SOTANO DEL LOCAL N.8, POR EL CENT 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, ADQUIRIÓ EN DOS PARTES, POR COMPRA QUE HIZO A GABRIEL HOYOS ZULLUAGA, POR ESCRITURA 212, DE LA NOTARIA 2. DE PEREIRA, DE FECHA 11 DE FEBRERO DE 1976, REGISTRADA EL DIA 18 DE MARZO DEL MISMO AÑO, BAJO MATRICULAS INMOBILIARIAS NUMEROS 290-0012811 Y 290-0008041. GABRIEL HOYOS ZULLUAGA, ADQUIRIÓ ASI UNA PARTE, POR COMPRA QUE HIZO A ALEJANDRO MONTES TAMAYO, POR ESCRITURA 891, 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 ADQUIRIÓ GABRIEL HOYOS ZULLUAGA, ASI UNA QUINTA PARTE, POR COMPRA A DIEGO Y RUTH CLAVIJO LONDOÑO 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 ADQUIRIÓ 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 LONDOÑO, ADQUIRIERON UNA QUINTA PARTE POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE LA SEÑORA TULIA LONDOÑO GUTIERREZ V. DE C., APROBADO POR EL JUZGADO CIVIL DEL CTO. 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 LONDOÑO GUTIERREZ, LAURA LONDOÑO GUTIERREZ, ELISA LONDOÑO 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 29 DE AGOSTO DE 1914, REGISTRADA EL DIA 27 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO, EN EL LIBRO 1. FOLIO 636, PARTIDA 714.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**  
Tipo Predio: URBANO  
1) CALLE 16 CARRERA 7 COSTADO NOR-OCCIDENTAL EDIFICIO 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 - 31025



# 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 VERDE DE ESTE DOCUMENTO PUEDE VERIFICARSE EN LA PÁGINA: [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 221104221167532469 Nro Matrícula: 290-31089  
Pagina 2 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

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

Doc: RESOLUCIÓN 1081 DEL 25-02-1980 SUPERBANCARIA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 000 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR UN PLAN DE VIVIENDA POR EL REGIMEN 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# 4493077 X

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

Doc: ESCRITURA 452 DEL 14-03-1980 NOTARIA 2. DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION 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# 4493077 X

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

Doc: ESCRITURA 647 DEL 25-03-1987 NOTARIA 2. DE PEREIRA VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: CORTES DIAZ GUILLERMO

A: OSPINA DE VALENCIA MELVA CC# 24938319 X

A: VALENCIA ARIAS OSCAR CC# 4508878 X

ANOTACION: 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: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO ACCION 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# 24938319 X

A: VALENCIA ARIAS OSCAR CC# 4508878 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-04-2002 Radicación: 2002-8498

Doc: OFICIO 218 DEL 14-03-2002 JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 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# 4508878

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-04-2002 Radicación: 2002-8498

# 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](http://certificados.supersociedades.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

**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 3 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 página

Doc: ESCRITURA 218 DEL 14-03-2002 JUZGADO 3 CIVIL DEL COTO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO ACCION PERSONAL EN PROCESO CONCORDATARIO - 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 CC# 4508678

ANOTACION: Nro 907 Fecha: 27-08-2002 Radicación: 2002-17010  
Doc: OFICIO 680 DEL 29-07-2002 JUZGADO 3 CIVIL DEL COTO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$  
Se cancela anotación No: 6  
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0748 CANCELACION EMBARGO CONCORDATARIO  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)  
A: VALENCIA ARIAS OSCAR X

ANOTACION: Nro 908 Fecha: 18-12-2002 Radicación: 2002-25837  
Doc: ESCRITURA 3894 DEL 29-08-2002 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 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 CORTES P.H.

ANOTACION: Nro 909 Fecha: 24-03-2009 Radicación: 2009-290-6-5065  
Doc: RESOLUCION 5000028 DEL 13-03-2009 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES "DIAN" DE PEREIRA  
VALOR ACTO: \$0  
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION 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: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES  
A: VALENCIA ARIAS OSCAR CC# 4508678

ANOTACION: Nro 910 Fecha: 09-09-2011 Radicación: 2011-290-8-18583  
Doc: RESOLUCION 1001159 DEL 01-09-2011 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES "DIAN" DE PEREIRA  
VALOR ACTO: \$0  
Se cancela anotación No: 9  
ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION 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 CC# 4508678



# 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](http://certificados.supersociedades.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

**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 4 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 página

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 28-08-2021 Radicación: 2021-290-6-12174  
Doc: OFICIO 750 DEL 10-08-2019 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: "11"

**SALVEDADES:** (Información Anterior o Corregida)  
Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radicación: 2021-290-6-12174 Fecha: 04-10-2021  
CORREGIDA EN PERSONA INTERVINIENTE EN EL ACTO CONFORME A OFICIO "VALE" ART. 59 LEY 1578 DE 2012  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-290-3-213 Fecha: 14-11-2016  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.C.A.C. SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R.  
(CONVENIO IGAC-SNR DE 25-09-2008)  
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,  
RES. NO. 00089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**  
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falta o error en el registro de los documentos  
USUARIO: Reeltech  
TURNO: 2022-290-1-114736 FECHA: 04-11-2022  
EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
El Registrador: LUIS FERNANDO BOADA GARCIA

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

AB 67222002

NÚMERO DE LICENCIA CUARENTA Y CINCO  
1987

En la ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda, República de Colombia, a los veinticinco (25) días -- de Marzo -- de mil novecientos ochenta y siete (1,987) ante mí, AUGUSTO GARCÍA GUTIÉRREZ, Notario Segundo, compareció el señor GUILLERMO GÓMEZ BLAZ, Mayor de edad, vecino de Pereira, de estado civil soltero, identificado con cédula de ciudadanía número 4.491.077 expedida en Pereira y libreta militar No. 31.398 del distrito No. 22, dijo que transfirió a título de venta en favor de los señores OSCAR VALENZUELA ARIAS y HELENA GÓMEZ DE VALENZUELA, mayores de edad, vecinos de Pereira, de estado civil casados, con sociedad conyugal vigente, identificados con cédulas de ciudadanía números 4.508.638 y 24.936.319 expedidas en Pereira y Pereira -- al varón -- libreta militar No. 5533 No. 22 -- -- -- -- , en su haber el dominio y plena posesión que tiene en el LOTE NÚMERO SIXTEEN (16) con un área aproximada de 16,97 metros cuadrados, esta ubicado en la ribera del semisótano con acceso por los números 15,75 de la carrera 7a., y 1-01 de la calle 16, con ficha catastral No. 015-007-011 y avalúo de \$443.000,00, y se determinó por los siguientes linderos: Por el norte, en 4,20 metros aproximadamente con parcela de circulación; por el sur, en 4,20 metros aproximadamente con parcela de circulación; por el sur-suroeste en 4,20 metros aproximadamente con parcela de lote 16; hacia el este y otros por el occidente, en 6,60 metros, aproximadamente con lote No. 6; por el occidente en 6,60 metros aproximadamente con lote No. 6; Por el Norte, en toda su extensión con lote del lote No. 6; por el Sur, en toda su extensión con apartamento 701-2. Este inmueble hace parte

Copia Simple  
Inscripción



# 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

cual está ubicado en el Área Urbana de la ciudad de Pereira- Depto de Ris, en la esquina formada por las calle 15 y 16 y la carreras 1a y 2a, costado sur-occidental, 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, cuyos linderos y medidas son según título #452 por el norte en 19,08 metros aproximadamente con la carrera septima (7a); por el sur, en 9,20 metros aproximadamente con propiedad que es a ora de Camilo Gutiérrez Angel y en 9,40 con propiedad que es a ora de Joaquín Castañón por el oriente en 32 metros con medio que es de Alberto Londoño, y por el occidente en 12,00 metros aproximadamente, con la calle 16 y en 29,00 metros aproximadamente con propiedad que es a ora de Camilo Gutiérrez Angel, #1-7a la transferencia se incluyen los porcentajes correspondientes y el derecho sobre las áreas comunes que establecen los estatutos, PRIMERO.- Adquirió el vendedor, en el estado civil actual, según la escritura pública número cuatrocientos cincuenta y dos (452) de fecha setenta (14) de Mayo de mil novecientos noventa (1990) 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. 290-0011025 y el local, tiene matrícula inmobiliaria No. 290-0011025, SEGUNDO.- Que no tiene vendido a ningún tercero por instrumento público del presente el inmueble referido, el cual se encuentra libre de censo, hipoteca, gravamen, embargo judicial y condiciones resolutorias o limitativas del dominio, TERCERO.- Que hace la venta con todas sus mejoras, accesorias presentes y futuras, usos, servidumbres activas y pasivas sin reserva alguna por la suma de SEISCIENTOS MIL PESOS MUSA CORRIENTE (\$600,000.00) los cuales declara recibidos en dinero en efectivo a su

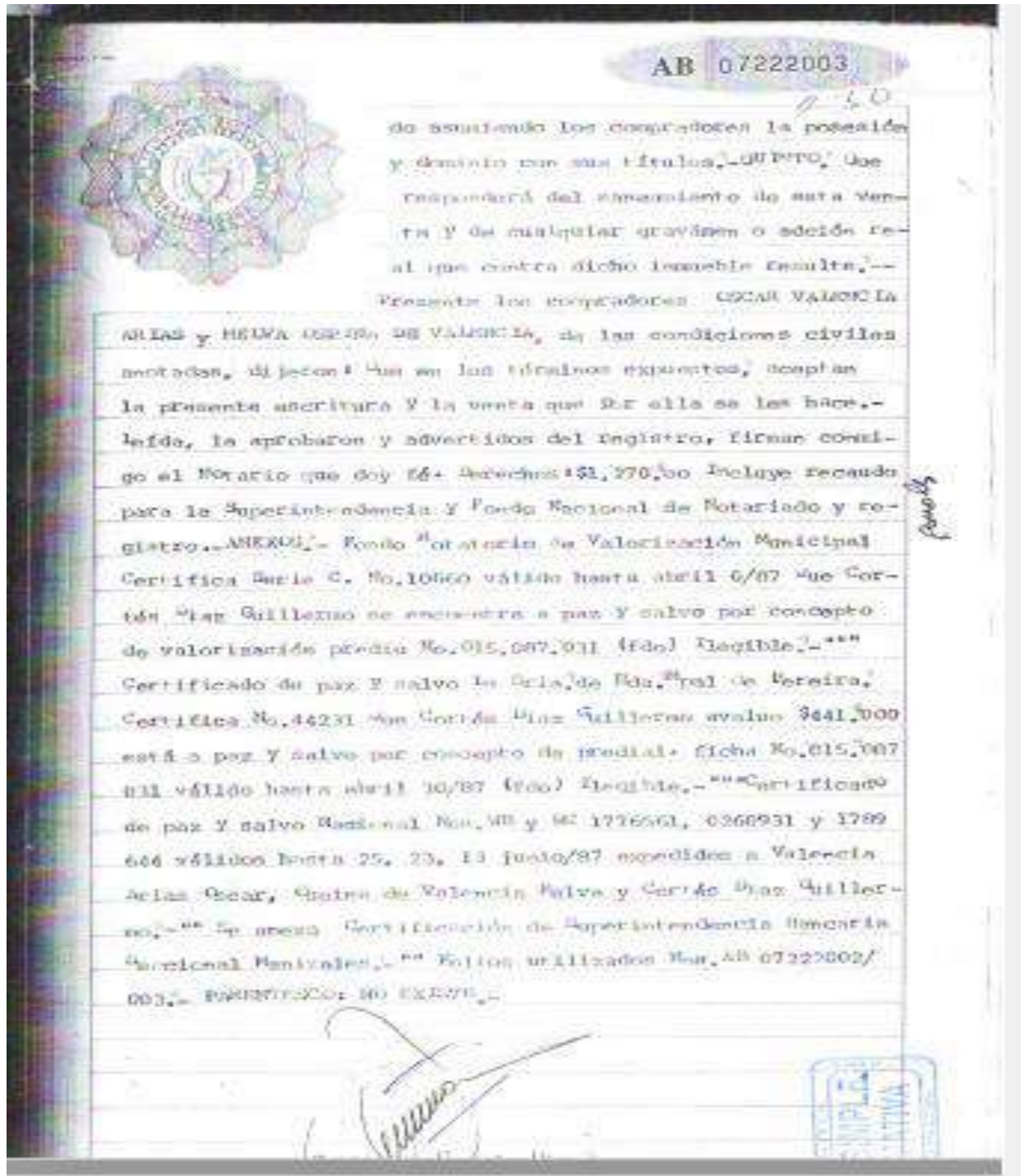
# JAIRO ARANGO GAVIRIA

## 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





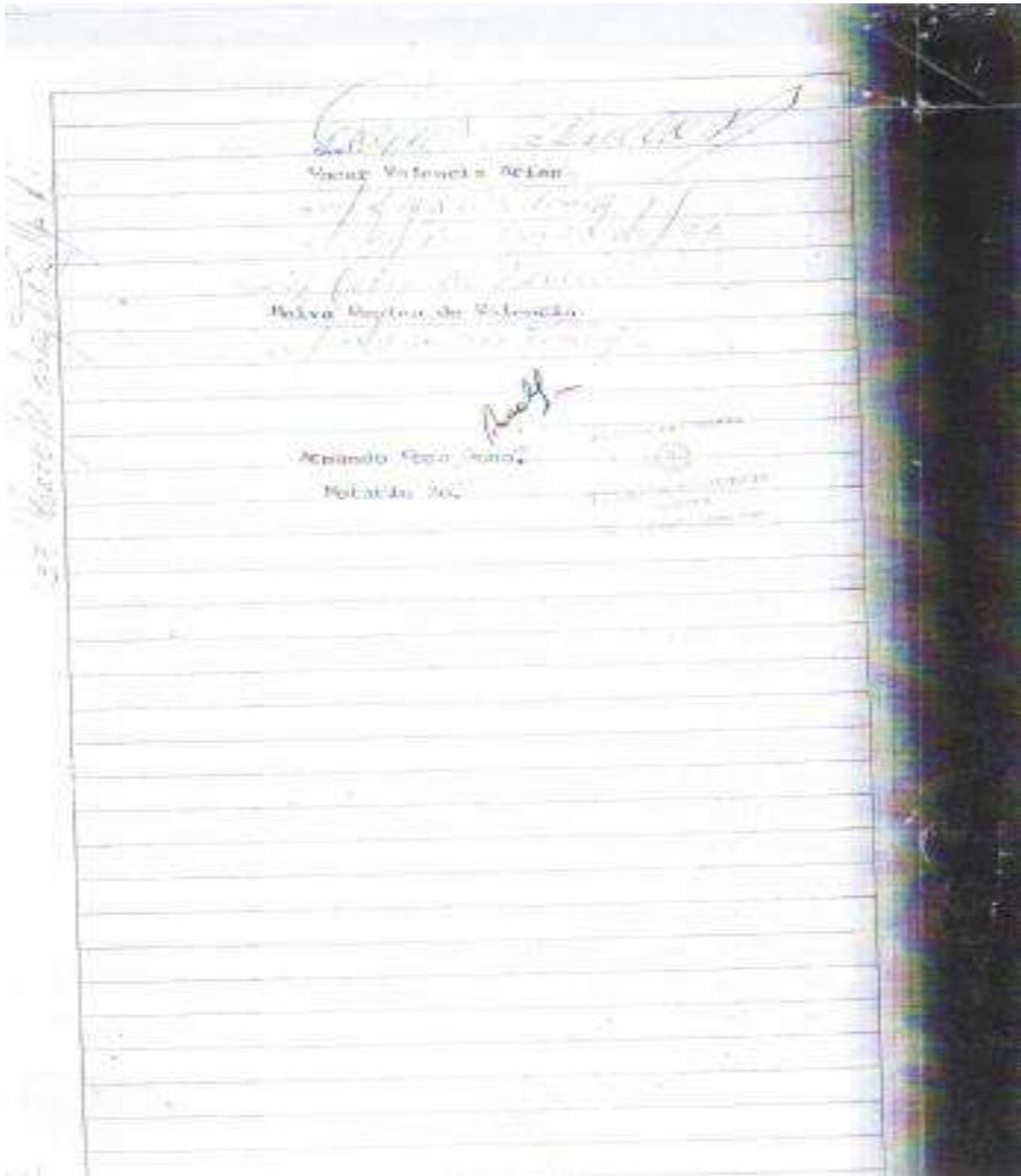
# JAIRO ARANGO GAVIRIA

## 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 EDIFICIO GUILLERMO CORTÉS  
DOCUMENTOS DEL AVALUADOR



PN de Validación: 5-4562d5f  
Registro Abierto de Avaluadores  
https://www.raa.org.co  
Asociación Nacional de Avaluadores  
Calle 15 No. 15-16  
Bogotá D.C. - Colombia  
Teléfono: 316 4024379  
E-mail: info@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



# 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



PIN de Validación: 54fa0ed5



### 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  
06 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, 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

Régimen  
Régimen Académico

# 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



PIN de Validación: 548e0ed5



### 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

Regimen:  
Régimen Académico

### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
30 Dic 2020

Regimen:  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
30 Dic 2020

Regimen:  
Régimen Académico

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Nov 2018

Regimen:  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

# 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



PDF de Validación: b4f4e4d5f



Fecha de inscripción  
06 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  
06 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 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.  
Magister en Historia - Universidad Tecnológica de Pereira.

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

# 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



PIN de Validación: b4fa0ad5



**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 día 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**

**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



# 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

**CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS** Nº **URB-0436**

**CERTIFICADO AVALUADORES**  
REQUISITOS DEL ESQUEMA  
ISO/IEC 17024  
R.N.A. 3157

**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 valuatorias, 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 6205023 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

**R.N.A.**  
Registro Nacional de Avaluadores

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

Código: RD/FR/02  
Versión: 07

---

# 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

# 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

### AVALÚO COMERCIAL – URBANO

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

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



A SOLICITUD DEL SEÑOR OSCAR VALENCIA ARIAS

PEREIRA, NOVIEMBRE 8 DEL 2.022

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



### 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.



This is a satellite image from Google Maps showing a residential area in Bogotá, Colombia. The image is oriented with North at the top. A red pin is placed on a street, with a label 'LICEO BILINGÜE CIDER' next to it. The street is labeled 'Carrera 18' in two places. To the left, a street is labeled 'Avenida Santa Mónica'. Other labels include 'Muebles Modern House', 'Pizzeria Pastelería Camil', 'El Corralito', and 'Calle Santa Mónica'. The area is densely packed with buildings, mostly with dark roofs. There are some green spaces and trees visible. The Google logo is at the bottom center.

3

# 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

### 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 REMANENTE: 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)

The screenshot displays the 'Consulta por Cédula Catastral' interface. On the left is a map of the area with a red rectangle highlighting the specific plot. On the right, the following details are listed:

Consulta por Cédula Catastral	
Departamento:	66 - Risaralda
Municipio:	170 - Dosquebradas
Código Predial Nacional:	661700102000000390006000000000
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

Below this, a section titled 'Construcción 1' provides further details:

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
Área Construida:	321 m2

At the bottom of the interface, there are logos for IGAC and GOBIERNO, and the text 'Fuente: Igac- Dosquebradas'.

Fuente: Igac- Dosquebradas

### 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 cuadradas de la av. Simón Bolívar y cerca a la alcaldía municipal o CAM y a 4 cuadradas de la zona industrial y cerca de la zona comercial.

#### 6.0 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

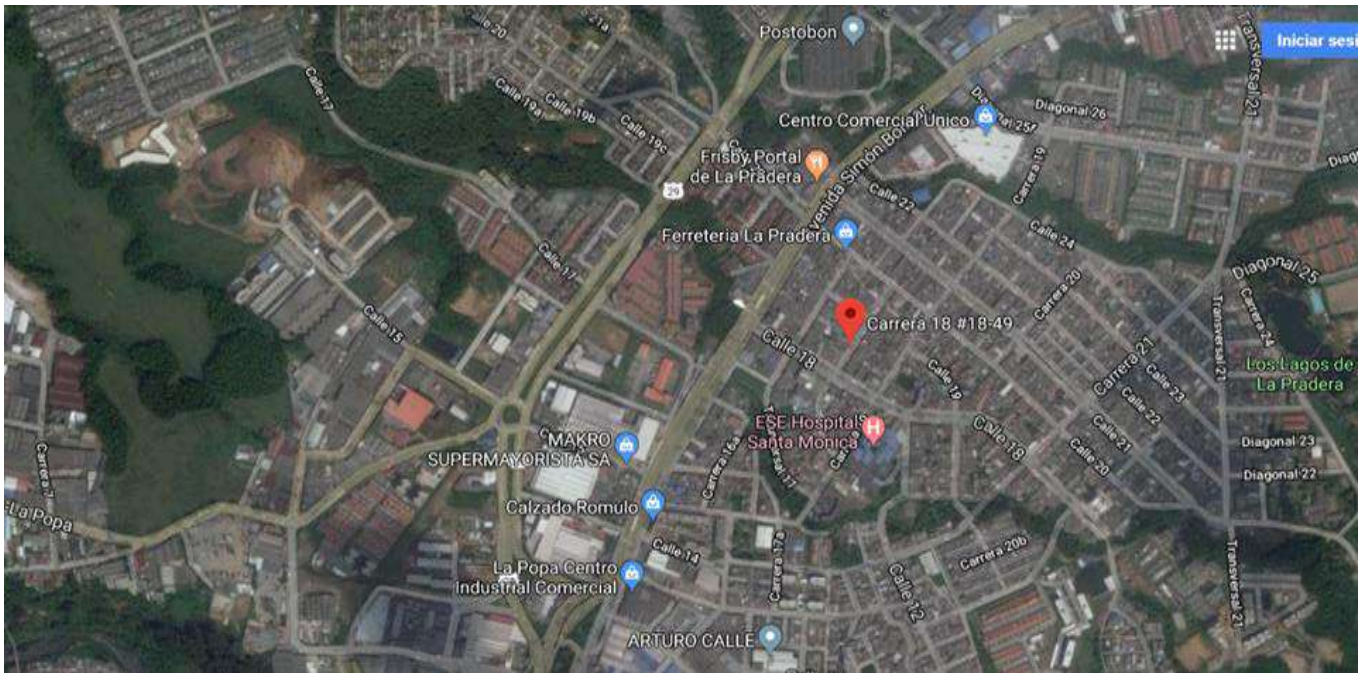
**VECINDARIO:** Sitio distinguido como zona residencial, comercial y de servicios.

##### 6.1 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR: Residencial, comercial y de Servicios.





- 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 URBANISTICA

### 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.

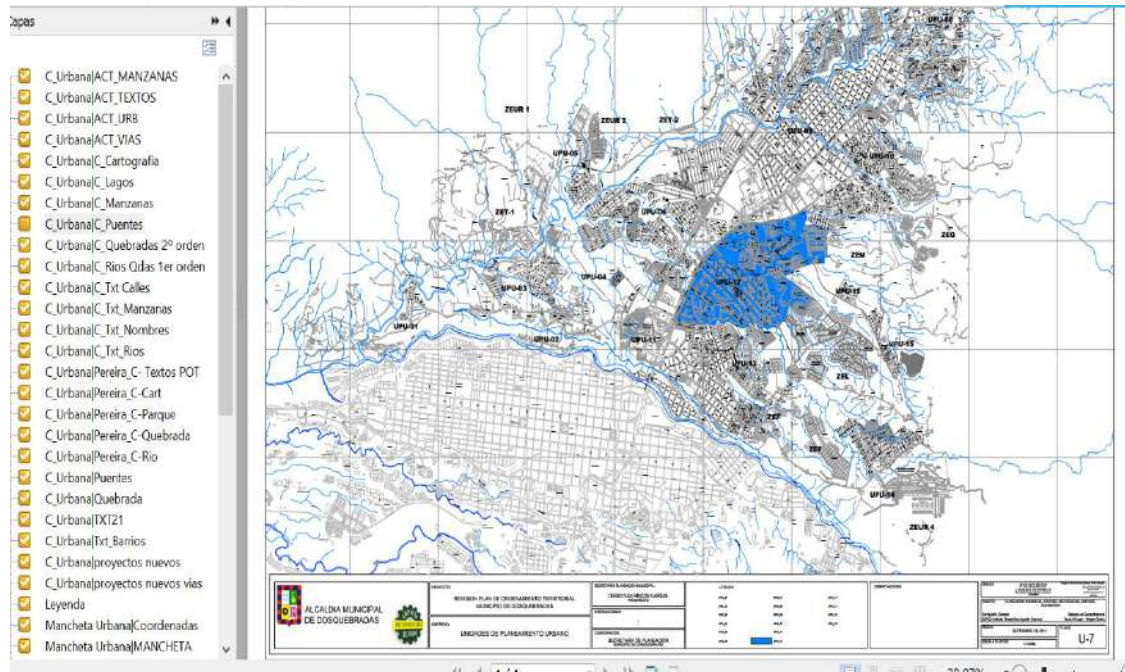
# JAIRO ARANGO GAVIRIA

## 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



### 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.	
<b>DISPOSICIONES GENERALES PARA TODAS LAS UPU Y SUS ZONAS DE PLANIFICACIÓN:</b>	
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 CIIU. 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 CIIU. 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 permitidos. 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 zona por 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.	
<b>Disposiciones generales sobre jerarquización normativa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La clasificación de áreas definidas como áreas naturales protegidas y otros suelos de protección prima sobre cualquier otra categoría de suelo.</li> <li>Las normas determinadas en un plan parcial priman sobre las definidas para los ejes estructurantes.</li> <li>Las normas de eje estructurante de superior jerarquía priman sobre las de otros ejes estructurantes.</li> <li>Las normas de usos del suelo de los ejes estructurantes priman sobre las normas de las zonas de planificación urbana y de expansión.</li> <li>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).</li> <li>Los cuadros normativos de las Z.P. se definen como escalas de planificación intermedia, a partir de la identificación de zonas morfológicas homogéneas.</li> </ul>

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



# 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

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 comunales		
		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 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>**, según catastro.

### CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCION.

#### 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 bombillería floreciente, buena prestación de servicios públicos domiciliarios y buen Estado de vías de acceso. Este predio está actualmente destinado para uso educativo.



Fuente: Fotos tomadas por el avaluador 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 Notaria 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 m<sup>2</sup>**. Según certificado de tradición con matrícula inmobiliaria **No. 294-8037**, y un área construida de **321 m<sup>2</sup>**, según catastro.

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

### 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 adecuada 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.

# 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

- 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)

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS EN EL BARRIO SANTA MONICA - DOSQUEBRADAS - RISARALDA															
No.	TIPO - DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	FACTOR			VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	FUENTE OFERTA		
			Oferta	Tamaño	Ubicación		ÁREA EN M²	Vr / M²	ÁREA EN M²	Vr / M²			FUENTE	TELÉFONO	FOTO
3	CASA EN VENTA SANTA MONICA-DOSQUEBRAS. 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.	<a href="#">Rentarinmobiliaria</a>	57 300-9121600	
	CASA EN VENTA SANTA MONICA-DOSQUEBRAS. 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.	<a href="#">TIXUZ</a>	57 311-3431937	
4	CASA EN VENTA SANTA MONICA-DOSQUEBRAS. 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.	<a href="#">SUCASAENPEREIRA.COM</a>	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							

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



### 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 asignable 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.

<b>Tabla de Cálculo de Depreciación Sobre la Vida Técnica del Predio</b> <b>Carrera 18 No. 18-49 - Barrio santa Monica - Dosquebradas</b> <b>Según fitto y corvini resolución 620 del 2.008 - Instituto Geografico Agustin Codazzi</b>			
		<div>EDICIÓN 200</div> <div>SEPTIEMBRE - NOVIEMBRE 2021</div> <div>DIRECTO TOTAL</div> <div>1,126,096 1,295,011</div>	
ORDEN	DESCRIPCIÓN	ITEM	VALOR
A	Vida Util 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)	\$	<b>\$1.090.011</b>
<b>VALOR ADOPTADO \$/M2 DE CONSTRUCCIÓN</b>			<b>\$1.090.000</b>

### 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.



### 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	valor unitario
Área Lote	M <sup>2</sup>	311.76	\$ 530.000
Área Construida	M <sup>2</sup>	321	\$1.090.000

### 13. AVALÚO COMERCIAL

Cra. 18 No. 18-49 – Barrio Santa Mónica Dosquebradas - Risaralda	Medida M²	Valor Unitario	Valor Total
Área Lote	311.76	\$530.000	\$165.232.800
Área Construida	321	\$1.090.000	\$349.890.000
	valor avaluó		\$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 Avaluadores R.A.A. –AVAL-10082114

Registro Nacional de Avaluador 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 avaluado, 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 AVALUADOR.

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 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 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 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





### 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).

# 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

### 16. ANEXOS FOTOGRÁFICOS Y DOCUMENTALES

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

Vías - Fachada



# 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

sala de administración



Sala de cómputo



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



# 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

Aulas educativas



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

---

# 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



---

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

# 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

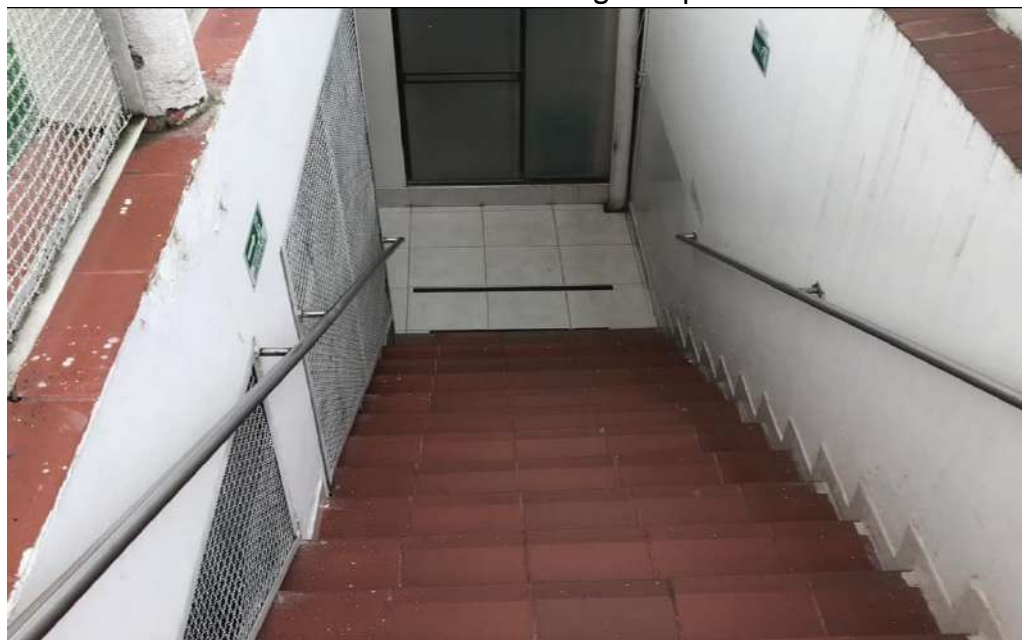


INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

Salón de conferencias- Cafetería



Escalas de acceso al segundo piso



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



# JAIRO ARANGO GAVIRIA

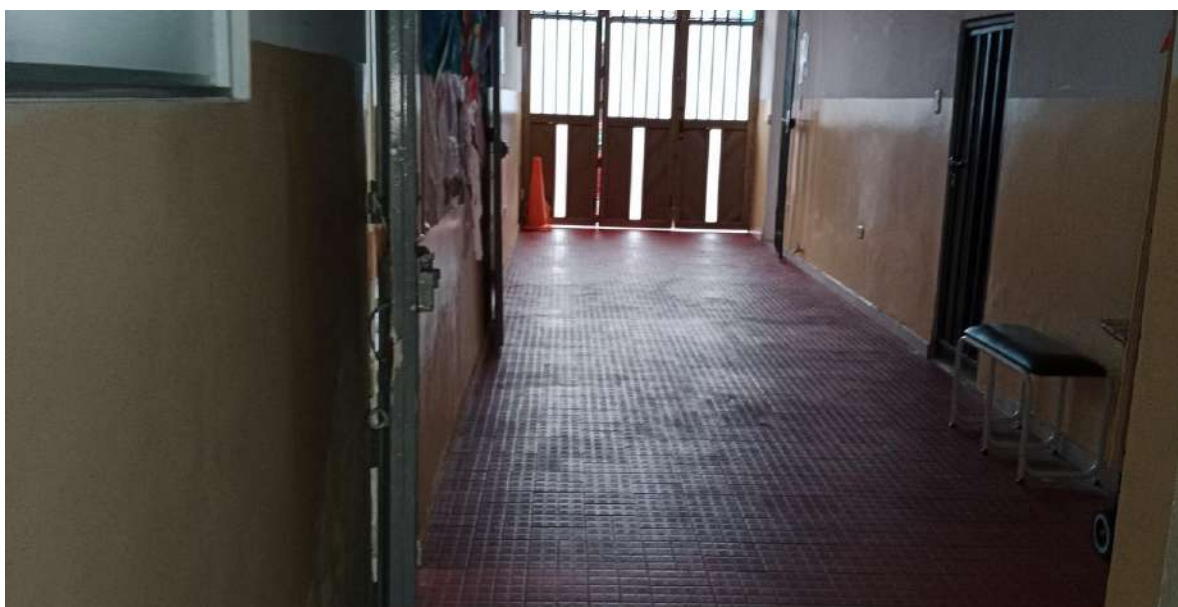
## Avalúos Profesionales

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

Corredores



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



# 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



Batería de baños



Cancha  
múltiple  
Zona

Recreativa

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



### 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.

# 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](https://certificados.supernotariado.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221104748567532504 Nro Matricula: 294-8037  
Pagina 1 TURNO: 2022-294-1-42803

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 ultima página

CIRCULO 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: 66170010200000039000600000000000 COD CATASTRAL ANT: 661700102003900000000  
NUPRE: BTC0002UATD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: 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 URBANIZACION; POR EL OESTE, CON PREDIO DEL SEÑOR APOLINAR MEJIA; POR EL NORTE, CON PREDIO DE LA SEÑORA MARIA AMANDA GÓMEZ Y POR EL SUR, CON PREDIO DEL SEÑOR JOHN JAIRO RAMIREZ.

**AREA Y COEFICIENTE**  
AREA - HECTAREAS: 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 PORCION POR COMPRA A LIGIA ORMAZA HINESTROZA, POR ESCRITURA 2095 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 \$25.000.00 RECIBIDOS.- 02.- LIGIA ORMAZA HINESTROZA, ADQUIRIO POR ADJUDICACION 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 PORCION POR COMPRA A MARCO TULIO CADAVID Y ANTONIO RESTREPO ESCOBAR, POR ESCRITURA 2063 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA, ----- DEL 30 DE JULIO DE 1.952, REGISTRADA EL 22 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO AL LIBRO 1 TOMO 1 FOLIO 217 PARTIDA 867.-

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

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**  
DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 16-11-1977 Radicación: SN  
Doc: ESCRITURA 2048 DEL 09-11-1977 NOTARIA 2 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$40,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: SALAZAR TAMAYO JOSE GUSTAVO  
A: SALAZAR TAMAYO ALIRIO X

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



# 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](https://certificados.supernotariado.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221104748567532504 Nro Matricula: 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 SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

**ANOTACION: Nro 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 ADQUISICION: 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 ADQUISICION: 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 ADQUISICION: 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: 650 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

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



# 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](http://certificados.supernotariado.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221104748567532504 Nro Matricula: 294-8037  
Pagina 3 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 ultima página

**ANOTACION: 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  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: MUÑOZ ARIAS EISNERY  
A: CASTILLO DE GARCIA OLGA OLIVA X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 26-03-1996 Radicación: 1996-294-6-2646  
Doc: ESCRITURA 731 DEL 19-03-1996 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$15,000,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 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: PEREZ PEREZ AMPARO

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 19-12-1996 Radicación: 1996-294-6-1271  
Doc: ESCRITURA 2605 DEL 08-11-1996 NOTARIA 3 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$8,200,000  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: PEREZ PEREZ AMPARO  
A: GARCIA AGUDELO JUAN ESTEBAN TI# 87063052122 X  
A: GARCIA AGUDELO LINA ANDREA CC# 42121041 X

**ANOTACION: 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  
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: GARCIA AGUDELO JUAN ESTEBAN CC# 1088251075  
DE: GARCIA AGUDELO LINA ANDREA CC# 42121041  
A: SANTIBANEZ CARDONA JUAN FELIPE CC# 1087990282 X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 17-03-2008 Radicación: 2008-294-6-2562  
Doc: ESCRITURA 1638 DEL 14-03-2008 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: 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: SANTIBANEZ CARDONA JUAN FELIPE CC# 1087990282 X  
A: VILLEGAS GIRALDO JOSE ALADINO CC# 10070497

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

# 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](http://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 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 SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 03-04-2009 Radicación: 2008-294-6-3882

Doc: OFICIO 295 DEL 01-04-2009 JUZGADO TERCERO CIVIL MPAL DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: VILLEGAS GIRALDO JOSE ALADINO

A: SANTIBAÑEZ CARDONA JUAN FELIPE

X

ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO DE ACCION REAL

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

DE: VILLEGAS GIRALDO JOSE ALADINO

A: SANTIBAÑEZ CARDONA JUAN FELIPE

X

ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION 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: VILLEGAS GIRALDO JOSE ALADINO

A: SANTIBAÑEZ CARDONA JUAN FELIPE

X

ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0108 ADJUDICACION EN REMATE

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

DE: SANTIBAÑEZ CARDONA JUAN FELIPE

A: RESTREPO PARRA MAURICIO

CC# 4513340 X

ANOTACION: 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

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RESTREPO PARRA MAURICIO

CC# 4513340

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



# 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 certificada: [supernotariado.gov.co](http://supernotariado.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221104748567532504 Nro Matricula: 294-8037  
Pagina 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 ultima página

A: VALENCIA ARIAS OSCAR CC# 4508678 X

---

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 04-09-2013 Radicación: 2013-294-6-6661  
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: 2020-294-6-1089  
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: 2021-294-6-8968  
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 1116/2006  
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

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

# 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](https://certificados.supernotariado.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 221104748567532504 Nro Matrícula: 294-8037  
Pagina 8 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 ultima 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: 2011-294-3-60	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 NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS 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)			

=====

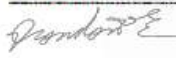
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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: BOGOTA



El Registrador: DIEGO ALBERTO LONDOÑO ECHEVERRY

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



# 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

7 700146 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  
COMPRVENTA ✓ \$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 )-----  
**UBICACION DEL INMUEBLE:** PREDIO UBICADO EN LA MANZANA " D " DISTINGUIDO CON EL NUMERO SEIS " 6 "-----  
NOMENCLATURA ACTUAL: CARRERA 18 No. 18-49 URBANIZACION 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.-----  
**AFECTACIÓN:** 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 PUBLICA NUMERO: TRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (3359) DE FECHA CUATRO (04) DE NOVIEMBRE DEL AÑO (2011)  
Ante el despacho de la Notaria Tercera del Circulo de Pereira, Departamento del Risaralda, República de Colombia, Notaria Tercera

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

8 NOV 2010

SE EXPEDIO EN LA CIUDAD DE PEREIRA, DEPARTAMENTO DE RISARALDA, A LOS CINCO (05) DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2011.

**copia**  
CON CARÁCTER  
INFORMATIVO  
NOTARIA TERCERA

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



# 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

2

(2) ~~EL~~ **ELIZABETH ORREGO VALENCIA**, a los CUATRO (04) días del mes de NOVIEMBRE del año dos mil ONCE (2011) comparecieron:

**A)** los señores **MAURICIO RESTREPO PARRA**, mayor de edad, vecino de Pereira, identificado con la cédula de ciudadanía 4.513.340, expedida en Pereira, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho en la actualidad y quien para erectos se denominara **EL VENDEDOR**, y **b)** **OSCAR VALENCIA-ARIAS**, mayor de edad, domiciliado en Pereira, identificado con la cédula de ciudadanía 4.508.678, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien actúa en nombre propio, quien para efectos de este acto se denominarán **EL COMPRADOR**; y en tales calidades dijeron: QUE SE CONOCIERON PERSONALMENTE ANTES DE COMPARECER A LA NOTARIA A SOLICITAR EL SERVICIO PARA AUTORIZARLES POR PARTE DEL NOTARIO EL OTORGAMIENTO DE ESTA ESCRITURA DE COMPRAVENTA, QUE CONSTATARON SER REALMENTE LAS PERSONAS INTERESADAS EN ESTE NEGOCIO; QUE LA PARTE "COMPRADORA" CONSTATO DE PRIMERA MANO QUE LA PARTE VENDEDORA SI ES REALMENTE PROPIETARIA DEL INMUEBLE QUE LE TRANSFIERE EN VENTA, PUES ELLA SE LO ENSEÑO MATERIAL Y SATISFACTORIAMENTE; ADEMAS CONSTATO CON LOS VECINOS QUE LA PARTE VENDEDORA, SI ES REALMENTE PROPIETARIA DEL INMUEBLE QUE ESTA NEGOCIANDO; QUE ASI MISMO TUVO LA PRECAUCION DE ESTABLECER ESA CALIDAD DE PROPIETARIO CON VISTA EN LOS DOCUMENTOS DE IDENTIDAD QUE SE PUSIERON DE PRESENTE Y EN LA COPIA EL TITULO DE PROPIEDAD Y EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA (CERTIFICADO DE TRADICION); QUE LOS COMPARECIENTES FUERON ADVERTIDOS QUE EL NOTARIO RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAL DE ESTA ESCRITURA, PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS CONTRATANTES, NI DE QUE LA PARTE VENDEDORA TENGA LA CALIDAD DE PROPIETARIO DEL INMUEBLE QUE VENDE, PUES ES A LA PARTE

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



# 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

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 ILICITAS 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 Públicos 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

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



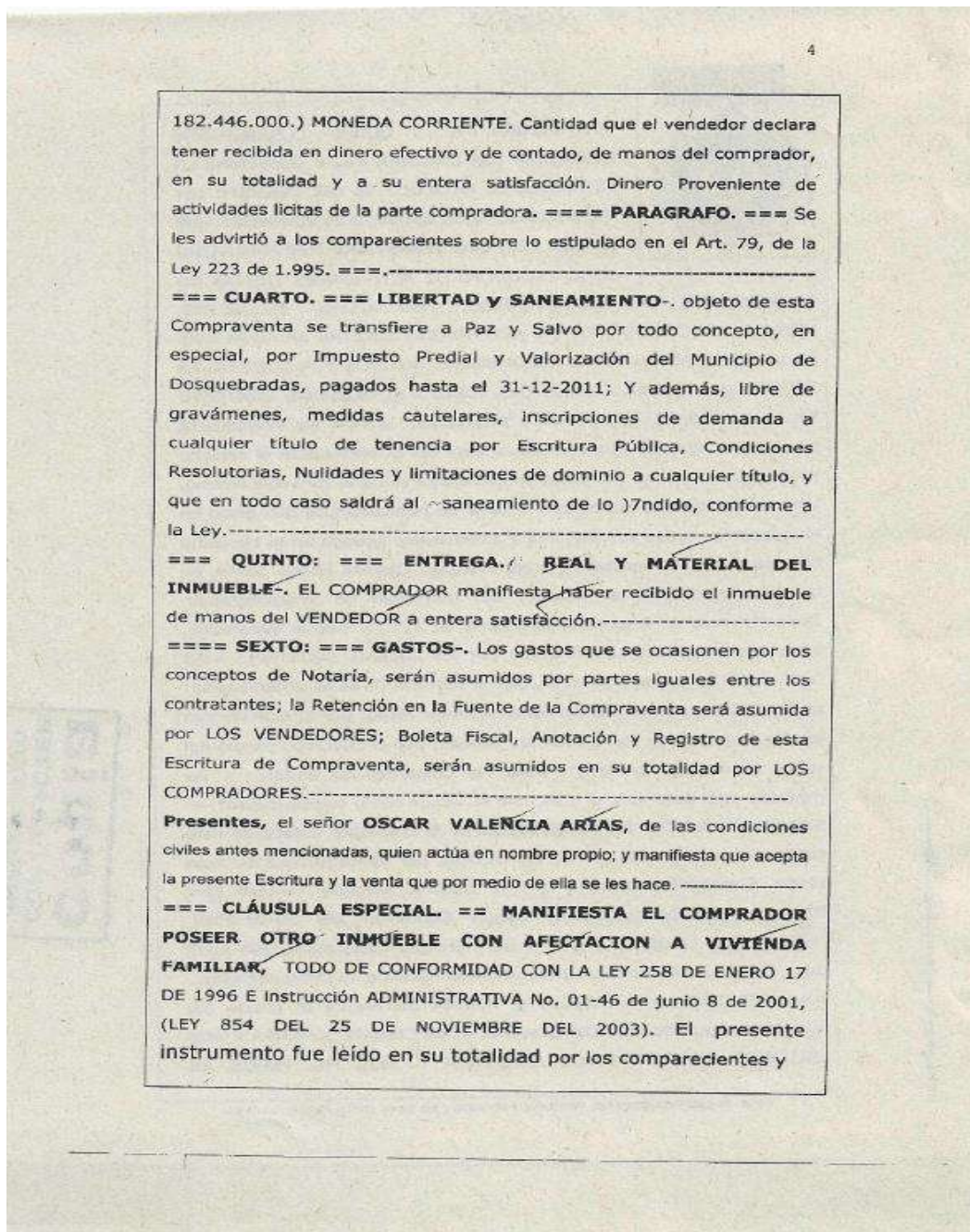
# JAIRO ARANGO GAVIRIA

## 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



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



# 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

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 37736 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 IMPRIMO HUELLA DACTILAR INDICE DERECHO DE LOS COMPARECIENTES. SE EXTENDIO EN HOJAS DE PAPEL NOTARIAL Nos. AA. 7 700148216167/216174//7700066 260150 Enmendados Ante y (04) SI VALEN

IMPRESO EN SEPTIEMBRE DE 2007 POR EL INSTITUTO NOTARIAL LTDA. - 87 8633-9985

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL - NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

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

# 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

**NOTARIA TERCERA DE PEREIRA**

Ante el despacho de la Notaria Tercera del Circuito de Pereira, en el día 04 de noviembre de 2011, comparecieron:

Nombre: MAURICIO RESTREPO PARRA  
Identificado: CC 4513340  
Expedida: PEREIRA el 28-01-2002

Manifiesto que el contenido de este documento es cierto y que la huella digitalizada e impresa en este, así como la firma puesta al final de él son suyos.

**MAURICIO RESTREPO PARRA**  
EL VENDEDOR

**NOTARIA TERCERA DE PEREIRA**

Ante el despacho de la Notaria Tercera del Circuito de Pereira, en el día 04 de noviembre de 2011, comparecieron:

Nombre: OSCAR VALENCIA ARIAS  
Identificado: CC 4308678  
Expedida: PEREIRA el 06-05-1964

Manifiesto que el contenido de este documento es cierto y que la huella digitalizada e impresa en este, así como la firma puesta al final de él son suyos.

**OSCAR VALENCIA ARIAS**  
EL COMPRADOR

**ELIZABETH ORREGO VALENZUELA**  
NOTARIA TERCERA ENCARGADA

04-11-2011 16:48:14  
Jorge Eliecer Salas Bedoya - Notario Tercero

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



---

# 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

### Certificado del avalúador

Registro Abierto de Avaluadores RAA 10082114 AVAL.

# 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



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

Regimen  
Régimen de Transición

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Mayo 2018

Regimen  
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

Regimen  
Régimen Académico

Página 1 de 5

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



# 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



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

Regimen  
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

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 6 Inmuebles Especiales

#### Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
17 Mayo 2018

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
09 Nov 2018

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

#### Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos; redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
30 Dic 2020

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
30 Dic 2020

Regimen  
Régimen Académico

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

# 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



PIN de Validación: b0750a74



### 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

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
30 Dic 2020

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
30 Dic 2020

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
09 Nov 2018

Regimen  
Régimen Académico

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

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

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

# 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



PIN de Validación: b0750a74



Fecha de inscripción  
09 Nov 2018

Regimen  
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

Regimen  
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-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.  
Magister 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

## 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



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 día 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.



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.

Alexandra Suarez  
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 pryecto 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.