

Constancia secretarial: El término con el que contaba la parte demandada para retirar anexos y contestar la demanda, transcurrió durante los días 17, 18, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 31 de julio, 1, 2 y 3 de agosto de 2023. En tiempo oportuno el demandado presentó contestación de la demanda, a través de apoderada judicial.

El término de ejecutoria del auto anterior, transcurrió durante los días 25, 26 y 27 de septiembre de 2023. La abogada del demandado allegó memorial precisando la presentación de la contestación de la demanda. La asistente judicial del despacho presenta informe relacionado con el memorial de contestación de demanda. Se informa además a la señora juez, que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad allegó constancia de inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 290-32854.

Pereira, Rda., 9 de octubre de 2023.



JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ  
SECRETARIO

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

Pereira, Risaralda, veinticinco de octubre del año dos mil veintitrés.

Sería del caso dictar auto por medio del cual se decrete la venta del bien inmueble en la forma solicitada, teniendo en cuenta que no se alegó pacto de indivisión en la contestación de la demanda, si no fuera porque la parte demandada presentó solicitud de reconocimiento de mejoras.

De la reclamación del derecho a reconocimiento de mejoras efectuadas sobre el bien inmueble objeto de litigio, formulada por la apoderada judicial de la parte demandada, quien cumple con las exigencias de los artículos 412 y 206 del Código General del Proceso, se corre traslado a la parte demandante por el término de diez (10) días, para los fines legales pertinentes.

No hay lugar a la convocatoria del perito a audiencia como lo solicita la parte demandada en su contestación, toda vez que el artículo 409 de la Obra Procesal Civil, determina que, ante el desacuerdo con el dictamen presentado en la demanda, la parte pasiva podrá presentar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Como se presentó un dictamen que arroja un valor diferente de todo el bien inmueble a dividir por venta dentro del cual también se extraen los elementos reclamados como mejoras, se entiende que la solicitante escogió esta forma de contradicción.

De las demás pruebas solicitadas y, en caso de ser procedente su decreto, el despacho se pronunciará en la etapa procesal oportuna.

Notifíquese,

(con firma electrónica)  
OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO  
JUEZA  
jc

**Firmado Por:**  
**Olga Cristina Garcia Agudelo**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil**  
**Pereira - Risaralda**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6fd7b5098d0c9d245446b84dc8d175c21f87c9b0aac52c326666a6f58a7a9eb6**  
Documento generado en 25/10/2023 02:06:47 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 166 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Risaralda, 26 de octubre de 2023.

  
JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ  
Secretario

## 660013103001-2023-00023 Contestación Demanda & Reclamación Mejoras

melo angelica <melo\_angelica@yahoo.es>

Mar 1/08/2023 15:49

Para:Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Pereira <j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC:davidcardozovelez@gmail.com <davidcardozovelez@gmail.com>;victor manuel botero garcia <victormanuelbotero@hotmail.com>

1 archivos adjuntos (6 MB)

660013103001202300023 Contestación Demanda & Reclamación Mejoras.pdf;

Doctora

**OLGA CRISTINA GARCIA AGUDELO  
JUEZ 1<sup>a</sup> CIVIL DEL CIRCUITO**

Pereira

**REFERENCIA : Proceso Declarativo de División Material y/o Venta de Bien Común de Construcciones M&C S.A.S. contra Julio César Quintero Gómez**  
**RADICACIÓN : 660013103001-2023-00023-00**

Ejerciendo la *representación judicial* de la **parte demandada** en el proceso de la referencia, y actuando dentro del término que consagra el artículo 409 del Código General del Proceso, allego como archivo adjunto un *memorial electrónico* en formato .pdf, conformado por cuarenta y siete (47) páginas y con un tamaño de 6407KB, que contiene **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** y **RECLAMACIÓN DE MEJORAS**.

Anticipadamente agradezco el diligente trámite de este *memorial electrónico*, atendiendo los parámetros que consagra el artículo 109 del Código General del Proceso.

Atendiendo lo dispuesto en el numeral 14 del artículo 78 del Código General del Proceso envío copia de este memorial a los correos electrónicos reportados en el expediente por la parte demandante y su apoderado judicial

Respetuosamente,

Atentamente,

Angélica María Melo Páez

**ANGÉLICA MARÍA MELO PÁEZ**  
C.C. # 42.111.468 de Pereira  
T.P. # 249.935 del C. S. de la Jud.  
MÓVIL : 3217353497



Doctora

**OLGA CRISTINA GARCIA AGUDELO**

**JUEZ 1<sup>a</sup> CIVIL DEL CIRCUITO**

Pereira

**REFERENCIA :** Proceso Declarativo de División Material y/o  
Venta de Bien Común de Construcciones M&C  
S.A.S. contra **Julio César Quintero Gómez**  
**RADICACIÓN :** 660013103001-2023-00023-00

Ejerciendo la *representación judicial* de la **parte demandada** en el proceso de la referencia, y actuando dentro del término que consagra el artículo 409 del Código General del Proceso, presento la **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**.

### **1. PRONUNCIAMIENTO ACERCA DE LOS HECHOS.**

- 1.1. HECHO PRIMERO:** Se admite, concretando que desde el 27 de diciembre del 2.006 el *demandado Julio César Quintero Gómez* es titular del treinta y tres coma treinta y tres por ciento (33,33%) del *derecho de dominio* del bien raíz objeto de este proceso judicial.
- 1.2. HECHO SEGUNDO:** Se admite condicionalmente. La calidad de *copropietario* que ostenta el *demandado* en relación con el inmueble, conlleva la facultad de ejercer todos los atributos connaturales al *derecho de dominio*, sobre todo el predio, sin limitaciones temporales o espaciales.
- 1.3. HECHO CUARTO (*no existe hecho tercero*):** Se niega. Por un lado, durante el periodo en el que la *parte demandante* ha sido *copropietaria* del bien raíz, **JAMÁS** ha formulado peticiones de efectuar "mejoras" allí; y, por otra parte, inclusive si fuese cierto que el *demandado* celebra *promesas de compraventa* respecto al inmueble, lo legitimaría el artículo 1871 del Código Civil.
- 1.4. HECHO QUINTO:** Se admite condicionalmente. La incontrastable e infundada calificación de la pretensión del *demandado* como "*descomunal y astronómica*" deviene de la **subjetividad** de la *parte demandante*, y se aleja de la **objetividad** que debe caracterizar los *fundamentos fácticos* de una *acción judicial*.
- 1.5. HECHO SEXTO:** Se admite condicionalmente. Por loables que sean los beneficios *genéricos* de la solución consensual de conflictos jurídicos, no imponen el deber de aceptar un acuerdo inicuo en un caso *específico*.
- En todo caso, brilla por su ausencia la convocatoria a conciliación extrajudicial que gobierna la Ley 2220 de 2.022.
- 1.6. HECHO SÉPTIMO:** Se admite, haciendo extensiva la glosa efectuada al hecho anterior.



**1.7. HECHO OCTAVO:** Se niega, por incompleto. Los linderos completos correctos del predio, extractados de la escritura pública 3690 del 2.006 (*diciembre 27*), son: **###POR EL NORTE**, en 10,40 mts. con pasaje comercial; **POR EL OCCIDENTE**, en 2,90 mts. con pasaje Comercial, volteo hacia el Sur-Este, y linda en 6,65 mts. con pasaje comercial, volteo hacia el Sur y linda con pasaje comercial en 0,85 mts. **POR EL SUR**, linda en 5,65 mts. con terraza; **POR EL ORIENTE**, en 2,05 mts. con local N° 16, volteo en ángulo recto hacia el oriente, en 1.65 mts. con local N° 16, volteo en ángulo recto hacia el Norte y linda en 1,65 mts. con local N° 15, volteo hacia el Norte, lindando en 4.75 mts. con local N° 15, y cierra. **POR EL NADIR**, con placa que lo separa del nivel menos tres, en toda su extensión y **POR EL CENIT**, con placa que lo separa del nivel menos uno, en toda su extensión.###

**1.8. HECHO NOVENO.** Se admite.

**1.9. HECHO DÉCIMO:** Se admite **condicionalmente**. En cierto que "según el avalúo que se adjunta" el valor monetario del predio es el descrito, pero justamente el objeto de este proceso judicial es, previa controversia probatoria, definir el **precio definitivo** del bien raíz, y el de las *mejoras*.

## **2. PRONUNCIAMIENTO ACERCA DE LAS EXCEPCIONES.**

**PRIMERA PRETENSIÓN:** No me opongo a que, agotado el trámite que instituye el Capítulo III del Título III de la Sección Primera del Libro Tercero del Código General del Proceso, la señora Juez decrete la **VENTA DE LA COSA COMÚN** de acuerdo con el inciso primero del artículo 411, en concordancia con el artículo 452 *ibidem*.

**SEGUNDA PRETENSIÓN:** Me opongo a esta pretensión, y en esta contestación ejerceré el derecho que instituye el artículo 412 del Código General del Proceso, a fin de que se dicte el fallo al que alude el inciso sexto del artículo 411 *ibidem*.

**TERCERA PRETENSIÓN:** Acato lo que al respecto preceptúa el Título I de la Sección Séptima del Libro Segundo del Código General del Proceso y el artículo 413 *ibidem*.

## **3. RECLAMACIÓN DE MEJORAS.**

Dentro de la oportunidad que consagra el inciso 1º del artículo 412 del Código General del Proceso, y atendiendo las exigencias probatorias impuestas por dicho canon, allego **DICTAMEN PERICIAL** firmado por el avaluador **CARLOS FELIPE MONTES POSADA** y el arquitecto **CESAR AUGUSTO LENIS HENAO**, profesionales que, tras efectuar la evaluación *in situ* y los cálculos técnicos pertinentes, concluyeron que las **MEJORAS** efectuadas por el *demandado JULIO CÉSAR QUINTERO GÓMEZ* en el bien raíz objeto de división tienen un **VALOR TOTAL** de **CUARENTA Y SIETE MILLONES SEIS CIENTOS TREINTA Y UNO MIL CIENTO VEINTE DOS PESOS (\$47.631.122)**.



La especificación de dichas **mejoras** es la siguiente:

DESCRIPCION	UNID	CANT
CieloRaso en Panel Yeso Incl. Pintura	m <sup>2</sup>	79,98
Muro en panel Yeso 1/2 2 caras Incl.Pintura	m <sup>2</sup>	77,00
Toma Electrico Doble	un	30,00
Lampara Luz Incandescente	un	13,00
Lampara Luz LED	un	10,00
Guardaescola en PVC Imit. Madera	ml	74,50
Interruptor triple	un	2,00
Lampara Incrustada tipo Ojo de Buey	un	8,00
Toma Sonido	un	2,00
Camarade seguridad T P Link	un	2,00
Toma Telefonico	un	4,00
Toma Tipo RJ	un	1,00
Parlante 6Pulgadas Incrustado	un	5,00
Tablero 18 Break	un	1,00
Tablero 16 Break	un	1,00
Aire Acondicionado	un	3,00
Pisos Laminados	m <sup>2</sup>	79,98
Puerta en vidrio templado + aluminio baño 70 cms	un	1,00
Puerta en vidrio templado + aluminio oficina 80 cms	un	2,00
Puerta en vidrio templado+ Aluminio recepción	un	1,00

#### 4. **MEDIOS DE PRUEBA.**

##### 4.1. **Documentos.**

Con el mayor respeto pido que sean apreciadas como evidencias documentales.

4.1.1. Escritura pública #6.390 del 2.006 (*diciembre 27*) de la Notaría 6<sup>a</sup> del Círculo de Pereira, a través de la cual el *demandado Julio César Quintero Gómez* adquirió el treinta y tres coma treinta y tres por ciento (33,33%) del *derecho de dominio* del bien raíz objeto de este proceso judicial.

4.1.2. Escritura pública #731 del 2.007 (*marzo 8*) de la Notaría 6<sup>a</sup> del Círculo de Pereira, a través de la cual fue aclarada la aludida escritura pública #6.390 del 2.006 en el sentido de corregir el número de la matrícula inmobiliaria del predio.

##### 4.2. **Prueba pericial.**

Acatando el inciso primero del artículo 412 del Código General del Proceso, y actuando en la oportunidad que define el artículo 227 *ibidem*, respetuosamente allego la experticia denominada "***Avaluó comercial y valoración de mejoras locativas***" cuyo objeto fue el inmueble cuya venta es pretendida, firmado por el avaluador **CARLOS FELIPE MONTES POSADA**, integrante de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, y por el arquitecto **CESAR AUGUSTO LENIS HENAO**.



#### **4.3. Juramento estimatorio.**

Atendiendo lo ordenado por el artículo 412 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 206 *ibidem*, manifiesto bajo la gravedad del juramento que la pretensión del *demandado JULIO CÉSAR QUINTERO GÓMEZ* en cuanto al reconocimiento de las *mejoras* que efectuó en el bien raíz cuya venta es pretendida, es de **CUARENTA Y Siete MILLONES SEIS CIENTOS TREINTA Y UNO MIL CIENTO VEINTE DOS PESOS (\$47.631.122)**, suma cuya estimación razonada es desarrollada en extenso en el *dictamen pericial* adjunto a esta *contestación de la demanda*.

#### **4.4. Declaración de terceros.**

Con base en el artículo 212 del Código General del Proceso, requiero con el mayor respeto que sea decretado el ***testimonio*** de los ciudadanos que a continuación identificaré, y a quienes haré comparecer al Juzgado en la fecha y hora que la señora Juez lo ordene, a fin de que atestigüen aquello que conozcan o les conste respecto a los fundamentos fácticos de la acción y de la contestación de la demanda, ejerciendo, si es el caso, la atribución que consagra el numeral 6º del artículo 221 *ibidem*.

- 4.3.1. Héctor Manuel Quintero Gómez**, identificado con C.C. #4.500.543, con domicilio en la carrera 12 #25-02 de Pereira, usuario del teléfono móvil **3186933291**, y titular del correo electrónico **quinterohurtadoltda@yahoo.es**

**4.3.2. Gonzalo Alberto Quintero Gómez**, identificado con C.C. #10.059.699, con domicilio en la carrera 12 #24-19 de Pereira, usuario del teléfono móvil **3208206933**, y titular de correo electrónico **rodaretenesltda@hotmail.com**

**4.3.3. Óscar Paz Solano**, identificado con C.C. #79.283.154, con domicilio en la carrera 12 #19-33, usuario del teléfono móvil **3186933291**, y titular del correo electrónico **oscarmoda@hotmail.com**

**4.4.4. Carlos Felipe Montes Posada**, identificado con C.C. #10.124.669, domiciliado en la carrera 5<sup>a</sup> # 22 -17 de Pereira, usuario del teléfono móvil **3155328868**, y titular del correo electrónico **montespo@yahoo.com**

Para efectos de la ***contradicción probatoria*** del *dictamen pericial* que la **parte demandante** adjuntó al escrito genitor, invoco los artículos 409 y 228 del Código General del Proceso a fin de solicitar respetuosamente que sea convocado a Audiencia el perito **HUGO GÓMEZ FRANCO** para interrogarlo acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido de la *experticia*.

En caso de que sea decretado *de oficio* el ***interrogatorio de parte*** del *representante legal* de la ***parte demandante***, o el del *demandado*, pido con el mayor respeto que en desarrollo del mismo me sea permitido formular preguntas al interrogado.

## **5. ANEXOS.**

Allego **(i)** las *evidencias documentales* anunciadas en el numeral 4.1.; y **(ii)** el *dictamen pericial* reseñado en el numeral 4.2.



Dra. ANGÉLICA MARÍA MELO PÁEZ

Abogada Titulada

## 6. NOTIFICACIONES.

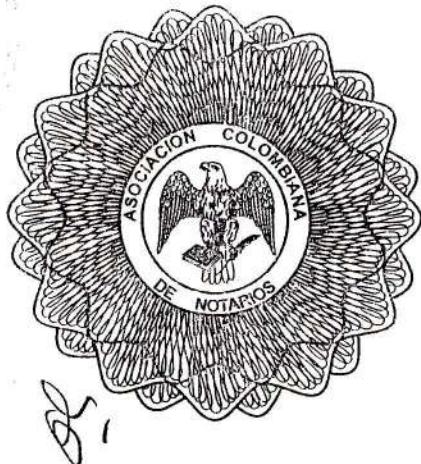
Acatando el numeral 5º del artículo 96 del Código General del Proceso, así como el artículo 3º de la Ley 2213 del 2.022, comunico que mi canal digital para fines procesales es mi correo electrónico **melo\_angelica@yahoo.es**, y tengo mi domicilio en el **apartamento 1323 de "El Nogal Club Residencial P.H."**, localizado en la **carrera 31 #84-20 de Pereira**.

Las demás *partes, sus representantes y apoderados* podrán ser notificados en las direcciones físicas y electrónicas que para tal efecto fueron indicadas en la demanda.

Respetuosamente,

  
ANGÉLICA MARÍA MELO PÁEZ

C.C. # 42.111.468 de Pereira  
T.P. # 249.935 del C. S. de la Jud.  
MÓVIL : 3217353497



3690 Diciembre 27/2006

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: TRES MIL

SEISCIENTOS NOVENTA (3.690) X.X.X.X.X.X

FECHA: DICIEMBRE VEINTISIETE (27) DEL

AÑO DOS MIL SEIS (2.006) X.X.X.X.X.X.X

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: .X.X.X.X.

(0125) - COMPROVENTA X.X.X.X.X.X.X.X.

CUANTIA COMPROVENTA: VEINTISEIS MILLONES SETECIEN-

TOS SESENTA Y OCHO MIL TRECIENTOS VEINTITRES PESOS (\$26.768.323) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

MATRICULA INMOBILIARIA: 290-24748 X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.

CODIGO CATASTRAL: 01-03-0116-0104-901 X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.

UBICACION DEL PREDIO: RURAL ( ) URBANO ( X ) X.X.X.X.X.

MUNICIPIO: PEREIRA - RISARALDA. X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.

VEREDA: X.

NOMBRE O DIRECCION: LOCAL N° 17, el cual hace parte de la

Unidad Residencial PINARES DE SAN MARTIN - P.H., ubicada

entre carreras 17 y 18 calles 11 y 12 con el acceso

principal por el N° 11-82, de la carrera 18. X.X.X.X.X.X.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: X.X.X.X.X.X.X.X.

OMAR AUGUSTO QUINTERO GOMEZ - C.C. N° 1.336.664 Pereira.x

JULIO CESAR QUINTERO GOMEZ - C.C. N° 10.118.883 Pereira .x

(Resolución 1156 de 1.996 de la Superintendencia de

Notariado y Registro).X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.

Ante mí GUILLERMO ENRIQUE VALLEJO ANGEL, Notario

Sexto del Círculo de Pereira, Departamento de Risaralda,

República de Colombia, compareció el señor OMAR AUGUSTO

QUINTERO GOMEZ y según título anterior AUGUSTO QUINTERO

GOMEZ, mayor de edad, vecino de Pereira, de estado civil

casado con sociedad conyugal vigente X.X.X.X.X.X.X.X.

identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.336.664 X

expedida en Pereira (Rlida.); quien obra en su propio

nombre y representación, manifestó: Que transfiere a

título de VENTA al señor JULIO CESAR QUINTERO GOMEZ,

ejerce en común y proindiviso con otros comuneros sobre un derecho de cuota parte equivalente al treinta y tres punto treinta y tres por ciento (33.33%) sobre el siguiente inmueble: LOCAL N° 17: Ubicado en el nivel menos dos del tercer bloque, con un área aproximada de 79.98 metros cuadrados, se determina por los siguientes linderos: ####  
**POR EL NORTE**, en 10.40 mts. con pasaje comercial; **POR EL OCCIDENTE**, en 2.90 mts. con pasaje Comercial, volteo hacia el Sur-Este, y linda en 6.65 mts. con pasaje comercial, volteo hacia el Sur y linda con pasaje comercial en 0.85 mts. **POR EL SUR**, linda en 5.65 mts. con terraza; **POR EL ORIENTE**, en 2.05 mts con local N° 16, volteo en ángulo recto hacia el oriente, en 1.65 mts. con local N° 16, coltea en ángulo recto hacia el Norte y linda en 1.65 mts. con local N° 15, volteo en ángulo recto hacia el Occidente, y linda con local N° 15, en 1.65 mts. volteo hacia el Norte, lindando en 4.75 mts. con local N° 15, y cierra. **POR EL NADIR**, con placa que lo separa del nivel menos tres, en toda su extensión y **POR EL CENIT**, con placa que lo separa del nivel menos uno, en toda su extensión.

**## MATRICULA INMOBILIARIA N° 290-24748 Y FICHA CATASTRAL**

N° 01-03-0116-0104-901 El anterior inmueble hace parte de la Unidad Residencial PINARES DE SAN MARTIN, ubicado en el área urbana de la ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda, entre las carreras 17 y 18 calles 11 y 12 con el acceso principal por el N° 11-82, de la carrera 18, sometido al regimen de Propiedad Horizontal, según consta en la escritura pública N° 2035 de octubre de 1977, autorizada por la Notaría Primera de Pereira, reformada por medio de la escritura pública N° 1969 del 06 de octubre de 1980, otorgada en la Notaría Primera de Pereira. No obstante la cabida y linderos acabados de



Declara además EL VENDEDOR: **PRIMERO.-**

Que adquirió el anterior derecho en común y proindiviso con otros comuneros por compraventa hecha a la sociedad INVERSIONISTA AMIGOS LTDA mediante Escritura Pública N° 1626 el 13 de agosto de 1.982 autorizada por

la Notaría Primera de este Círculo y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Pereira al Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 290-24748. **SEGUNDO.- EL VENDEDOR**

declara que el inmueble cuyo derecho vende está libre de demandas civiles, embargo judicial, de hipotecas, contratos de anticresis, arrendamientos por Escritura Pública, pleito pendiente; que su derecho de dominio no está sujeto a condiciones resolutorias, no tiene limitaciones ni ha sido desmembrado, ni constituido en patrimonio de familia, ni movilizado y que, en todo caso se obliga al saneamiento de la venta conforme a la Ley.

(Para casados o solteros en unión libre). **PARAÑOFO: EL VENDEDOR** manifiesta bajo gravedad de juramento; que su estado civil es el ya anotado, y que el local cuyo derecho transfiere no está afectada a vivienda familiar Ley 258 de enero 17 de 1.996). **TERCERO.- Que hace la venta, en la**

suma de VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTITRES PESOS (\$26.768.323) MONEDA LEGAL COLOMBIANA x.x.x.x.x.x.x.x.x.

los cuales declara recibidos de contado en dinero efectivo de manos del COMPRADOR a su entera satisfacción.

**CUARTO.- Que desde hoy pone al COMPRADOR en posesión material y dominio del inmueble cuyo derecho le vende, con sus títulos y acciones consiguientes. Presente el comprador señor JULIO CESAR QUINTERO GOMEZ, mayor de edad, vecino de Pereira, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente x.x. identificado con la cédula de ciudadanía**





(WK 5002892

PERIODO FACTURADO: OCTUBRE - DICIEMBRE

VENCIMIENTO: DICIEMBRE 29/2006 x.x.x.x.x.

AVALUO ACTUAL: \$80,313.00 x.x.x.x.x.x.x.

**IMPORTANTE:** El presente instrumento fue leído en su totalidad por los comparecientes y advertido(s) de la obligación de pagar el Impuesto de

Registro y Anotación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de esta Escritura, de acuerdo al Artículo 231 de la Ley 223 de diciembre 20 de 1.995; y de su registro oportuno, lo encontró(aron) conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido le imparte(n) su aprobación y procede(n) 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, da lugar a una Escritura Aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por enterados y firman en constancia. Derechos: \$86.879.00 x.x

Resolución 7200 del 14 de diciembre del año 2005.

Retención en la Fuente: \$ 267.683.00 I.V.A.: \$ 17.232.00 Ley  
633 del 29 de diciembre del año 2.000. Superintendencia de  
Notariado y Registro: \$3.055.00 y Fondo Especial de la  
Superintendencia de Notariado y Registro: \$3.055.06.

ENMENDADO: "VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO  
MIL TRESCIENTOS VEINTITRES PESOS (\$26,768.323) MONEDA --

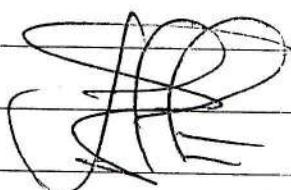
"OCTUBRE"; "VENCIMIENTO". SI VALE X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.X.



OMAR AUGUSTO QUINTERO GOMEZ

C.C. N° 1336.664

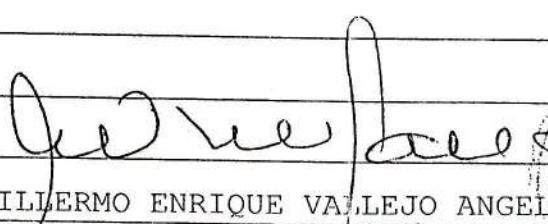
VENDEDOR



JULIO CESAR QUINTERO GOMEZ

C.C. 10.118.883

COMPRADOR



GUILLERMO ENRIQUE VALLEJO ANGEL

NOTARIO SEXTO DEL CIRCULO

AÑO

0731-08/03/2008



ESCRITURA PUBLICA NUMERO:CERO SETECIENTOS

TREINTA Y UNO (0731) x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

FECHA: MARZO OCHO (08) del AÑO DOS MIL x.

SIETE (2007) x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: .x.x.x.x.x.

(0901) - ESCRITURA ACLARATORIA. .x.x.x.x.

CUANTIA: SIN x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

MATRICULA INMOBILIARIA: 290-32854 x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

CODIGO CATASTRAL: 01-03-0116-0104-901 .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

UBICACION DEL PREDIO: RURAL ( ) URBANO ( X ) .x.x.x.x.x.

MUNICIPIO: PEREIRA - RISARALDA. .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

VEREDA: .x.

NOMBRE O DIRECCION: LOCAL N° 17, el cual hace parte de la  
 Unidad Residencial PINARES DE SAN MARTIN - P.H., ubicada  
 entre carreras 17 y 18 calles 11 y 12 con el acceso  
 principal por el N° 11-82, de la carrera 18. x.x.x.x.x.x.x.x.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: .x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

OMAR AUGUSTO QUINTERO GOMEZ - C.C. N° 1.336.664 Pereira x.x.

JULIO CESAR QUINTERO GOMEZ - C.C. N° 10.118.883 Pereira .x.x

(Resolucion 1156 de 1.996 de la Superintendencia de

Notariado y Registro). x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

Ante mí **GUILLERMO ENRIQUE VALLEJO ANGEL**, -x.x.x.x.x.x.x. Notario

Sexto del Círculo de Pereira, Departamento de Risaralda,

República de Colombia, comparecieron los señores: **OMAR****AUGUSTO QUINTERO GOMEZ** y según titulo anterior **AUGUSTO****QUINTERO GOMEZ**, mayor de edad, vecino de Pereira, de estado

civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con

la cédula de ciudadanía N° 1.336.664 expedida en Pereira

(Rlida.); quien obra en su propio nombre y representación, en

calidad de vendedor, **JULIO CESAR QUINTERO GOMEZ**, mayor

de edad, vecino de Pereira, de estado civil casado con

sociedad conyugal vigente, identificado con la cédula de

ciudadanía N° 10.118.883 expedida en Pereira; quien obra en

 GUILLERMO ENRIQUE VALLEJO ANGEL  
 Notario Sexto del Círculo

 Círculo de Pereira  
 Notario

su propio nombre y representación, en calidad de COMPRADOR, y dijeron: **PRIMERO.** - Que por Escritura Pública N° 3690 del 27 de diciembre de 2006, autorizada por esta Notaría, la cual se encuentra sin registrar, el primero de los comparecientes, en su calidad ya expresada dio en VENTA al señor JULIO CESAR QUINTERO GOMEZ, el derecho de dominio y plena posesión que tiene y ejerce en común y proindiviso con otros comuneros sobre un derecho de cuota parte equivalente al treinta y tres punto treinta y tres por ciento (33.33%)

sobre el siguiente inmueble: LOCAL N° 17: Ubicado en el nivel menos dos del tercer bloque, con un área aproximada de 79.98 metros cuadrados, identificado con la **MATRICULA**

**INMOBILIARIA N° 290-32854 y FICHA CATASTRAL N° 01-03-0116-**

**0104-901** El anterior inmueble hace parte de la Unidad Residencial PINARES DE SAN MARTIN, ubicado en el área urbana de la ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda, entre las carreras 17 y 18 calles 11 y 12 con el acceso principal por el N° 11-82, de la carrera 18, cuyos linderos, medidas y demás características quedaron claramente detalladas en la citada escritura. **SEGUNDO.** - Que al otorgar la mencionada escritura, se incurrió en un error involuntario al determinar que el número de matrícula inmobiliaria que corresponde al LOCAL objeto de venta era la 290-32854 y no la 290-24748 como erradamente quedó anotado en la citada escritura. **TERCERO.** - Que hoy por medio del presente

instrumento ACLARAN la Escritura Pública N° 3690 del 27 de diciembre de 2006 autorizada en esta Notaría en el sentido de que el número de Matrícula Inmobiliaria que realmente corresponde al local objeto de venta es la 290-32854.

**CUARTO.** - Que a excepción de lo anterior, todas y cada una de las cláusulas de la citada Escritura Pública N° 3690 del 27 de diciembre de 2006, quedan vigentes. Presentes los señores

**OMAR AUGUSTO QUINTERO GOMEZ** y según título anterior **AUGUSTO**



QUINTERO GOMEZ y JULIO CESAR QUINTERO

GOMEZ, de las condiciones civiles anotadas, manifestaron que aceptan la presente escritura y la ACLARACION que ella contiene por estar a satisfaccion.

**NOTA:** EL TEXTO DEL PRESENTE INSTRUMENTO FUE SUMINISTRADO POR LAS PARTES.

CONSTANCIA NOTARIAL: ARTICULO 9º DECRETO LEY 960 DE 1.970.

EL NOTARIO RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAL DEL INSTRUMENTO QUE AUTORIZA, PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS, TAMPOCO RESPONDE DE LA CAPACIDAD O APTITUD LEGAL DE ESTOS PARA CELEBRAR EL ACTO O CONTRATO RESPECTIVO. IMPORTANTE: El presente instrumento fue leido en su totalidad por los comparecientes y advertidos de la obligación de pagar el Impuesto de Registro y Anotación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de esta Escritura, de acuerdo al Artículo 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, da lugar a una Escritura Aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por enterados y firman en constancia. Derechos: \$38.810.00, Resolución 7880 del 28 de Diciembre del año 2.006. Retención en la Fuente: SIN. I.V.A.: \$8.027.00 x. Ley 633 de diciembre 29 del año 2000. Superintendencia de Notariado y Registro: \$3.175.00 y Fondo Especial de la Superintendencia de Notariado y Registro: \$3.175.00. Elaborada por DPRH en las Hojas de

Papel Notarial N°s: WK- 5348238 y 5348239

OMAR AUGUSTO QUINTERO GOMEZ

C.C. N° 1.336.664 PEI

VENDEDOR



JULIO CESAR QUINTERO GOMEZ

C.C. 10.11.8.923

COMPRADOR



Guillermo Enrique VALLEJO ANGEL

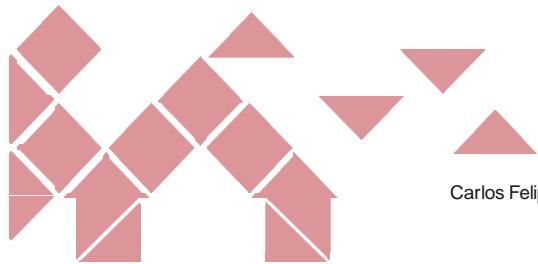
NOTARIO SEXTO DEL CIRCULO



MONTES

**AVALUO COMERCIAL Y VALORACION  
DE MEJORAS LOCATIVAS**

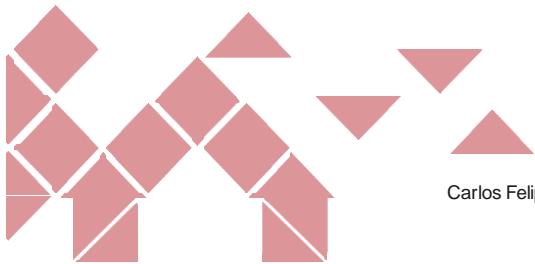
**Carrera 17 Y 16 #11-84  
Pinares de San Martin Local 17  
Nivel menos 2 Bloque 3**





## CONTENIDO

- 1. INTRODUCCION**
- 2. MEMORIA DESCRIPTIVA**
- 3. ASPECTOS JURIDICOS**
- 4. DETERMINANTES FISICAS**
- 5. ASPECTOS ECONOMICOS**
- 6. METODOS DE CALCULO**
- 7. CONCLUSION FINAL**
- 8. DECLARACION**
- 9. ANEXOS**

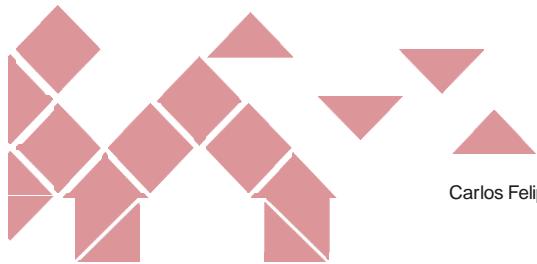




## 1. INTRODUCCION

El doctor Julio Quintero, ha solicitado a Carlos Felipe Montes Posada miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, el avalúo comercial y valoración de las mejoras locativas del local comercial localizado en el edificio Pinares de San Martín sector Pinares de la ciudad de Pereira, para determinar el valor de las mismas.

El avalúo se realizará conforme a lo establecido en el Decreto 422 del 2000 y se acogerán a los señalamientos de la Resolución 0620 de 2008, emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la cual establece los criterios y metodología para los avalúos de este tipo.





## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA

FECHA:

julio 14 de 2023

DIRECCION:

Carrera 17 y 16 número 11-84 Pinares  
de San Martín Local 17 Nivel menos  
2 Bloque 3.

LOCALIZACION Y VECINDARIO:

Inmueble localizado en la Ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda.  
Ubicado en la esquina de la Carrera 17 con avenida Belalcazar.  
El vecindario se caracteriza por la presencia de inmuebles comerciales sobre la avenida Belalcazar.

TIPO DE INMUEBLE:

Local Comercial.

SOLICITANTE:

JULIO CESAR QUINTERO GOMEZ.

PROPIETARIO:

Julio Cesar Quintero Gómez.  
Construcciones M&C S.A.S

OBJETO:

Determinar Valor comercial y  
valoración de mejoras locativas

VIAS DE ACCESO:

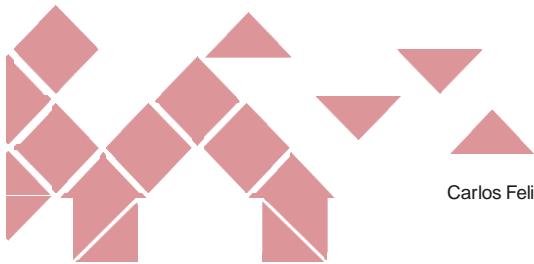
Avenida Belalcazar y calle 14.

TRANSPORTE:

Bueno (Megabus, Busetas, taxis)

SERVICIOS PUBLICOS:

Cuenta con todos los servicios, como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas, andenes, sardineles, calzadas.





# MONTES

### **3. ASPECTOS JURIDICOS DEL LOCAL COMERCIAL**

Escritura pública: 1626 del 13 de agosto de 1.982 Notaria 1 de Pereira

Ficha catastral: 66001-01-03-0116-0104-901

Folio de Matricula Inmobiliaria: 290-32854

### **4. DETERMINANTES FISICAS**

#### **3.1 Linderos y dimensiones:**

**Linderos: Linderos Altimétricos:** definidos en el reglamento de propiedad horizontal escritura 2524 del 10 de agosto de 2004 notaria 5 de Pereira.

#### **3.2 Distribución, dimensiones, áreas:**

El área construida.

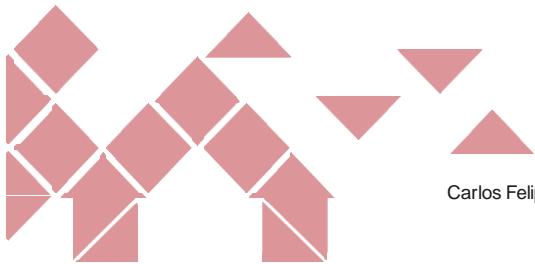
Inmueble	Área privada
Local área certificado de tradición	79.98 m <sup>2</sup>

#### **3.3 Detalles de construcción:**

Tipo de construcción:	Estructura en Concreto Reforzado.
Años de construcción:	45 años, construida en 1.977
Estado de conservación:	Bueno.
Acabados:	Buenos.
Número de pisos:	1 pisos

#### **3.4 Materiales:**

Muros:	Ladrillo bloque perímetro, estucado y pintado al interior divisiones en dry wall
Pisos:	Madera Laminada.
Puertas:	Aluminio
Ventanas:	Aluminio anolok
Instalaciones eléctricas	conducidas por ductos internos.
Cielo raso:	Yeso sistema Drywall
Sanitarios y lavamanos:	tipo Prestige, lavamanos vidrio colgar con grifería





#### **4. ASPECTOS ECONOMICOS**

El valor comercial del inmueble se establece por el método comparativo o de mercado, es la técnica valuadora 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.

Se define el valor comercial de las mejoras a partir del análisis unitario de cada uno de los ítems que conforman dichas adecuaciones los valores obtenidos se sustentan de la lista de precios de la revista Construdata edición 207 junio-agosto 2023, los valores obtenidos se aplicaron al despiece realizado con el levantamiento arquitectónico a cada uno de los elementos incorporados en las adecuaciones locativas para tener la base del cálculo del presupuesto.

#### **5. METODOS DE CALCULO**

##### **CONSIDERACIONES DE AVALÚO**

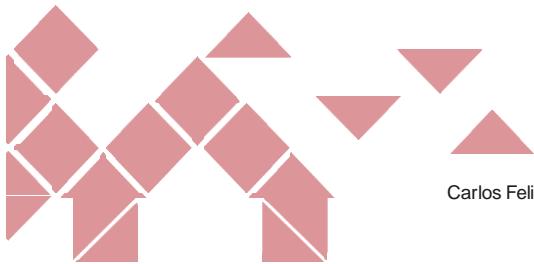
Se tienen los siguientes métodos de acuerdo a lo establecido por la Resolución 620 de 2008 IGAC:

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

Costo de Reposición Resolución 620 del 2008 IGAC: “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 ...”

##### **5.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:**

Con las ofertas encontradas en el sector de Pinares, Alpes, Álamos que fueran comparables en su área, se clasificaron por área y su unidad de medida corresponde al metro cuadrado.





# MONTES

El análisis realizado parte de depurar el valor de las ofertas para una posible negociación de contado.

El coeficiente de variación es de 7.85% obtenido con 3 ofertas

Las ofertas encontradas son las siguientes:

OFERTAS MERCADO VENTA										
# OFERTA	FECHA	SECTOR O BARRIO	OFERTA	%	DEPURADO	AREA CONSTRUIDA	PRECIO X METRO CUADRADO INTEGRAL	TELEFONO DE INFORMACION	NOMBRE O INMOBILIARIA	
1	14/07/23	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/pereira/circunvalar-det-3033235.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/pereira/circunvalar-det-3033235.aspx</a>	207.000.000	10.00%	186.300.000	55	3.387.273	316-5264390	Inmobiliaria Soe	
2	14/07/23	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/pereira/circunvalar-det-2713238.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/pereira/circunvalar-det-2713238.aspx</a>	160.000.000	1.79%	157.141.800	53	2.964.940	316-5264390	Inmobiliaria Soe	
3	14/07/23	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/pereira/pinares-det-3084424.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/pereira/pinares-det-3084424.aspx</a>	291.500.000	0.32%	290.564.104	98	2.964.940	316-5264390	Inmobiliaria Soe	
4										

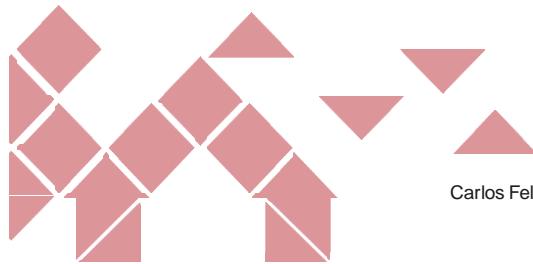
RESULTADO ESTADISTICO										
VALOR UNITARIO PROMEDIO	No. DE DATOS	DESV STD	COEF DE VARIACION	RAIZ N	NIVEL DE CONFIANZA	GRADOS DE LIBERTAD	T student	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	VALOR ADOPTADO
<b>OBSERVACIONES:</b> Se adopta el promedio										
3.105.717	3	243.834	7,85%	1,73	95.00%	2,00	4,3027	2.500.000	3.711.435	3.711.434,80

## 6. CONCLUSION FINAL.

El valor comercial de las mejoras concluyentes para el área del local objeto de avalúo son las siguientes:

Inmueble	Área	Valor m <sup>2</sup>	Valor Total
Local	79.98	\$546.804.86	\$43.733.453

La relación del presupuesto se expresa en la siguiente tabla.





**MONTES**

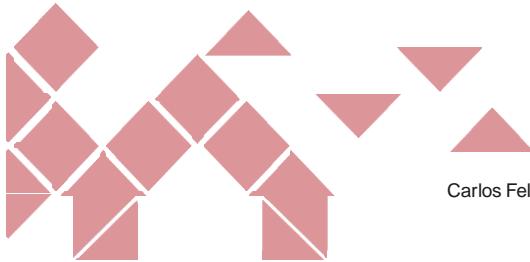
VALOR ADECUACIONES

DESCRIPCION	UNID	CANT	VR UNIT	VR PARCIAL
CieloRaso en Panel Yeso Incl. Pintura	m <sup>2</sup>	79,98	61.725	4.936.766
Muro en panel Yeso 1/2 2 caras Incl.Pintura	m <sup>2</sup>	77,00	67.005	5.159.385
Toma Electrico Doble	un	30,00	27.000	810.000
Lampara Luz Incandescente	un	13,00	176.000	2.288.000
Lampara Luz LED	un	10,00	214.700	2.147.000
Guardaescola en PVC Imit. Madera	ml	74,50	7.890	587.805
Interruptor triple	un	2,00	97.450	194.900
Lampara Incrustada tipo Ojo de Buey	un	8,00	80.490	643.917
Toma Sonido	un	2,00	134.500	269.000
Camarade seguridad T P Link	un	2,00	248.500	497.000
Toma Telefonico	un	4,00	76.800	307.200
Toma Tipo RJ	un	1,00	245.000	245.000
Parlante 6Pulgadas Incrustado	un	5,00	645.000	3.225.000
Tablero 18 Break	un	1,00	551.018	551.018
Tablero 16 Break	un	1,00	647.200	647.200
Aire Acondicionado	un	3,00	1.946.000	5.838.000
Pisos Laminados	m <sup>3</sup>	79,98	48.000,00	3.839.040
Puerta en vidrio templado + aluminio baño 70 cms	un	1,00	501.000,00	501.000
Puerta en vidrio templado + aluminio oficina 80 cms	un	2,00	551.001,00	1.102.002
Puerta en vidrio templado+ Aluminio recepción	un	1,00	1.197.529,49	1.197.529
<b>TOTAL</b>				<b>34.986.762</b>
A.I.U. (25%)		25%		<b>8.746.691</b>
<b>GRAN TOTAL DE LA OBRA</b>				<b>43.733.453</b>

A este valor se le agrega los costos directos menos la depreciación de 18 años de edad de las adecuaciones.

COSTO NETO DE REPOSICIÓN											
Descripción	Área	Costo directo de construcción (\$/m <sup>2</sup> )	Costos indirectos (\$/m <sup>2</sup> )	Costo total de construcción a nuevo (\$/m <sup>2</sup> )	Vida útil	Edad	Edad/Vida útil	Estado de conservación	Factor de depreciación	Valor neto de reposición unitario (\$/m <sup>2</sup> )	Valor neto de reposición total (\$)
<b>Mejoras</b>											
Oficina	79,98 m <sup>2</sup>	\$ 546.804	\$ 136.701	\$ 683.505	100	18	18,00%	2,0	12,87%	\$ 595.538	\$ 47.631.122

**Valor de las mejoras depreciadas:** Cuarenta y siete millones seis cientos treinta y uno mil ciento veinte dos pesos moneda corriente. \$47.631.122





El valor comercial adoptado para la oficina 17 corresponde al límite superior del análisis estadístico de los datos de mercado inmobiliario por sus mejoras, ubicación y accesos.

## 7. RESULTADO DEL AVALUO.

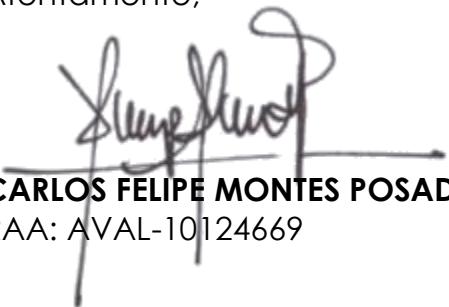
Inmueble	Área	Valor m <sup>2</sup>	Valor Total
Local 17	79.98	\$3.711.434	\$296.840.491.32

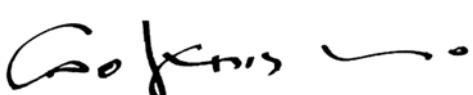
Dos cientos noventa y seis millones ochocientos cuarenta mil cuatrocientos noventa y uno pesos con 32/100 moneda corriente

## 8. DECLARACION

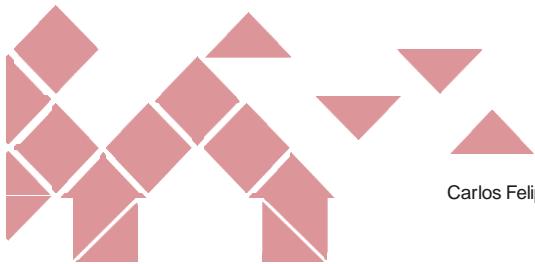
Este avalúo se ha regido por los decretos 422 de marzo 8 del 2000 y la resolución 0620 de 2008 del IGAC, y se ha realizado cumpliendo los criterios de objetividad, certeza de fuentes, transparencia, integridad, suficiencia, independencia y profesionalismo.

Atentamente,

  
**CARLOS FELIPE MONTES POSADA**  
RAA: AVAL-10124669

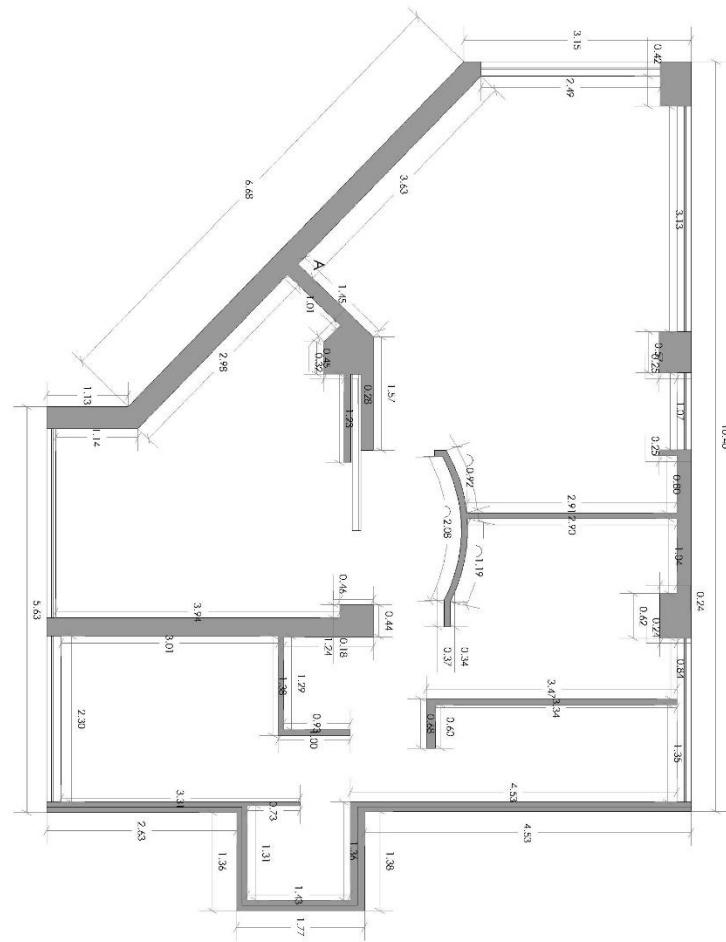
  
**CESAR AUGUSTO LENIS HENAO**  
Arquitecto  
Matric. 17700-54279 C.P.N.I.A.

Anexos: Plano levantamiento arquitectónico  
Mercado ofertas oficinas  
Fotos  
Certificado Avaluador  
Certificado Arquitecto Cesar Augusto Lenis Henao





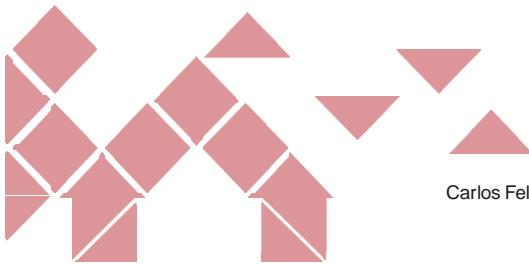
# MONTES



CUADRO DE AREAS	
	Metros 2
Area privada	78.00
Total	78.00

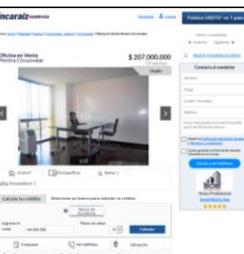
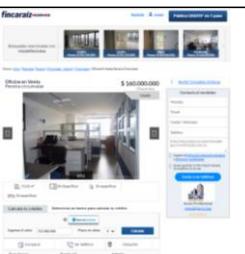
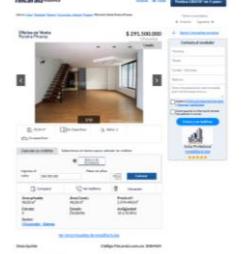
DETALLE DE OBRA		Muros Ubras	Gárgolas escondidas	Pintura m <sup>2</sup>
1.45	1.45	1.45	1.45	3.48
1.57	1.57	1.57	2.40	3.77
1.23	1.23	1.23	2.40	2.95
1.25	0.38	0.38	2.40	0.57
0.95	0.95	0.95	2.40	1.08
0.45	0.45	0.45	2.40	0.48
0.32	1.01	1.01	2.40	2.42
1.01	2.98	2.98	2.40	7.15
1.14	1.14	1.14	2.40	2.74
1.08	3.94	3.94	2.40	9.46
0.46	0.46	0.46	2.40	0.43
1.24	0.44	0.46	2.40	1.10
1.29	1.24	1.24	2.40	2.40
0.93	1.20	1.29	2.40	3.10
1.00	1.00	1.00	2.40	2.40
1.38	1.38	1.38	2.40	3.31
3.01	3.01	3.01	2.40	7.20
2.30	2.30	2.40	0.92	2.30
1.31	1.31	2.40	7.94	1.31
0.69	0.73	0.73	2.40	1.75
1.31	1.31	2.40	3.14	1.31
1.43	1.43	1.43	2.40	3.43
1.26	1.26	1.26	2.40	3.26
1.19	1.19	1.19	2.40	1.61
0.24	4.53	4.53	0.40	1.15
1.35	1.35	2.40	3.24	1.35
1.34	1.34	2.40	3.22	1.34
2.08	0.60	0.60	2.40	1.44
0.92	0.68	0.68	2.40	1.44
3.47	3.47	3.47	2.40	8.33
2.91	0.94	0.94	2.40	0.34
0.24	0.24	0.24	2.40	0.58
0.62	0.62	0.62	2.40	1.48
0.24	0.24	0.24	0.58	0.24
1.04	1.04	2.40	2.50	2.90
1.19	1.19	1.19	2.40	5.96
0.34	0.34	0.34	2.40	2.86
0.37	0.37	0.37	2.40	0.82
0.27	0.27	0.27	2.40	0.89
1.98	1.98	1.98	2.40	4.99
0.92	0.92	0.92	2.40	2.22
2.94	2.94	2.94	2.40	6.96
0.60	0.60	0.60	2.40	1.92
0.25	0.25	0.25	2.40	1.60
1.07	1.07	1.07	0.60	0.43
0.35	0.35	0.35	2.40	0.60
0.57	0.57	0.57	2.40	1.37
0.25	0.25	0.25	2.40	0.60
0.25	0.25	0.25	2.40	0.60
0.42	0.42	0.42	2.40	1.01
2.48	2.48	2.48	0.40	1.00
3.63	3.63	3.63	2.40	8.71
40.21	22.58	22.58		105.47
96.59				

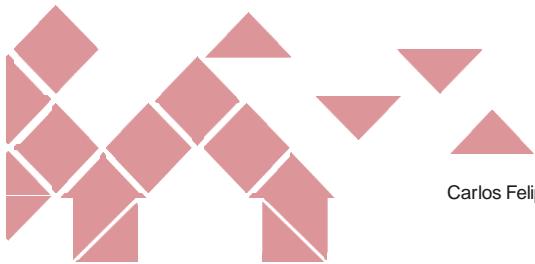
#### Áreas levantamiento en sitio





# MONTES

OBSERVACIONES AL MERCADO	
OFERTA	NOMBRE O REFERENCIA DE MERCADO
1	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/pereira/circunvalar-det-3033235.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/pereira/circunvalar-det-3033235.aspx</a>
2	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/pereira/circunvalar-det-2713238.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/pereira/circunvalar-det-2713238.aspx</a>
3	<a href="https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/pereira/pinares-det-3084424.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-venta/pereira/pinares-det-3084424.aspx</a>
FOTOS OFERTAS	
# 1	
2	
3	
4	



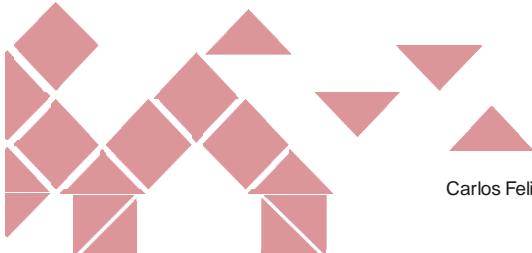


# MONTES

## PROCEDENCIA DEL DICTAMEN PERICIAL

**Certificación de Imparcialidad Normas Internacionales de  
Avaluos International Valuation Standards Committee IVS 2003**

1. El Informe Técnico de Avaluó 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 evaluador no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien evaluado, ni presente ni futuro.
4. 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.
5. Certifico que he sido contratado para 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 ha 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 Avaluó.



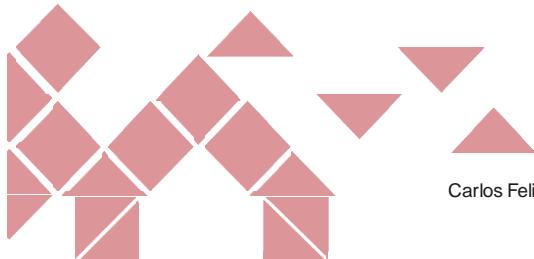


#### IDENTIFICACION DEL PERITO ACTUANTE:

Carlos Felipe Montes Posada  
Cedula de Ciudadanía 10.124.669 de Pereira  
Administrador de Empresas Universidad Nacional  
Especialista en Gestión Inmobiliaria Universidad Nacional.  
Carrera 5 Número 22-17 Pereira  
Celular 315-5328868  
Correo: montespo@yahoo.com

#### APOYO TECNICO:

Cesar Augusto Lennis Henao  
Cedula de Ciudadanía 10.118.987  
Arquitecto Universidad Nacional  
Finca La Alborada Vereda el Retiro  
Matric. 17700-54279 C.P.N.I.A.  
Celular 300-7373609  
Correo: cealenis@gmail.com



Carlos Felipe Montes Posada · Avaluador de Propiedad Raíz · montespo@yahoo.com · Cel. 315 532 8868-



## DECLARACIÓN

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 226 de la Ley 1564 de 2012, realizo las siguientes declaraciones:

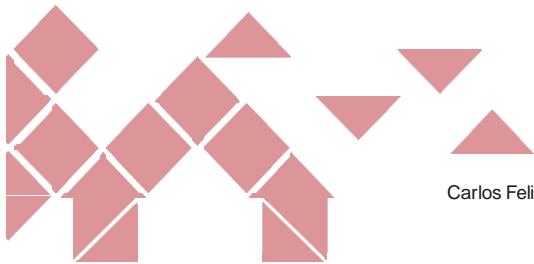
- No he realizado publicaciones relacionadas con la materia de peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años.

No he sido designado, por orden judicial, en procesos judiciales anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

- No me encuentro incursa en ninguna de las causales de exclusión de las listas de auxiliares de la justicia prevista por el artículo 50 de la Ley 1564 de 2012, que establece:

"El Consejo Superior de la Judicatura excluirá de las listas de auxiliares de la justicia:

1. A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales.
2. A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia.
3. A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial.
4. A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente.
5. A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial.
6. A las personas jurídicas que se disuelvan.
7. A quienes como secuestres, liquidadores o administradores de bienes, no hayan rendido oportunamente cuenta de su gestión, o depositado los dineros habidos a órdenes del despacho judicial, o cubierto el saldo a su cargo, o reintegrado los bienes que se le confiaron, o los hayan utilizado en provecho propio o de terceros, o se les halle responsables de administración negligente.
8. A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado.
9. A quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fueron designados.
10. A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente





# MONTES

retribución de alguna de las partes.

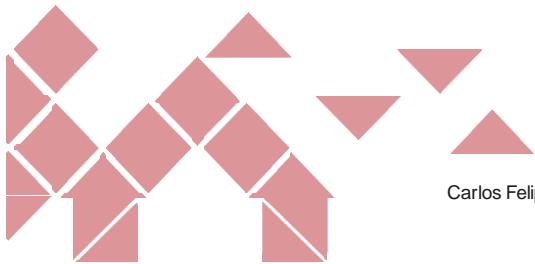
11. A los secuestros cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubieren renovado oportunamente."

- El método adoptado para el avalúo no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.
- En el método utilizado no es diferente respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión.
- Ratifico bajo la gravedad de juramento que el dictamen emitido corresponde a una opinión independiente y real convicción profesional.



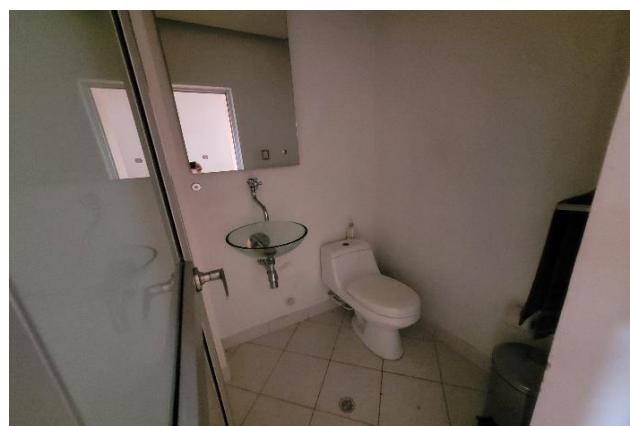
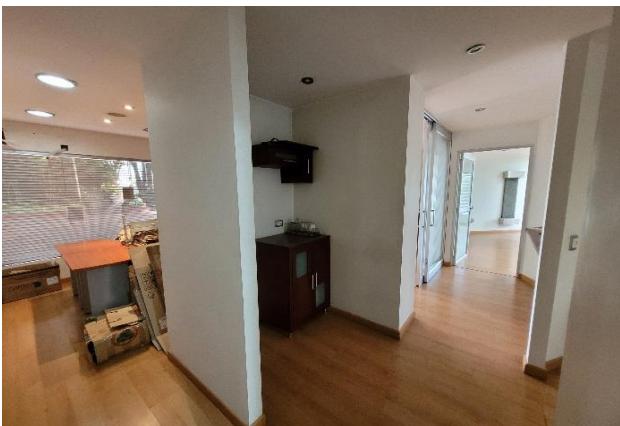
FIRMA:

NOMBRE: CARLOS FELIPE MONTES POSADA

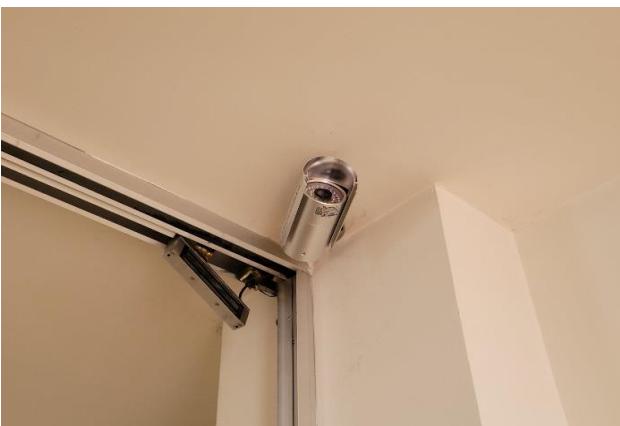
















#### CONVENCIONES

○	Tomarriente regulado
○	Tomarriente con polo a tierra
○	Salida coaxial T.V.
→	Salida voz y datos
—	Conductor fase
—	Conductor de puesta a tierra
—	Conductor neutro
—	Tablero regulado
—	concentrador
—	Planta telefonica
—	Tablero de circuitos
○	Pulsador cantonera
△	Video cámara
○	Bala Dulos 2x26
○	Salida bala 35 v.
S	Interruptor sencillo
S2	Interruptor doble
Sc	Interruptor comutable
S3	Interruptor triple
Sc2	Interruptor comutable doble
C	Cantonera
S	Toma audio
P	Altavoces
—	Lámpara fluorescente especular 4x17
—	Salida alumbrado fluorescente 2x32 W.
○	Salida monitor videocámara

PROYECTO:

#### OFICINAS Av. principal Pinares

CONTIENE:

#### PLANTA PRIMER PISO OFICINAS ALUMBRADO, TOMAS, COMUNICACIONES

DISEÑO ELECTRICO:

**EDUARDO ELIECER  
RINCON**

T.P. RS205-38922  
REG. E.E.P. S.A. R-211

DIGITALIZO:

JOEL HDO. FLOREZ AGUIRRE  
TEL: 3250009 Pereira  
CEL. 300-6584828

FECHA:

MAYO 2005

LOCALIZACION:

AVENIDA PRINCIPAL  
BARRIO PINARES DE SAN M.

ESCALA:

1 : 50

PROPIETARIO:

PLANO:

1 de 1



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

**Certificado generado con el Pin No: 230630593278851349**

**Nro Matrícula: 290-32854**

Pagina 1 TURNO: 2023-290-1-64211

Impreso el 30 de Junio de 2023 a las 12:40:23 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: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: PEREIRA

FECHA APERTURA: 31-10-1980 RADICACIÓN: 80006399 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 27-10-1980

CODIGO CATASTRAL: 660010103000001160901900000104 COD CATASTRAL ANT: 66001010301160104901

NUPRE: BSY0012NSOE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOCAL NUMERO 17 NIVEL DOS BLOQUE 3, CON UNA AREA APROXIMADA DE 79,98. METROS, CUADRADOS QUE LINDA.### POR EL NORTE EN 10,40 METROS CON PASAJE COMERCIAL POR EL OCCIDENTE EN 2,90 METROS CON PASAJE COMERCIAL VOLTEA HACIA EL SUR ESTE Y LINDA EN 6,65 METROS CON PASAJE COMERCIAL VOLTEA HACIA EL SUR Y LINDA CON PASAJE COMERCIAL EN 0,85 METROS, POR EL SUR LINDA EN 5,65 METROS CON TERRAZA, POR EL ORIENTE EN 2,05 METROS CON LOCAL N. 16, VOLTEA EN ANGULO RECTO HACIA EL ORIENTE EN 1.65 METROS CON LOCAL N. 16, VOLTEA EN ANGULO RECTO HACIA EL NORTE Y LINDA EN 1,65 METROS CON LOCAL N. 15 VOLTEA EN ANGULO RECTO HACIA EL OCCIDENTE Y LINDA CON LOCAL N. 15 EN 1,65 METROS Y VOLTEA HACIA EL NORTE LINDANDO EN 4.75 METROS CON LOCAL N. 15 Y CIERRA. POR EL NADIR CON PLACA QUE LO SEPARA DEL NIVEL MENOS TRES EN TODA SU EXTENSION Y POR EL CENIT CON PLACA QUE LO SEPARA DEL NIVEL MENOS UNO EN TODA SU EXTENSION.####

#### **AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

#### COEFFICIENTE : %

#### **COMPLEMENTACION·**

LA SOCIEDAD INVERSIONISTAS AMIGOS LIMITADA, ADQUIRIO EL LOTE DE TERRENO JUNTO CON MAYOR PORCION, POR COMPRA A LA SOCIEDAD VELEZ VELEZ Y CIA LTDA., POR ESCRITURA 2262 DE LA NOTARIA 2. DE PEREIRA, DEL 21 DE OCTUBRE DE 1974, REGISTRADA EL 30 DE LOS MISMOS MES Y AÑO, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA N. 290-0004429, Y LA EDIFICACION POR HABERLA LEVANTADO A SUS EXPENSAS. LA SOCIEDAD TRADENTE ADQUIRIO CON MAYOR PORCION, POR COMPRA A MARIA JARAMILLO DE OSORIO, POR LA ESCRITURA 1446 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA, DEL 5 DE DICIEMBRE DE 1967, REGISTRADA EL 29 DE FEBRERO DE 1968 EN EL LIBRO 1. PAR, TOMO 1., FOLIO 168, PARTIDA 224. LA TRADENTE ADQUIRI CON MAYOR PORCION, ASI: PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON LAURA JARAMILLO DE GUTIERREZ, JULIA Y CECILIA JARAMILLO, POR SENTENCIA DEL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, DEL 2 DE FEBRERO DE 1925, REGISTRADA EL 25 DE ABRIL DEL MISMO AÑO EN EL L.1., T.1., FL. 543, PTDA. 506. Y OTRA PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE CAMILA GONZALZ VDA. DE JARAMILLO, POR SENTENCIA DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, DEL 4 DE MAYO DE 1940, REGISTRAD EL 3 DE JUNIO SIGUIENTE EN EL LIBRO DE CAUSAS MORTUARIAS, T.1., FL. 1.1, PTDA. 39.

## DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 17 Y 18 11 84 PINARES DE SAN MARTIN LOC 17 NIVEL MENOS 2 BLOQUE 3

## DETERMINACION DEL INMUEBLE

## DESTINACION ECONOMICA

MATRÍCULA ABIERTA CON PASE EN LA MÁS SIGUIENTE (MÉTODOS DE PAGO)

## **MATRÍCULA**





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230630593278851349**

**Nro Matrícula: 290-32854**

Página 3 TURNO: 2023-290-1-64211

Impreso el 30 de Junio de 2023 a las 12:40:23 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 13-01-1981 Radicación: 810182

Doc: ESCRITURA 2474 DEL 16-12-1980 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$12,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ESTE Y OTROS

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

DE: INVERSIONISTAS AMIGOS LIMITADA S.I.A.

**A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 26-08-1982 Radicación: 825706

Doc: ESCRITURA 1626 DEL 13-08-1982 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA

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

DE: INVERSIONISTA AMIGOS LTDA

**A: QUINTERO GOMEZ GONZALO ALBERTO**

CC# 10059699

**A: QUINTERO GOMEZ HECTOR MANUEL**

CC# 4500543

**A: QUINTERO GOMEZ OMAR AUGUSTO**

CC# 1336664

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 04-12-1984 Radicación: 8410045

Doc: ESCRITURA 3480 DEL 27-11-1984 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$12,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESTE Y OTROS

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA COLPATRIA

**A: INVERSIONISTA AMIGOS LIMITADA S.I.A.**

X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 28-09-2004 Radicación: 2004-21254

Doc: ESCRITURA 2524 DEL 10-08-2004 NOTARIA 5 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

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

**A: UNIDAD RESIDENCIAL PINARES DE SAN MARTIN P.H**

CC# 1336664

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 03-05-2007 Radicación: 2007-290-6-9580

Doc: ESCRITURA 3690 DEL 27-12-2006 NOTARIA SEXTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$26,768,323

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA DERECHO DE CUOTA

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

DE: QUINTERO GOMEZ OMAR AUGUSTO

CC# 1336664



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230630593278851349

Nro Matrícula: 290-32854

Página 4 TURNO: 2023-290-1-64211

Impreso el 30 de Junio de 2023 a las 12:40:23 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: QUINTERO GOMEZ JULIO CESAR

CC# 10118883 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 03-05-2007 Radicación: 2007-290-6-9581

Doc: ESCRITURA 731 DEL 08-03-2007 NOTARIA SEXTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION DE LA ESC 369 DEL 27-12-2006 DE LA NOTARIA 6 DE PEREIRA EN EL SENTIDO DE CITAR LA MATRICULA CORRECTA

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

A: QUINTERO GOMEZ JULIO CESAR

CC# 10118883

A: QUINTERO GOMEZ OMAR AUGUSTO

CC# 1336664

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-03-2021 Radicación: 2021-290-6-5222

Doc: OFICIO 310 DEL 16-03-2021 juzgado segundo civil del circuito DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA RAD. 2020-00141-00, ESTE Y OTROS

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

DE: ANGEL OCHOA LUZ MARINA

CC# 34041108

A: QUINTERO GOMEZ JULIO CESAR

CC# 10118883

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 16-06-2021 Radicación: 2021-290-6-11268

Doc: ESCRITURA 3925 DEL 02-06-2021 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$120,107,333

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 2/3PARTES

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

DE: QUINTERO GOMEZ GONZALO ALBERTO

CC# 10059699

DE: QUINTERO GOMEZ HECTOR MANUEL

CC# 4500543

A: CONSTRUCCIONES M&C S. A .S

NIT# 9014400543X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*

ANOTACION 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)

ANOTACION 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.

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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)

ANOTACION 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.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230630593278851349**

**Nro Matrícula: 290-32854**

Página 5 TURNO: 2023-290-1-64211

Impreso el 30 de Junio de 2023 a las 12:40:23 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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-290-1-64211      FECHA: 30-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA - DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICACION DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA.CORP

El Registrador: ANA MARIA CASTAÑEDA OROZCO

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
*La guarda de la fe pública*



PIN de Validación: b68e0aa9

**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) CARLOS FELIPE MONTES POSADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10124669, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-10124669.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS FELIPE MONTES POSADA 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  
**09 Ene 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**26 Ene 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

**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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
**09 Ene 2018**

Regimen  
**Regímen de Transición**

Fecha de actualización  
**26 Ene 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

**Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección**

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción  
**20 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b68e0aa9

## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**07 Feb 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción  
**09 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**26 Ene 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Ene 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**26 Ene 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b68e0aa9

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 13 Intangibles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**20 Mar 2020**

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-0477, vigente desde el 01 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, 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-0318, vigente desde el 06 de Junio de 2016 hasta el 30 de Junio de 2020, 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0099, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2020, 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 Especiales con el Código ESP-0042, vigente desde el 01 de Agosto de 2017 hasta el 31 de Agosto 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:**



PIN de Validación: b68e0aa9

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA  
Dirección: CARRERA 5 NUMERO 22 -17  
Teléfono: 3155328868  
Correo Electrónico: montespo@yahoo.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Administrador de Empresas - Universidad Nacional de Colombia

Especialista en Gestión Inmobiliaria - Universidad Nacional de Colombia

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARLOS FELIPE MONTES POSADA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10124669. El(la) señor(a) CARLOS FELIPE MONTES POSADA 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**

**b68e0aa9**

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 Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal

E539913

## CERTIFICA

Que el Arquitecto CESAR AUGUSTO LENIS HENAO con cédula de ciudadanía No. 10118987 de Pereira, registra Matrícula Profesional de Arquitectura No. 17700-54279, expedida en cumplimiento de la Resolución No. 297 del 20 de Abril de 1995 por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura., la cual se encuentra **VIGENTE**.

El profesional no registra ANTECEDENTES ni SANCIIONES VIGENTES en el ejercicio de su profesión por parte del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

La anterior información corresponde en su integridad con los datos del Registro de Arquitectos y Profesionales Auxiliares de la Arquitectura.

El presente certificado tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Bogotá, D.C., a los 16 días del mes de Febrero de 2023.



**ALFREDO MANUEL REYES ROJAS**  
Director Ejecutivo

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria, según lo establecido en la Ley 527 de 1999. La falta de firma del titular no invalida el certificado.

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese a la página web  
[<https://cpnaa.gov.co/verificacion-de-autenticidad-del-certificado-de-vigencia-profesional-digital>]  
y digite el siguiente código de verificación F5y3v5r

Carrera 6 No. 26B-85 Oficina 201, Bogotá, D.C. – Colombia

PBX 601-3502700 Ext. 1101-1124

[info@cpnaa.gov.co](mailto:info@cpnaa.gov.co)

[www.cpnaa.gov.co](http://www.cpnaa.gov.co)