


A despacho de la señora Juez,
Pereira, noviembre 14 de 2023.



JUAN CARLOS CAICEDO DÍAZ.
Secretario.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Pereira, Risaralda, catorce de noviembre de dos mil veintitrés.

Del avalúo comercial presentado por el apoderado judicial de la parte demandante, respecto al inmueble identificado con folio de matrícula No. 290-197090 se da traslado a la parte demandada por el término de diez (10) días, conforme lo establecido en el artículo 444 No. 2 del C.G.P

En caso de no presentarse observaciones para el remate, se tendrá en cuenta el avalúo comercial que se estimó de \$2.094´120.000 para el lote Tacaragua¹.

Notifíquese,

(con firma electrónica)

OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO
Juez.

A.

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: 9592e33f86138b5f3d14dddbb555ad815b53d060c444cc0ada53ab1217d7de18

Documento generado en 14/11/2023 01:09:27 PM

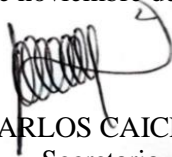
Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

¹ Pdf 43 C.02 Principal Tomo 2

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

CERTIFICO que en ESTADO No. 173 de la fecha, se notifica a las partes el auto anterior.

Pereira, Risaralda, 15 de noviembre de 2023.




JUAN CARLOS CAICEDO DIAZ
Secretario

Avalúo proceso 168-2019

Helmer Ocampo Lozano <helmerocam@hotmail.com>

Mar 12/09/2023 10:16

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

 1 archivos adjuntos (5 MB)

Avalúo lote cancelas Cooperativa 2.023.pdf;

Buenos días, adjunto avalúo actualizado para proceso radicado No 168-2019. Hipotecario de Carlos Arturo Torres vs Carolina Quintero.

Obtener [Outlook para iOS](#)

De: Helmer Ocampo Lozano <helmerocam@hotmail.com>

Enviado: Tuesday, September 12, 2023 10:07:50 AM

Para: Helmer Ocampo Lozano <helmerocam@hotmail.com>

Asunto: Avalúo proceso 168-2019

Buenos días adjunto encontrará avalúo para proceso 168-2019 debidamente actualizado. Hipotecario de Carlos Arturo Torres vs Carolina Quintero Cano.

Obtener [Outlook para iOS](#)

JAIRO ARANGO GAVIRIA

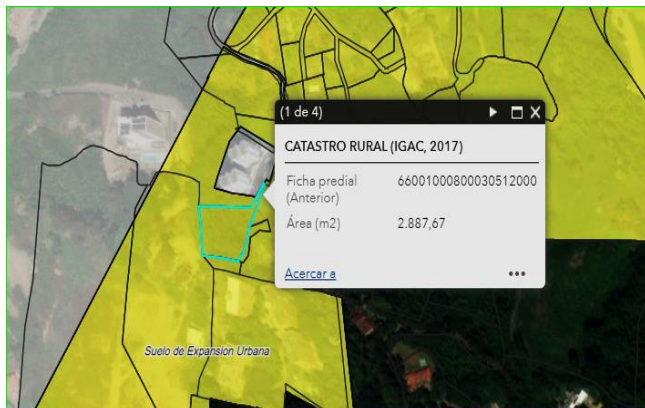
Avalúos Profesionales

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 LOTE TACARAGUA MUNICIPIO DE PEREIRA DEPARTAMENTO DE RISARALDA



SOLICITADO POR : CARLOS ARTURO TORRES OROZCO

PEREIRA, AGOSTO 14 DE 2.023



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA O GENERAL
2. OBJETO DE AVALÚO
3. INFORMACIÓN CATASTRAL
4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
5. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
8. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL TERRENO
9. MÉTODOS DE AVALÚO
10. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES
11. CONSIDERACIONES GENERALES
12. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
13. VALORES ADOPTADOS
14. RESULTADO DEL AVALÚO
15. CONSTANCIA
16. FOTOS Y ANEXOS

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: Carlos Arturo Torres Orozco
- 1.2 PROPIETARIO: Carolina Quintero Cano
- 1.3 IDENTIFICACIÓN: C.C. 42.161.548
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Predio Urbano
- 1.5 TIPO DE AVALÚO: Comercial
- 1.6 DEPARTAMENTO: Risaralda
- 1.7 MUNICIPIO: Pereira
- 1.8 SECTOR: Canceles
- 1.9 DIRECCIÓN: Lote Tacaragua
- 1.10 DESTINACIÓN ACTUAL: Ninguno
- 1.11 FECHA DE VISITA: Julio 31 de 2.023
- 1.12 FECHA DE ENTREGA: Agosto 14 de 2.023



2. OBJETO Y DESTINACIÓN DEL VALUACIÓN.

OBJETO DE LA VALUACIÓN:

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del terreno y las construcciones existentes al momento de la visita técnica al predio.

El avalúo practicado, corresponde al valor comercial del terreno expresado en dinero entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estaría 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.

DESTINATARIO Y APLICACIÓN DEL AVALÚO:

El destinatario del avalúo es señor Carlos Arturo Torres Orozco para ser presentado al juzgado primero civil del circuito de Pereira (radicado 2019-00168), El avalúo se realiza acorde con la resolución 620 de 2008 del IGAC

EL ÓPTIMO Y MEJOR USO

Es aquel que al momento del avalúo se considera como el mejor aprovechamiento económico También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor acorde con la normatividad vigente. Según POT. De la ciudad de Pereira.



3. INFORMACIÓN CATASTRAL

Pedio:

Ficha Catastral nueva : No.00-08-0003-0512-00/ /00/08/00003-0529-000

Matricula inmobiliaria : No. 290 - 197090

Área Terreno : 2.770. m2

Localización del predio:

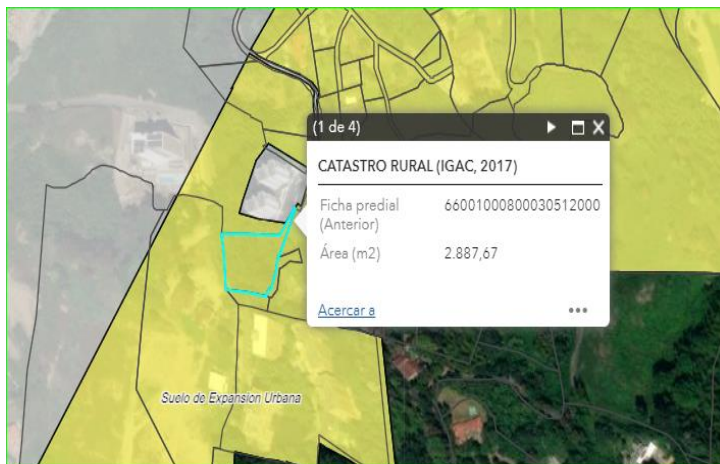


Foto del POT de Pereira

4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS.

- Copia certificada de tradición con matrícula inmobiliaria 290-197090
- Copia escritura pública No.2640 del 22 de julio 2013.de la notaría tercera de Pereira.
- Copia escritura # 449 de fecha 13 de marzo de 2013 notaria sexta de Pereira.
- Copia recibo de predial con ficha catastral 0008000000030529000000000(englobe de los predios) No. 00-08-0003-0512-00/ /00/08/00003-0529-000
- Fotografías y visita al predio.



5. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA. (No corresponde a un estudio de títulos)

5.1. **PROPIETARIA:** Carolina Quintero Cano

5.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** El predio materia de avalúo fue adquirido por su propietario mediante escritura pública 1212 de fecha 8 de abril de 2003 de la notaría de la notaría única de Dosquebradas y su posterior aclaración con la escritura 516 del 12 de febrero de 2004 de la misma notaria. Otra parte del predio fue adquirida por su propietario mediante escritura # 1200 de fecha 8 de abril de 2003 otorgada en la notaría única de Dosquebradas. y registrada en los folios de matrículas inmobiliarias 290-146845 y 290-147451 de la oficina de instrumentos públicos de Pereira.

5.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA ACTUAL:**

290-197090 de la oficina de instrumentos públicos de Pereira.

5.4 **INFORMACIÓN JURIDICA:**

De acuerdo con el certificado de tradición con fecha de expedición 14 de agosto de 2.023 el propietario inscrito es la señora Carolina Quintero Cano.

En la anotación 07 del certificado de tradición aparece inscrita una hipoteca a favor de Carlos Arturo Torres Orozco, por escritura pública # 2640 del 22 de julio de 2013 de la notaría tercera de Pereira.

En la anotación 08 del certificado de tradición aparece inscrita la escritura pública # 449 de fecha 113 de marzo de 2013 de la notaría sexta de Pereira y corresponde a un englobe de los predios con matrículas inmobiliarias 290-146845 y 290-147451.

En la anotación 09 del certificado de tradición aparece inscrito un embargo ejecutivo con acción real, (radiación 2019000168) del juzgado primero civil del circuito de Pereira. de Carlos Arturo Torres Orozco a Carolina Quintero Cano.



6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR:

DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano se encuentra ubicado en el Sector Pinares altos – barrio la julita - Comuna Universidad, cuyos límites son:

- POR EL NORTE :** Con la carrera 17 lote # 3)
POR EL ESTE : Con predio del señor Humberto Giraldo García
POR EL SUR : Unidad Residencial Tacaragua, canchas de futbol de la Universidad tecnológica de Pereira.
POR EL OESTE : Con la Calle 5

6.1. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

La actividad predominante para el sector es residencial, cercano al predio se encuentra la Unidad residencial Tacaragua, Pinares Alto, Torres de Aptos Agora, la Estación de Megacable y las canchas de futbol de la universidad Tecnológica de Pereira.

6.2 INFRAESTRUCTURA

6.3 VIAS DE ACCESO: en el sector se disponen de vías importantes de acceso a nivel urbano

Como son:

Avenida Juan B. Gutiérrez.

- Calle 3, calle 5.
- Carrera 21
- Vía al mirador de Canceles, vías que se encuentran en buen estado de conservación, presentan buena iluminación y demarcación.

6.4 SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con la cobertura de servicios públicos básicos complementarios representados principalmente en acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y gas, vías pavimentadas hasta el inicio del lote por la calle 5 servicio de alumbrado público y recolección de basuras.

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

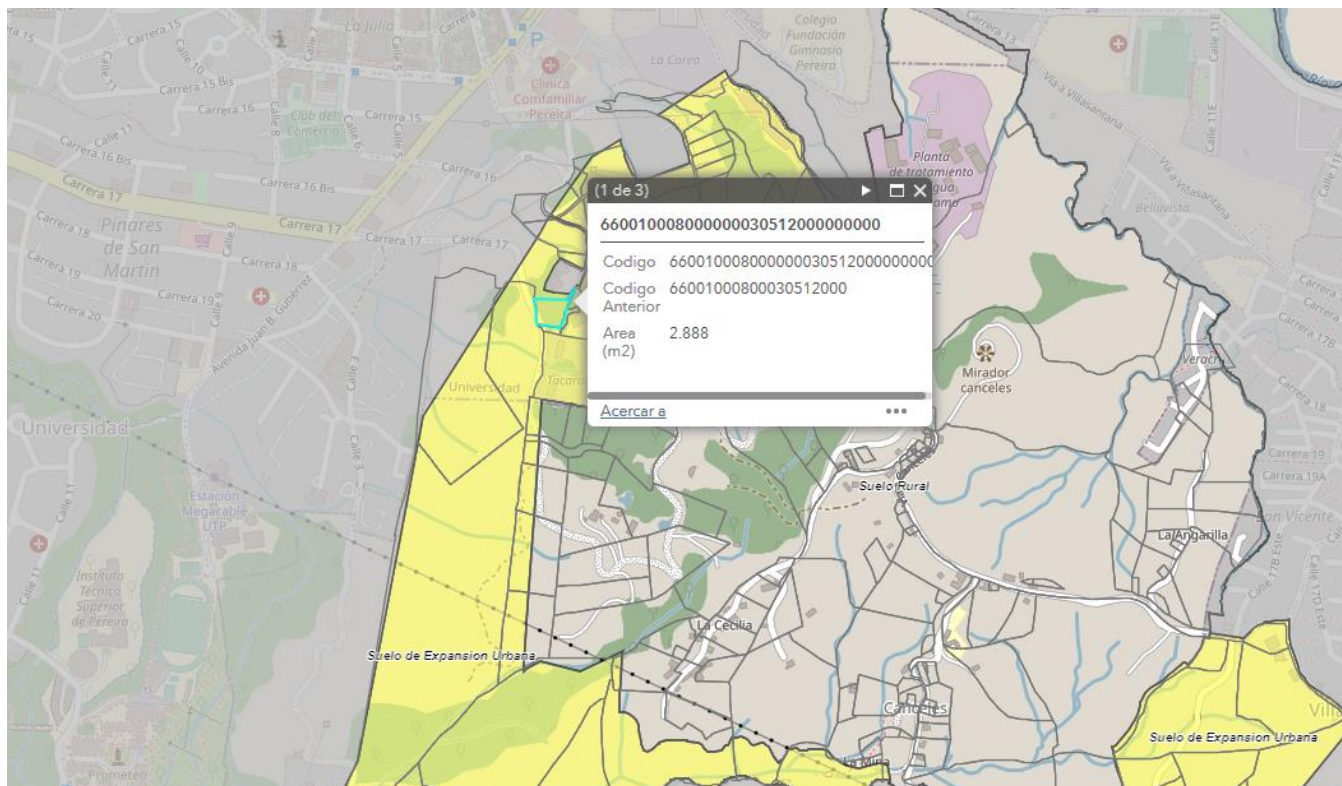


6.6 ESTRATIFICACIÓN: Según el decreto N° 754 del 14 de diciembre de 1995,
“por el cual se adopta la estratificación socioeconómica del Municipio de Pereira”

En 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 siete (7) con un uso principal residencial.

6.7 AMOBLAMIENTO URBANO: El predio está muy cercano a parques y plazas públicas, tiene disponibilidad de alumbrado público y zonas verdes.

6.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Se estima que existe una valorización alta, dadas las obras proyectadas en el sector y las obras que actualmente se ejecutan



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

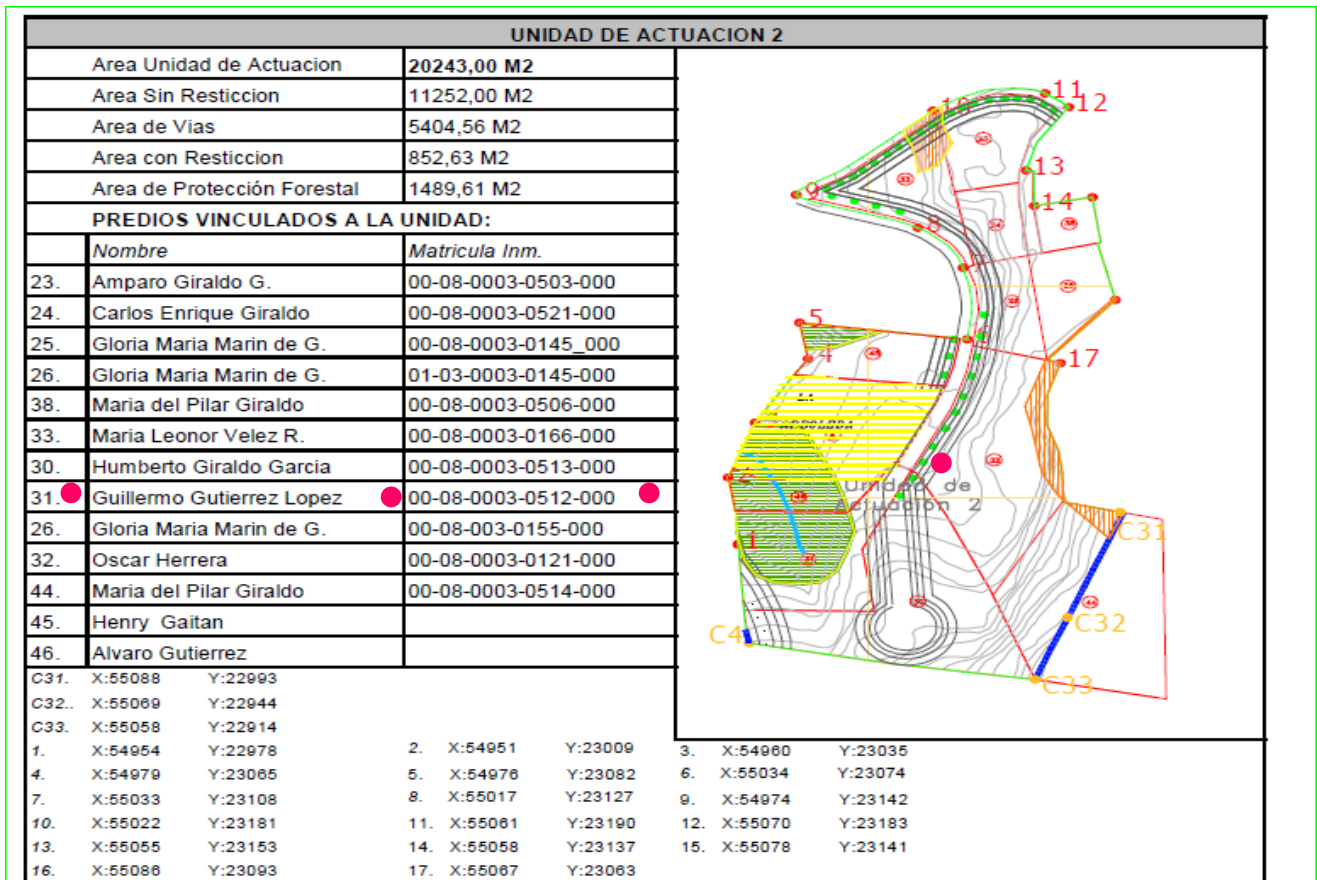
INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

7.0 REGLAMENTACIÓN Y NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL PREDIO TACARAGUA

Acorde con el acuerdo 35 de 2016, Plan de ordenamiento para el municipio de Pereira, las normas, usos, restricciones están contenidas en el Plan Parcial Mirador decreto 486 del 14 de agosto de 2006, alcaldía de Pereira.

El predio con ficha catastral hoy 000800000003052900000000 y matricula inmobiliaria 290-197090, está contenido en la unidad de actuación # 2 del plan parcial Mirador en Canceles.

PARÁGRAFO. –Se define la Unidad de Actuación Urbanística, como el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan Parcial “de Expansión Urbana El Mirador” que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.





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

USO PRINCIPAL	USO SECUNDARIO	USOS DEL SUELO PERMITIDOS
Vivienda		Vivienda unifamiliar
		Vivienda Multifamiliar tipo A
		Vivienda Multifamiliar tipo B- VIS
	Comercio	Comercio minorista Tipo IC2 Comercio Minorista Tipo II.
		620900: Comercio al detal de drogas, medicinas y cosméticos.
		621200: Comercio al detal de elementos de papelería.
		621602: Marqueterías.
		622100: Floristerías y similares.
	Servicios	622400: Cacharrerías y misceláneas
		Servicios técnicos profesionales
		S3: Servicios religiosos.
		S4: Servicios de diversión y esparcimiento público. S4.1: Sin venta y sin consumo de licor.
		631007: Billares sin venta de licor (sólo en ejes estructurantes y secundarios)

	Servicios	S4.2: Con venta y consumo de licor
		631001: Restaurantes y otros establecimientos de venta de comida.
Industria		Libana Productos Alimenticios: solo se permiten:
		311200: Fabricación de Productos Lácteos
		311300: Envasado y conservación de frutas y legumbres
		311700: Fabricación de productos de panadería y repostería
		312100: Elaboración de productos alimenticios diversos
		320000: textiles, prendas de vestir e industrias del cuero solo se permiten:
		321000: Fabricación de textiles.
		322000: Fabricación de prendas de vestir
		323300: Fabricación de Productos de cuero
		324000: Fabricación de Calzado

Cuadro No. 12



ARTÍCULO 21º. –DETERMINACIÓN DE INTENSIDADES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN. Los índices de ocupación y de construcción del Plan Parcial, de acuerdo al tipo de uso, se establecen como se representa en el siguiente cuadro:

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN					
Tipología de construcción	Vivienda unifamiliar en orden discontinuo	Vivienda multifamiliar en orden discontinuo		Vivienada Multifamiliar Tipo B - VIS	Comercio
Normatividad					
Numero de pisos	1 a 2.5 pisos	3 a 5 pisos	6 a 8 pisos	3 a 5 pisos	1ª 2.5 pisos
Índice de ocupación	40% del área neta	30% del área neta	20% del área neta	40% del área neta	50% del área Neta
Voladizos	1 mt de voladizo mínimo a 2.50mts de altura	2.5mts de voladizo, a una altura mínima de 2.70m de altura			
Retiros	5 mts adicionales a la línea de paramentos definido por hilos y niveles	10 mts a partir del borde interno del andén incluye ante jardín.		10 mts a partir del borde interno del andén incluye ante	10 mts a partir del borde interno del
Retiros laterales	3mts a lindero de la unidad de actuación	6 mts a lindero		6 mts a lindero	6 mts a lindero
Retiros posteriores	3mts a todo el ancho de la unidad de actuación	8 mts a todo lo ancho de la unidad de actuación.		6 mts a todo lo ancho de la unidad de	3mts a todo el ancho de la
Parqueaderos	2 por cada vivienda y 1 Visitante por cada 5 viviendas	2 por vivienda y 1 por 5 visitantes		0,3 por vivienda y 1 por 8 visitantes	1 parqueadero por cada 20 m2
Densidad Máxima Permitidas	60 viviendas por Hectárea	80 viviendas por Hectárea		90 viviendas por	Maximo 2 usos





8. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL TERRENO .

Se trata de un terreno de forma irregular de topografía con inclinaciones suaves, predio localizado a un costado de la unidad residencial Tacaragua y cercano a la vía al Mirador de Canceles.



Localización tomada de IDEAMCO

LINDEROS DEL PREDIO: (Tomados de la escritura pública # 449 del 13 de marzo de 2003 de la notaría sexta de Pereira)

Norte con el lote # 3 por el sur con la unidad residencial Tacaragua, por el oriente con Humberto Giraldo García y por el occidente con la calle 5

Un predio sin construcciones, con una zona boscosa, tiene plantaciones de guadua y maleza sin cerramiento al predio le corresponde la matrícula inmobiliaria 290-197090



8.1 ÁREAS:

FUENTE	BARRIO CANCELES	
Ficha Catastral Nueva No. 00-08-0003-0529-000	TERRENO	CONSTRUCCION
Certificado de tradición Matrícula Inmobiliaria 290 - 197090	2.770	0
Escritura Pública No. 449 del 13 de marzo de 2013 notaría 6 Pereira	2770	0

El área está sujeta a verificación por parte de la entidad, persona o peticionaria del avalúo, para el presente informe se adopta un área de 2.770 m2 englobada según escritura #449 de fecha 13 de marzo de 2013 de la notaría sexta de Pereira.

8.1.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN: N/A.

8.1.2 LINDEROS Y DIMENSIONES:

Linderos y medidas tomadas de la escritura pública No.449 de fecha 13 de marzo de 2013 de la notaría sexta de Pereira.

8.1.3 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

Con inclinaciones suaves.

8.1.4 FORMA GEOMÉTRICA:

El lote en su terreno presenta una forma irregular.

9.0 MÉTODOS DEL AVALÚO:

Para la determinación de valor comercial del bien Inmueble se utilizó el siguiente método, establecido por la resolución N° 620 fecha 23 de septiembre de 2008, Expedida por el IGAC

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.



Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.

Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir, la real posibilidad de vender lo proyectado.

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 proyecto en el objeto de avalúo.

10. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES:

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

11. CONSIDERACIONES.

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

La localización general del inmueble objeto del presente estudio, en el municipio de Pereira.

La ubicación del bien con respecto al sector urbano.

Los usos del suelo existentes en el sector.

La topografía del terreno, la extensión superficial y la forma geométrica.

Se consideraron entre otros factores como la ubicación, destino económico, especificaciones, conservación, los posibles desarrollos de acuerdo al plan parcial el Mirador.

Las características físicas del lote de terreno, en relación con la cabida superficial, linderos, dimensiones, forma, topografía y relación frente fondo, teniendo en cuenta la variedad de áreas y formas de los predios del sector.

El clima, la altura sobre el nivel del mar.

Disponibilidad de servicios públicos (agua, alcantarillado, energía, gas).

El aprovechamiento y usos posibles del suelo dentro acorde con el POT.

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



El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

Definiciones (valor-precio-valor de mercado-valor comercial):

Se define **Valor**, como el grado de utilidad de los bienes, expresado en términos monetarios, tomando en cuenta las cualidades que determinan su precio.

Precio: Cantidad de dinero que se fija a un bien, como resultado de la negociación entre la oferta y la demanda, dentro de un mercado libre.

Valor de mercado: Precio homologado de un bien, dentro de un mercado sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

Valor Comercial: Ponderación económica entre el valor físico y el de capitalización de rentas, considerando el comportamiento del mercado de bienes con características similares.

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.



12. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

12.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Parágrafo.

Este método Residual (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble sea susceptible de ser dedicado a diferentes usos. Será el que resulte de destinarlo, Dentro de las posibilidades legales y físicas al económicamente más rentable, o si es posible de ser Construido con distintas intensidades edificatorias, que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones del mercado del sector.

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 y tratándose de un predio urbano o en zona de expansión con plan parcial aprobado que modifica el tipo de suelo.

MÉTODO TÉCNICA RESIDUAL.

El método de la técnica residual se apoyó en un estudio de mercado de venta por m² de construcción obra nueva, realizando una investigación económica de proyectos de construcción nueva de apartamentos nuevos y con características similares en el sector y su zona de influencia, para proyecto de construcción en el predio objeto de estudio, encontrando los siguientes valores.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Se estableció para tener referentes que permitieran aproximaciones a los precios de venta en el mercado por m² de construcción nueva en el sector y su zona de influencia, para proyecto de construcción en el predio objeto de estudio; encontrando los siguientes valores:

Se realizó un estudio de mercado de proyectos y edificios nuevos en el sector de la Pinares alto, carrera 17, la Julita, sectores cercanos al predio materia de avalúo.

Tomando el valor por m² de construcción, los referentes encontrados fueron los siguientes.





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

ESTUDIO DE MERCADO PROYECTOS NUEVOS DE CONSTRUCCION APTOS , CANCELES,LA JULITA, CARRERA 17,CALE 5 PNARES ALTO EN PEREIRA									
No	Dirección	Area Construido	Valor Propiedad	Factor Comercialización	VMZ Construcción	Fotografías	Fuente	Observaciones	
1	Calle 5 # 19-25 Edificio Tazaraquia	201	\$ 1.100.000.000	0,94	\$ 5.144.279		https://www.fincaraiz.com.co/finmuelle/apartamento-en-venta/pnARES-de-san-martin/pereira/6482028	Apartamento en venta en conjunto cerrado ubicado en el sector de PnARES. El mejor sector residencial de la zona urbana de la ciudad. El apartamento tiene un área de 201 m² y consta de tres habitaciones, tres baños, habitación de servicio con baño, sala y comedor	
2	VENTA CASA PNARES ALTO	217	\$ 950.000.000	1,00	\$ 4.377.980		https://www.fincaraiz.com.co/finmuelle/apartamento-en-venta/pnARES-de-san-martin/pereira/6482028	AMPLIO APARTAMENTO DE 217 M2, MAS TRES PARQUEADEROS Y DOS CUARTOS UTILES, GENERAL, HERMOSO DISEÑO MINIMALISTA, LLAMATIVA ALTA, RICA CON ELEGANTES FORMAS Y DISEÑOS, AMBIENTES AMPLIOS, MUY LUMINOSO Y AIREADO, ESTE APARTAMENTO CUENTA CON CUARTOS INCLUIDO EL SERVICIO, 6 BAÑOS, 5 DUCHAS, 1 PATIO, 1	
3	VENTA APARTAMENTO A GORA PEREIRA	126	\$ 730.000.000	0,95	\$ 5.503.968		https://casas.trovit.com.co/listing/apartamento-2024-09-08/126-095-f0c4-3f89-b911-fab754a5553a	Hermoso PentHouse a la venta, en exclusivo conjunto de la ciudad de Pereira, cerca de bosque nativo, edificio sostenible con panel solares y tanque de aguas lluvias, cuenta con una excelente área social, barbeque, jacuzzi, piscina, sauna, zona infantil, gimnasio, Parqueadero doble. Apartamento bastante iluminado, minimalista, grandes ventanales, 3 habitaciones, 3 baños completos, gran zona de estar o estudio en el segundo piso, terraza con vista panorámica. Lugar ideal para vivir en tranquilidad y familia.	
4	APARTAMENTO EN PNARES ALTO	85	\$ 630.000.000	1,00	\$ 7.411.765		https://www.repositorio.com.co/edform/0000000240009689760805250?search_terms=a%20ultra&page=0	Cómo apartamento, con excelente vista. Ubicación privilegiada, El conjunto cuenta con zonas sociales para el disfrute de todos los miembros de la familia.	
			PROMEDIO		\$ 5.609.473				
			DESVIACIÓN ESTANDAR		\$ 215.007				
			COEFICIENTE VARIACIÓN		4%				
			VALOR ADOPTADO		\$ 5.600.000				

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

El dato de mercado número (1) corresponde a un apartamento ubicado en el edificio Tacaragua, Sector de calle 5 con carrera 13 en la ciudad de Pereira con área privada construida de 201m², lo cual arroja un valor del apartamento de \$ 1.100.000.000 pesos y de \$ 5.472.637 por m2. La ubicación de este con respecto al predio objeto de valoración están en el mismo sector de estratificación alta.



El dato de mercado número (2) corresponde a un apartamento ubicado en un edificio. En el sector de Pinares alto. Barrio la Julita. Con un área de 217m², lo cual arroja un valor del apartamento de \$ 950.000.000 y de \$ 4.377.880 por m2. La ubicación de este con respecto al predio objeto de valoración, es muy cercana, con ambientes amplios, un apartamento con 5 cuartos.

El dato de mercado número (3) corresponde a un apartamento ubicado en un edificio Ágora cercano y con la misma estratificación del predio objeto de avalúo, el apartamento tiene un costo de 730.000.000 lo cual arroja un valor para el m2 de apartamento de 5.793.651.



El dato de mercado número (4) corresponde a un apartamento ubicado en un edificio Pinares alto En el sector la Julita Con un área de 126 m², el pedido por el inmueble es de \$ 630.000.000 donde resulta el valor del m2 de construcción nueva de \$ 7.411.765 es una construcción cercana al inmueble materia de avalúo y de estratificación alta.

Los datos fueron tomados de la página web. Edificio Ágora, Tacaragua y apartamentos para la venta en el sector de pinares alto. Predios cercanos al inmueble objeto de avalúo por localización, tamaño, estratificación y por comercialización. Como resultado de este análisis el valor unitario promedio por metro cuadrado nuevo es de **\$ 5.600.000 m2**. con un coeficiente de variación del **4%**. Cumpliendo con 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 y estadísticos, teniendo en cuenta los precios de apartamentos nuevos o proyectos de construcción.



DESARROLLO DEL MÉTODO UTILIZADO

Al analizar las cifras adoptadas 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 características en cuanto a: ubicación, estrato, usos, densidades, reglamentación y establecidas las consideraciones se tiene. Terreno, zonas de protección, áreas de cesión).

ANÁLISIS DE FACTORES:

Se realizó un estudio de mercado de apartamentos nuevos en el sector de la julita. Pinares alto, carrera 17 calle 5

Tomando el valor por m² de construcción y el cual se tuvo en cuenta para realizar el método de (Técnica residual) con factores por tamaño, estratificación, normas constructivas y la alta comercialización en el sector.

MÉTODO DE (TÉCNICA) RESIDUAL:

Se utilizó para determinar el valor por metro cuadrado del terreno, que es la metodología que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

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 de costos para obras nuevas de apartamentos, detallando el valor del terreno. El valor adoptado para el terreno se estimó en la suma de \$ 756.000



MEMORIA(S) DE CÁLCULO (S)

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA

MÉTODO DE TÉCNICA RESIDUAL MODALIDAD PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN - OBRA NUEVA UNIDAD ACTUACION # 2 PLAN PARCIAL EL MIRADOR

MÉTODO DE TÉCNICA RESIDUAL - MODALIDAD OBRA NUEVA

DESCRIPCIÓN	Ítem / Desc.	Área / Valores	Unidad
Lote Terreno en Bruto		20.244,00	Metro ²
Menos Terreno suelo de protección	2734,00	17.510,00	Metro ²
%Menos Terreno Áreas de cesion	5317,00	12.193,00	Metro ²
Retiro vial	852,63	11.340,37	
ÁREA DE TERRENO NETA		11.340,37	Metro²
Menos Indice de Ocupación	40%	4.536,15	%
ÁREA DE TERRENO ÚTIL		4.536,15	Metro²
Indice de Construcción (2)	2	40.488,00	#
ÁREA TOTAL CONSTRUIBLE		40.488,00	Metro²
% Menos Áreas Comunes	25%	10.122,00	Metro ²
ÁREA TOTAL VENDIBLE		30.366,00	Metro²
Área en m2 - Unidades privadas		30.366,00	Metro ²
VALOR TOTAL DE VENTAS	VR. \$ / M²	VR. TOTAL	UNIDAD
Torres de apartamentos - construcción nueva	\$ 5.600.000	170.049.600.000	Metro ²
COSTOS DEL PROYECTO	%	VR.	UNIDAD
Costos Directos del Proyecto	54,0%	\$ 91.826.784.000	Pesos
Costos Indirectos del Proyecto	7,0%	\$ 11.903.472.000	Pesos
Costos Financieros	6,0%	\$ 10.202.976.000	Pesos
Costos de Venta y Publicidad	7,0%	\$ 11.903.472.000	Pesos
Administración y Gerencia	7,0%	\$ 11.903.472.000	Pesos
TOTAL COSTOS DEL PROYECTO	81%	\$ 137.740.176.000	PESOS
Utilidad	10%	\$ 17.004.960.000	Pesos
Factor Alfa Del Proyecto (Valor del Lote)	9%	\$ 15.304.464.000	Pesos
VALOR TOTAL COSTOS FINANCIEROS	100%	\$ 170.049.600.000	PESOS
Valor Metro Cuadrado del Terreno		\$756.000	Pesos
Valor Aproximado del Terreno por M2		\$ 756.000	Pesos
Valor Total del Terreno		\$ 15.304.464.000	Pesos
VALOR ADOPTADO DEL TERRENO POR M2		\$ 756.000	PESOS



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 valores:

13. VALORES ADÓPTADOS.

ÍTEM LOTE TACARAGUA	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR M2
TERRENO	M2	2.770	\$ 756.000

14. RESULTADO DEL AVALÚO.

ÍTEM LOTE TACARAGUA	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA	VALOR M2	VALOR AVALÚO
TERRENO	M2	2.770	\$ 756.000	\$ 2.094.120.000
			TOTAL AVALÚO	\$ 2.094.120.000

Son: DOS MIL NOVENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS \$ 2.094120.000

JAIRO ARANGO GAVIRIA
Registro Abierto de Avaluadores R.A.A-AVAL -10082114



15.

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 realización del 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 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 de Pereira.
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 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 Avaluadores R.A.A-AVAL -10082114.



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

Pereira, Agosto de 2.023

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 del 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 estas consideraciones generales donde se indica mi experiencia como perito en diferentes avalúos.

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

6) No me encuentro 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 métodos aplicados que, en el caso del dictamen del proceso.

Para el caso del presente informe se aplicó el método de comparativo de mercado para obtener el valor del m2 de construcción de proyectos nuevos de construcción y con el valor allí obtenido se aplicó al método residual por tratarse de un terreno.

El método residual se utilizó para encontrar el valor por m2 de terreno, este método consiste en establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Al analizar las cifras y las estadísticas del mercado inmobiliario hay que empezar por hacer referencia 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, estrato, uso similar, demás consideraciones con respecto al predio objeto de avalúo, acorde con la resolución 620 del IGAC acuerdo 35 de 2016 POT de Pereira y demás reformas aplicables al sector urbano del municipio.

- 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 certificados de tradición con matrículas inmobiliarias 290-197090 de la oficina de instrumentos públicos de Pereira.

Copia recibo de predial con ficha catastral:00080000000305290000000000

Copia escritura pública # 2640 de fecha 22 de julio de 2013 notaria tercera de Pereira.

Copia escritura # 449 de fecha 13 de marzo de 2013 notaria sexta de Pereira.

Decreto 486 del 14 de agosto de 2006 Plan Parcial Mirador- cancelés

Acuerdo 35 de 2016 Plan de ordenamiento 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 Avalúador 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 municipio de Pereira, inmueble que se ubica en el paraje alegrías zona rural de Pereira Casa 3 - Urbanización Barajas del municipio de Pereira.

Nadie, con excepción de la persona especificada en el informe; ha proporcionado la 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 el ejercicio actividades que tenga bien conferir para adelantar la realización del informe de peritaje o avalúo que me se han asignados

Anexos: Información de experiencia como avalúador.

Constancias de idoneidad:

JAIRO ARANGO GAVIRIA

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

Registro nacional de avalúador R.N.A 3157

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					
DESCRIPCIÓN				MUNICIPIO	
1	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL			SANTA ROSA DE CABAL	
	Demandante		Gloria Esperanza Echeverry		
	Demandado		Luz Esneda Echerry Quintero		
	CLASE	Ejecutivo real de menor cuantía.			
	Año 2.023		matricula inmobiliaria 296-13874		
2	JUZGADO PRIMERO CIVIL			SANTA ROSA DE CABAL	
	Demandante		Empresa Energia Bogota		
	Demandado		Paulo Cesar Rodriguez Cardona		
	CLASE	Ejecutivo real de menor cuantía.			
	Año 2.023		matricula inmobiliaria 296-3668		
3	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL			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		
4	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA				
	Demandante		Sigma constructora		
	Demandado		Oscar Valencia Arias		
	CLASE	Embargo en liquidación obligatoria radicado 2020025			
	AÑO 2,022		Mtrricula inmoBirliaria 290-71615		

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

4	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA			
	Demandante		Sigma constructora	
	Demandado		Oscar Valencia Arias	
	CLASE		Embargo en liquidación obligatoria radicado 2020025	
	AÑO 2,022		Matricula inmobiliaria 290-71615	
5	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA			
	Demandante		Gilberto Castro Valencia	
	Demandado		Oscar Valencia Arias	
	CLASE		Embargo en liquidación obligatoria ley 1116/2006	
	AÑO 2,022		Matricula inmobiliaria 294-8037	
6	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA			
	Demandante		José Jairo Castrillón Hernández	
	Demandado		Gilberto Castro Roldan	
	CLASE		Embargo en liquidación obligatoria derecho de cuota	
	AÑO 2,022		Matricula inmobiliaria 290-31089	
7	JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL			DOSQUEBRADAS
	DEMANDANTE		Carlos Alberto Peña Gallego	
	DEMANDADO		Maria Elena Restrepo Fonseca	
	CLASE		Proceso hipotecario de menor Cuantía	
	Año 2.023		Matricula inmobiliaria 296-13877	
8	JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL			DOSQUEBRADAS
	DEMANDANTE		Carlos Alberto Peña Gallego	
	DEMANDADO		Maria Elena Restrepo Fonseca	
	CLASE		Proceso hipotecario de menor Cuantía	
	Año 2.022		Matricula inmobiliaria 294-23786	
9	JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL			PEREIRA
	DEMANDANTE		Carder	
	DEMANDADO		Empresa de energia de Bogotá	
	CLASE		Sevidumbre de energia	
	AÑO 2021			
10	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL			SAN JOSE CALDAS
	DEMANDANTE		JAIME ALEXANDER CORREA MANZO	
	DEMANDADO		Pedro Emilio Henao Cruz	
	CLASE		Ejecutivo con Accion Real	
	año 2021		Matricula inmobiliaria 103-20369	
11	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL			DOSQUEBRADAS
	DEMANDANTE		Juan Esteban Ortiz	
	DEMANDADO		Bernardo Lopez Perez	
	CLASE		Proceso hipotecario	
	AÑO 2021		matricula inmobiliaria	294-51056
12	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL			DOSQUEBRADAS
	DEMANDANTE		German Alberto Gomez Iza	
	DEMANDADO		Industrias Herval Ltda	
	CLASE		Proceso hipotecario	
	AÑO 2021		radicado	2020-00166-000
13	JUZGADO SEGUNDO CIVIL CTO DE			PEREIRA
	DEMANDANTE		Sandra Milena Cano	
	DEMANDADO		Clemencia Delgado Torres	
	CLASE		Ejecutivo con Garantia Hipotecario	
	AÑO 2021		matricula inmobiliaria	290-190889
11	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL			BELEN DE UMBIA
	DEMANDANTE		Yuliet Alvarez	radicado
	DEMANDADO		Ladrillera la Trinidad	
	CLASE		Ejecutivo con Garantia Hipotecario	
	AÑO 2,020		matricula inmobiliaria	293-21844

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 DOCUMENTALES Y FOTOGRÁFICOS LOTE TACARAGUA – SECTOR CANCELES

Vía de ingreso al lote carrera 17 con calle 5



Frente del lote Tacaragua



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



16

ANEXOS DOCUMENTALES Y FOTOGRÁFICOS LOTE TACARAGUA – SECTOR CANCELES

Copia certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 290-197090

Copia de la escritura pública 2640 de fecha 22 de julio de 2013 notaria tercera de Pereira

Copia escritura pública # 0449 de fecha 13 de marzo de 2013 notaria sexta de Pereira.

Copia recibo predial: 00080000000305290000000000(con área de 2770 m2)

Plano de localización del predio según plan de ordenamiento de Pereira, acuerdo 35 de 2016

JAIRO ARANGO GAVIRIA

Avalúos Profesionales



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

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

PEREIRA Gobierno de la Ciudad CAPITAL DEL EJE		MUNICIPIO DE PEREIRA NIT: 891.480.030-2 SECRETARIA DE HACIENDA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		NUM UNICO. 29951351 FACTURA No. 11901313	<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; line-height: 30px; margin: 0 auto;">P</div>																		
Nombre del Propietario CAROLINA QUINTERO CANO Dirección del Predio LO TACARAGUA Dirección de Cobro Lo 13 D 2 No Ficha Catastral 000800000030529000000000			PERIODO FACTURADO Desde 2013 Hasta 2023 Facturas sin cancelar 37																				
A - DETALLE VIGENCIA ANTERIOR			B - VIGENCIA ACTUAL																				
AVALUO	ESTRATO	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA	AVALUO	ESTRATO	TARIFA	AREA TERRENO	AREA CONSTRUIDA														
\$ 106.548.000	Pequeño	0.6	2770	0	\$ 109.744.000	Pequeño	0.6	2770	0														
INFORMACIÓN DEUDA VIGENCIA ANTERIOR			LIQUIDACIÓN																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>CONCEPTO</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>VALOR DEUDA A DICIEMBRE</td> <td style="text-align: right;">\$ 639.288</td> </tr> <tr> <td>INTERESES</td> <td style="text-align: right;">\$ 3.077.776</td> </tr> <tr> <td>SUBTOTAL</td> <td style="text-align: right;">\$ 3.717.064</td> </tr> </table>			CONCEPTO	VALOR	VALOR DEUDA A DICIEMBRE	\$ 639.288	INTERESES	\$ 3.077.776	SUBTOTAL	\$ 3.717.064	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>CONCEPTO</th> <th>VALOR</th> </tr> <tr> <td>DEUDA TRIMESTRE(S) ANTERIOR (S)</td> <td style="text-align: right;">\$ 345.282</td> </tr> <tr> <td>INTERESES</td> <td style="text-align: right;">\$ 30.190</td> </tr> <tr> <td>VALOR A PAGAR ESTE TRIMESTRE</td> <td style="text-align: right;">\$ 164.617</td> </tr> <tr> <td>VALOR TOTAL AÑO</td> <td style="text-align: right;">\$ 704.706</td> </tr> </table>			CONCEPTO	VALOR	DEUDA TRIMESTRE(S) ANTERIOR (S)	\$ 345.282	INTERESES	\$ 30.190	VALOR A PAGAR ESTE TRIMESTRE	\$ 164.617	VALOR TOTAL AÑO	\$ 704.706
CONCEPTO	VALOR																						
VALOR DEUDA A DICIEMBRE	\$ 639.288																						
INTERESES	\$ 3.077.776																						
SUBTOTAL	\$ 3.717.064																						
CONCEPTO	VALOR																						
DEUDA TRIMESTRE(S) ANTERIOR (S)	\$ 345.282																						
INTERESES	\$ 30.190																						
VALOR A PAGAR ESTE TRIMESTRE	\$ 164.617																						
VALOR TOTAL AÑO	\$ 704.706																						
VALOR DEUDA VIGENCIA ANTERIOR \$ 3.717.064 VALOR A PAGAR AL TRIMESTRE \$ 4.257.153 VALOR A PAGAR POR TODO EL AÑO SIN DESCUENTO \$ 4.421.770 TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO \$ 4.421.770			PAGUESE HASTA 30 de Septiembre de 2023																				
NOTA DE INTERES: Banco de Bogotá, Bancolombia, Popular, Av Villas, Occidente, Davivienda, Sudameris, Itau, BBVA, Caja Social, Agrario, Pichincha, Colpalma, Bancomeva, CFA, Apostar y Empresa Energía Pereira. Por internet, con tarjeta débito o crédito en tributar.pereira.gov.co. PAGOS A NIVEL NACIONAL CON TODOS LOS BANCOS, mediante factura de pago.																							
AUDITORIA S.O.J PLUS [PERSONAL : 00-Administrador TERMINAL: weblogic.pereira.gov.co/oracle- FECHA Y HORA: 08-07-2023 08:07:36]																							
MUNICIPIO DE PEREIRA - SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO																							
No Ficha Catastral Dirección de Cobro Lo 13 D 2 Nombre del Propietario(s) CAROLINA QUINTERO CANO VALOR A PAGAR AL TRIMESTRE \$ 4.257.153		Num Unico. 29951351 Factura No. 11901313 Fecha Expedición 08 de Julio de 2023 Periodo Desde 2013 Hasta 2023 Paguese Hasta 30 de Septiembre de 2023																					
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; line-height: 30px; margin: 0 auto;">P</div>																							
(415)7709998000285(8020)000029951351(3900)0000004257153(96)20230930																							
MUNICIPIO DE PEREIRA - SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO																							
No Ficha Catastral Dirección de Cobro Lo 13 D 2 Nombre del Propietario(s) CAROLINA QUINTERO CANO TOTAL A PAGAR AÑO SIN DESCUENTO \$ 4.421.770		Num Unico. 29951351 Factura No. 11901313 Fecha Expedición 08 de Julio de 2023 Periodo Desde 2013 Hasta 2023 Paguese Hasta 30 de Septiembre de 2023																					
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; line-height: 30px; margin: 0 auto;">P</div>																							
(415)7709998000285(8020)000029951351(3900)0000004421770(96)20230930																							
MUNICIPIO DE PEREIRA - SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PUBLICAS - IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO																							
No Ficha Catastral Dirección de Cobro Lo 13 D 2 Nombre del Propietario(s) CAROLINA QUINTERO CANO TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO \$ 4.421.770		Num Unico. 29951351 Factura No. 11901313 Fecha Expedición 08 de Julio de 2023 Periodo Desde 2013 Hasta 2023 Paguese Hasta 30 de Septiembre de 2023																					
<div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 30px; line-height: 30px; margin: 0 auto;">P</div>																							
(415)7709998000285(8020)000029951351(3900)0000004421770(96)20230930																							

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



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



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

Certificado generado con el Pin No: 230814996980990536
Pagina 1 TURNO: 2023-290-1-82365

Nro Matrícula: 290-197090

Impreso el 14 de Agosto de 2023 a las 11:01:33 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: CANCELES
FECHA APERTURA: 05-12-2013 RADICACION: 2013-290-6-24261 CON: ESCRITURA DE: 13-03-2013
CODIGO CATASTRAL: 66001000800000003052900000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE: BSY0009CMJB

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE TACARAGUA CON EXTENSION DE 2.770 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 449, 13/3/2013, NOTARIA SEXTA DE PEREIRA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 UBICADO EN EL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE PEREIRA, DEPARTAMENTO DE RISARALDA, EN EL PARAJE DE CANCELES CON UN AREA DE 2.770 M2, DETERMINADO DETRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS POR EL NORTE CON EL LOTE 3, POR EL SUR CON UNIDAD RESIDENCIAL TACARAGUA, POR EL ORIENTE CON HUMBERTO GIRALDO GARCIA GARCIA Y POR EL OCCIDENTE CON LA CALLE 5. UBICADO EN EL AREA URBANA DE LA CIUDAD DE PEREIRA, DEPARTAMENTO DE RISARALDA, EN EL PARAJE DE CANCELES CON UN AREA DE 2.770 M2, DETERMINADO DETRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS POR EL NORTE CON EL LOTE 3, POR EL SUR CON UNIDAD RESIDENCIAL TACARAGUA, POR EL ORIENTE CON HUMBERTO GIRALDO GARCIA GARCIA Y POR EL OCCIDENTE CON LA CALLE 5.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL PREDIO OBJETO DE ENGLOBE NACE A LA VIDA JURIDICA ASI: LA SEÑORA CAROLINA QUINTERO CANO ADQUIRIO EL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 290-146845 POR COMPRA A GUILLERMO GUTIERREZ LOPEZ, SEGUN ESCRITURA PUBLICA 1212 DEL 08 DE ABRIL DE 2003 DE LA NOTARIA UNICA DE DOSQUEBRADAS. GUILLERMO GUTIERREZ LOPEZ ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE ALICIA GARCIA DE GIRALDO, SEGUN SENTENCIA DE 00 DEL 03 DE MARZO DE 1998 DEL JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA. ALICIA GARCIA Giraldo ADQUIRIO POR DEENGLOBE SEGUN SENTENCIA DEL 03 DE MARZO DE 1998 DEL JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA Y LA CAUSANTE ALICIA GARCIA DE GIRALDO, DECLARO REMANENTES EN MAYOR PORCION, MEDIANTE ESC. # 1600 DEL 11-06-84 AL FOLIO 290-0048360. ALICIA GARCIA DE GIRALDO ADQUIRIO CON MAYOR PORCION, POR PARTICION DE BIENES CELEBRADA CON JOSE IGNACIO VILLEGAS T RESTREPO, MARIA ALCIRA ARDILA, DE RAMIREZ Y HUMBERTO GIRALDO GARCIA SEGUN ESCRITURA NR. 2.243 DE 8 DE AGOSTO DE 1973, NOTARIA TERCERA DE PEREIRA, REGISTRADA EL 27 DE ENERO DE 1.976, MATRICULA INMOBILIARIA 290-0012153. LOS COMUNEROS ADQUIRIERON EL PREDIO MOTIVO DE PARTICION ASI: ALICIA GARCIA DE GIRALDO ADQUIRIO EN PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE ALFONSO GIRALDO ARANGO, APROBADA POR EL JUZGADO 3. C. CTO. DE PEREIRA, EN SENTENCIA DE FECHA 10 DE AGOSTO DE 1.970, REG. EL 26 DE JUNIO DE 1.972, MATRICULA INMOBILIARIA 290-0006614, EN \$773.369,42 FUE ADJUDICADO CON OTROS ALFONSO GIRALDO ARANGO ADQUIRIO ASI: UN DERECHO , POR COMPRA A IGNACIO VILLEGAS, SEGUN ESC.# 611 DE 17 DE MAYO DE 1.950, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REG. EL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1.950, EN \$14.500,00, VENTA QUE CONSISTIO EN LA ACCION Y DERECHO EN LA SUCESION DE MARCO AURELIO SALAZAR OSORIO. OTRO DERECHO, POR COMPRA A IGNACIO VILLEGAS- CONSISTENTE EN LA ACCION Q Y DERECHO EN LA SUCESION DE MARCO AURELIO SALAZAR OSORIO, SEGUN ESCRITURA NR. 656 DE 25 DE MAYO DE 1.950, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REG. EL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1.950, EN \$7.500,00. OTRO DERECHO, POR COMPRA A IGNACIO VILLEGAS, POR ESC.# 980 DE 10 DE AGOSTO DE 1.950, NOT. 3. DE PEREIRA, REG. EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1.950. POSTERIORMENTE, EN LA SUCESION DE MARCO AURELIO SALAZAR OSORIO, APROBADA POR EL JUZGADO C.CTO. DE PEREIRA, EN SENTENCIA DE FECHA 17 DE ENERO DE 1.951, REG. EL 29 DE ENERO DE 1.951, EN EL L. DE C. MORTUORIAS, TOMO 1., FOLIO 31, PARTIDA # 38, SE ADJUDICO A JOSE IGNACIO VILLEGAS, ABRAHAM DE JESUS RAMIREZ SALAZAR, LUIS ANGEL RAMIREZ SALAZAR Y EDUARDO GONZALEZ RAMIREZ, EL PREDIO DE QUE SE TRATA, EN \$10.000,00. FUE ADJUDICADO. POR ESCRITURA NR. 429 DE 18 DE ABRIL DE 1.951, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REGISTRADA EL 27 DE JUNIO DE 1.951, EN EL LIBRO 1, TOMO 3, FOLIO 251, PARTIDA # 1.618, FIDEL FERNANDO GONZALEZ Y PEDRO LUIS VALENCIA, VENDIERON A EDILMA AGUDELO DE ZAPATA, LOS DERECHOS QUE TENIAN EN EL PREDIO DE QUE SE TRATA. POR ESCRITURA NR. 1.749 DE 6 DE AGOSTO DE 1.951, NOTARIA 1. DE PEREIRA, REG. EL 18 DE AGOSTO DE 1.951, LUIS ANGEL RAMIREZ



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: 230814996980990536 Nro Matrícula: 290-197090
Pagina 2 TURNO: 2023-290-1-82365

Impreso el 14 de Agosto de 2023 a las 11:01:33 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

SALAZAR, VENDIO SU DERECHO A FABIO GARCIA SALAZAR, EN \$6.000,00. DE CONTADO. POR ESC.# 631 DE 4 DE JUNIO DE 1.951, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REG. EL 22 DE NOVIEMBRE DE 1.951, EN EL LIBRO 1, TOMO 3, FOLIO 182, PARTIDA # 2.931 RUBEN DARIO ZAPATA RAMIREZ Y EDILMA AGUDELO DE ZAPATA, VENDIERON SUS DERECHOS A SILVESTRE PINEDA JIMENEZ, EN \$2.000,00 DE CONTADO. POR ESCRITURA NR. 2.522 DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1.951, NOTARIA 1. DE PEREIRA, REGISTRADA EL 1. DE DICIEMBRE DE 1.931, EN EL LIBRO 1, TOMO 6, FOLIO 239, PARTIDA # 3.034, SE RETIFICARON LAS ESCRITURAS NRS. 557, 611 Y 656 RELACIONADAS ANTERIORMENTE. IGNACIO VILLEGAS, HABIA COMPRADO DERECHOS HERENCIALES EN LA SUCESION DE MARCO AURELIO SALAZAR, A PABLO SALAZAR SEGUN ESC. \$557 DE 5 DE MAYO DE 1.950, NOTARIA 1. DE PEREIRA, REG. EL 11 DE SEPTIEMBRE DE 1.950, EN EL LIBRO 2, TOMO 2, FOLIO 303, PARTIDA # 1.762. POR ESCRITURA # 2523 DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1.951, NOTARIA 1. DE PEREIRA, REGISTRADA EL 1. DE DICIEMBRE DE 1.951, EN EL LIBRO 1, TOMO 3, FOLIO 270, PARTIDA 3.035, IGNACIO VILLEGAS Y ALFONSO GIRALDO ARANGO, RATIFICARON LA ESCRITURA NR. 980 RELACIONADA ANTERIORMENTE. POR ESCRITURA NR. 655 DE 11 DE JUNIO DE 1.951, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REG. EL 29 DE DICIEMBRE DE 1.951, EN EL LIBRO 1, TOMO 5, FOLIO 474, SILVESTRE PINEDA, VENDIO A LUIS EDUARDO SALAZAR LONDOÑO, LOS DERECHOS EN EL PREDIO DE QUE SE TRATA POR ESC. # 2.252 DE 20 DE AGOSTO DE 1.952, NOTARIA 1. DE PEREIRA, REG. EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 1.952, EN EL LIBRO 1, TOMO 6, FOLIO 125, PARTIDA # 2.787, FABIO GARCIA SALAZAR, TRANSFIRIO A TITULO DE PERMUTA A ALFONSO YEPES GOMEZ, LOS DERECHOS QUE TENIA EN EL PREDIO DE QUE SE TRATA, EN \$6.000,00. SEGUN SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO 1. C. CTO. DE PEREIRA, DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 1.954, REG. EL 7 DE DICIEMBRE DE 1.954, EN EL LIBRO 1, TOMO 7, FOLIO 133, PARTIDA # 3.663, ALFONSO GIRALDO ARANGO, ADQUIRIO POR REMATE DENTRO DEL JUICIO SOBRE LICENCIA JUDICIAL PARA VENDER BIENES DEL MENOR EDUARDO GONZALEZ R, EN \$5.000,00. FUE ADJUDICADO DICHO DERECHO. POR ESCRITURA NR. 1.963 DE 26 DE NOVIEMBRE DE 1.960, NOTARIA 1. DE PEREIRA, REG. EL 6 DE DICIEMBRE DE 1.960, EN EL LIBRO 1, TOMO 4, FOLIO 336, PARTIDA 1.360, ALFONSO YEPES GOMEZ, VENDIO A LUIS ANGEL RAMIREZ SALAZAR, 1/6 PARTE, EN \$8.000,00. DE CONTADO. SEGUN SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO 2. C. CTO. DE PEREIRA DE FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 1.960, REGISTRADA EL 23 DE DICIEMBRE DE 1.963, EN EL LIBRO 1. IMPAR. TOMO 6, FOLIO 289, PARTIDA # 2.955, EN LA SUCESION DE ABRAHAM RAMIREZ, SE ADJUDICO A ERNESTINA GARCIA VDA DE RAMIREZ, 1/8 PARTE, EN \$2.500,00. POR ESCRITURA NR. 2.235 DE 16 DE NOVIEMBRE DE 1.954, NOTARIA 1. DE PEREIRA, REG. EL 27 DE NOVIEMBRE DE 1.964, EN EL LIBRO 1, IMPAR, TOMO 6, FOLIO 59, PARTIDA # 1.830, ERNESTINA GARCIA VDA DE RAMIREZ, VENDIO A LUIS ANGEL RAMIREZ SALAZAR, LA OCTAVA PARTE EN EL PREDIO DE QUE SE TRATA, EN \$15.000,00 DE CONTADO. LA COMUNERA MARIA ALCIRA ARDILA VDA DE RAMIREZ, ADQUIRIO SU DERECHO, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE LUIS ANGEL RAMIREZ SALAZAR, APROBADA POR EL JUZGADO 5. C. MPAL. DE PEREIRA, EN SENTENCIA DE FECHA 1. DE ABRIL DE 1.965, REG. EL 27 DE ABRIL DE 1.966, EN EL LIBRO 1, IMPAR, TOMO 2, FOLIO 334, PARTIDA # 589, EN \$7.000,00. FUE ADJUDICADO. EL TRADENTE ADQUIRIO EN LA SUCESION DE MARCO AURELIO SALAZAR OSORIO RELACIONADA ANTERIORMENTE CON SU REGISTRO. HUMBERTO GARCIA GIRALDO ADQUIRIO SU PARTE EN EL PREDIO MOTIVO DE PARTICION, POR COMPRA A LUIS ENRIQUE HERRERA GIRALDO, SEGUN ESCRITURA NR. 3.348 DE 2 DE OCTUBRE DE 1.974, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REG. EL 26 DE MAYO DE 1.976, EN \$4.000,00. MATRICULA 290-0003643. ESCRITURA ESTA QUE FUE POSTERIORMENTE ACLARADA, POR LA NR. 1.126 DE 21 DE MAYO DE 1.976, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REG. EL 26 DE MAYO DE 1.976, EN EL SENTIDO DE QUE LO QUE TRANSFIERE POR LA ESC. # 3343 ES UN DERECHO O CUOTA PARTE. LUIS ENRIQUE HERRERA GIRALDO, ADQUIRIO EL CITADO DERECHO, POR COMPRA A EFIGENIA ARANGO RESTREPO, SEGUN ESCRITURA NR. 5 DE 3 DE ENERO DE 1.974, NOTARIA 3. DE PEREIRA,



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



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

Certificado generado con el Pin No: 230814996980990536

Nro Matrícula: 290-197090

Página 3 TURNO: 2023-290-1-82385

Impreso el 14 de Agosto de 2023 a las 11:01:33 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

REG. EL 15 DE ENERO DE 1.974, EN \$25.000,00 DE CONTADO. EFIGENIA ARANGO RESTREPO COMPRO A LIBERTO ARANGO RODRIGUEZ, SEGUN ESCRITURA NR. 1.765 DE 29 DE MAYO DE 1.973, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REGISTRADA EL 6 DE JUNIO DE 1.973., EN \$25.000,00. EL TRADENTE COMPRO A BARUT CASTAÑO CASTAÑO, SEGUN ESCRITURA NR. 4156 DE 29 DE DICIEMBRE DE 1.979, NOTARIA TERCERA DE PEREIRA, REGISTRADA EL 8 DE ENERO DE 1.971, EN \$17.500,00 FUE ESTIMADO. EL TRADENTE COMPRO A JESUS MARIA ALZATE GONZALEZ, SEGUN ESCRITURA NR. 1.703 DE 4 DE JULIO DE 1.964, NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA, REGISTRADA EL 8 DE JULIO DE 1.964, EN \$1.500,00 DE CONTADO. EN LA SUCESION DE MARCO AURELIO SALAZAR OSORIO, APROBADA POR EL JUZGADO C. CTO. DE PEREIRA, EN SENTENCIA DE FECHA 17 DE ENERO DE 1.951, REG. EL 29 DE ENERO DE 1.951, SE ADJUDICO A JESUS MARIA ALZATE GONZALEZ, IGNACIO VILLEGAS Y ALFONSO GIRALDO ARANGO, EN \$9.000,00. LA SEÑORA CAROLINA GUINTERO CANO ADQUIRIO EL PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA 290-147451 POR COMPRA A GUTIERREZ VALENCIA MARTIN SEGUN ESCRITURA PUBLICA 1200 DEL 03 DE ABRIL DE 2003 DE LA NOTARIA UNICA DE DOSQUEBRADAS. EL SEÑOR GUTIERREZ VALENCIA MARTIN ADQUIRIO POR COMPRA A GIRALDO GARCIA HUMBERTO, SEGUN ESCRITURA PUBLICA 3245 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2002 DE LA NOTARIA SEXTA DE PEREIRA. EL SEÑOR GIRALDO GARCIA HUMBERTO EFECTUO DESENGLOBE SEGUN ESCRITURA PUBLICA 3245 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2012 DE LA NOTARIA SEXTA DE PEREIRA Y EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE, FUE ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION, POR HUMBERTO GIRALDO GARCIA, EN ADJUDICACION POR SUCESION DE ALICIA GARCIA DE GIRALDO, MEDIANTE SENTENCIA DEL 03-03-98 DEL JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE PEREIRA, REG. EL 25-09-2002, EN LA MATRICULA 290-00146843. LA CAUSANTE ALICIA GARCIA DE GIRALDO, DECLARO REMANENTES EN MAYOR PORCION, MEDIANTE ESC. # 1600 DEL 11-06-84 AL FOLIO 290-0048360. ALICIA GARCIA DE GIRALDO ADQUIRIO POR MAYOR PORCION, POR PARTICION DE BIENES CELEBRADA CON JOSE IGNACIO VILLEGAS T RESTREPO, MARIA ALCIRA ARDILA, DE RAMIREZ Y HUMBERTO GIRALDO GARCIA SEGUN ESCRITURA NR. 2.243 DE 8 DE AGOSTO DE 1.973, NOTARIA TERCERA DE PEREIRA, REGISTRADA EL 27 DE ENERO DE 1.976, MATRICULA INMOBILIARIA 290-0012153. LOS COMUNEROS ADQUIRIERON EL PREDIO MOTIVO DE PARTICION ASI: ALICIA GARCIA DE GIRALDO ADQUIRIO EN PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE ALFONSO GIRALDO ARANGO, APROBADA POR EL JUZGADO 3. C. CTO. DE PEREIRA, EN SENTENCIA DE FECHA 10 DE AGOSTO DE 1.970, REG. EL 26 DE JUNIO DE 1.972, MATRICULA INMOBILIARIA 290-0006614, EN \$773.369,42 FUE ADJUDICADO CON OTROS ALFONSO GIRALDO ARANGO ADQUIRIO ASI: UN DERECHO, POR COMPRA A IGNACIO VILLEGAS, SEGUN ESC.# 611 DE 17 DE MAYO DE 1.950., NOTARIA 3. DE PEREIRA, REG. EL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1.950, EN \$14.500,00, VENTA QUE CONSISTIO EN LA ACCION Y DERECHO EN LA SUCESION DE MARCO AURELIO SALAZAR OSORIO. OTRO DERECHO, POR COMPRA A IGNACIO VILLEGAS- CONSISTENTE EN LA ACCION Q Y DERECHO EN LA SUCESION DE MARCO AURELIO SALAZAR OSORIO, SEGUN ESCRITURA NR. 656 DE 25 DE MAYO DE 1.950, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REG. EL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1.950, EN \$7.500,00. OTRO DERECHO, POR COMPRA A IGNACIO VILLEGAS, POR ESC.# 980 DE 10 DE AGOSTO DE 1.950, NOT. 3. DE PEREIRA, REG. EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 1.950. POSTERIORMENTE, EN LA SUCESION DE MARCO AURELIO SALAZAR OSORIO, APROBADA POR EL JUZGADO C.CTO. DE PEREIRA, EN SENTENCIA DE FECHA 17 DE ENERO DE 1.951, REG. EL 29 DE ENERO DE 1.951, EN EL L. DE C. MORTUORIAS, TOMO 1., FOLIO 31, PARTIDA # 38, SE ADJUDICO A JOSE IGNACIO VILLEGAS, ABRAHAM DE JESUS RAMIREZ SALAZAR, LUIS ANGEL RAMIREZ SALAZAR Y EDUARDO GONZALEZ RAMIREZ, EL PREDIO DE QUE SE TRATA, EN \$10.000,00. FUE ADJUDICADO. POR ESCRITURA NR. 429 DE 18 DE ABRIL DE 1.951, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REGISTRADA EL 27 DE JUNIO DE 1.951, EN EL LIBRO 1, TOMO 3, FOLIO 251, PARTIDA # 1.618, FIDEL FERNANDO GONZALEZ Y PEDRO LUIS VALENCIA, VENDIERON A EDILMA AGUDELO DE ZAPATA, LOS



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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
la gestión de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 230814996980990536 Nro Matrícula: 290-197090
Pagina 4 TURNO: 2023-290-1-82365

Impreso el 14 de Agosto de 2023 a las 11:01:33 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

DERECHOS QUE TENIAN EN EL PREDIO DE QUE SE TRATA. POR ESCRITURA NR. 1.749 DE 6 DE AGOSTO DE 1.951, NOTARIA 1. DE PEREIRA, REG. EL 18 DE AGOSTO DE 1.951, LUIS ANGEL RAMIREZ SALAZAR, VENDIO SU DERECHO A FABIO GARCIA SALAZAR, EN \$6.000,00. DE CONTADO. POR ESC.# 631 DE 4 DE JUNIO DE 1.951, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REG. EL 22 DE NOVIEMBRE DE 1.951, EN EL LIBRO 1, TOMO 3, FOLIO 182, PARTIDA # 2.931 RUBEN DARIO ZAPATA RAMIREZ Y EDILMA AGUDELO DE ZAPATA, VENDIERON SUS DERECHOS A SILVESTRE PINEDA JIMENEZ, EN \$2.000,00 DE CONTADO. POR ESCRITURA NR. 2.522 DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1.951, NOTARIA 1. DE PEREIRA, REGISTRADA EL 1. DE DICIEMBRE DE 1.931, EN EL LIBRO 1, TOMO 6, FOLIO 239, PARTIDA # 3.034, SE RETIFICARON LAS ESCRITURAS NRS. 557, 611 Y 656 RELACIONADAS ANTERIORMENTE. IGNACIO VILLEGAS, HABIA COMPRADO DERECHOS HERENCIALES EN LA SUCESION DE MARCO AURELIO SALAZAR, A PABLO SALAZAR SEGUN ESC. #557 DE 5 DE MAYO DE 1.950, NOTARIA 1. DE PEREIRA, REG. EL 11 DE SEPTIEMBRE DE 1.950, EN EL LIBRO 2, TOMO 2, FOLIO 303, PARTIDA # 1.762. POR ESCRITURA # 2523 DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1.951, NOTARIA 1. DE PEREIRA, REGISTRADA EL 1. DE DICIEMBRE DE 1.951, EN EL LIBRO 1, TOMO 3, FOLIO 270, PARTIDA 3.035, IGNACIO VILLEGAS Y ALFONSO GIRALDO ARANGO, RATIFICARON LA ESCRITURA NR. 980 RELACIONADA ANTERIORMENTE. POR ESCRITURA NR. 655 DE 11 DE JUNIO DE 1.951, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REG. EL 29 DE DICIEMBRE DE 1.951, EN EL LIBRO 1, TOMO 5, FOLIO 474, SILVESTRE PINEDA, VENDIO A LUIS EDUARDO SALAZAR LONDOÑO, LOS DERECHOS EN EL PREDIO DE QUE SE TRATA POR ESC. # 2.252 DE 20 DE AGOSTO DE 1.952, NOTARIA 1. DE PEREIRA, REG. EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 1.952, EN EL LIBRO 1, TOMO 6, FOLIO 125, PARTIDA # 2.787, FABIO GARCIA SALAZAR, TRANSFIRIO A TITULO DE PERMUTA A ALFONSO YEPES GOMEZ, LOS DERECHOS QUE TENIA EN EL PREDIO DE QUE SE TRATA, EN \$6.000,00. SEGUN SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO 1. C. CTO. DE PEREIRA, DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 1.954, REG. EL 7 DE DICIEMBRE DE 1.954, EN EL LIBRO 1, TOMO 7, FOLIO 133, PARTIDA # 3.663, ALFONSO GIRALDO ARANGO, ADQUIRIO POR REMATE DENTRO DEL JUICIO SOBRE LICENCIA JUDICIAL PARA VENDER BIENES DEL MENOR EDUARDO GONZALEZ R, EN \$5.000,00. FUE ADJUDICADO DICHO DERECHO. POR ESCRITURA NR. 1.963 DE 26 DE NOVIEMBRE DE 1.960, NOTARIA 1. DE PEREIRA, REG. EL 6 DE DICIEMBRE DE 1.960, EN EL LIBRO 1, TOMO 4, FOLIO 336, PARTIDA 1.360, ALFONSO YEPES GOMEZ, VENDIO A LUIS ANGEL RAMIREZ SALAZAR, 1/6 PARTE, EN \$8.000,00. DE CONTADO. SEGUN SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO 2. C. CTO. DE PEREIRA DE FECHA 23 DE NOVIEMBRE DE 1.960, REGISTRADA EL 23 DE DICIEMBRE DE 1.963, EN EL LIBRO 1. IMPAR. TOMO 6, FOLIO 289, PARTIDA # 2.955, EN LA SUCESION DE ABRAHAM RAMIREZ, SE ADJUDICO A ERNESTINA GARCIA VDA DE RAMIREZ, 1/8 PARTE, EN \$2.500,00. POR ESCRITURA NR. 2.235 DE 16 DE NOVIEMBRE DE 1.954, NOTARIA 1. DE PEREIRA, REG. EL 27 DE NOVIEMBRE DE 1.964, EN EL LIBRO 1, IMPAR, TOMO 6, FOLIO 59, PARTIDA # 1.830, ERNESTINA GARCIA VDA DE RAMIREZ, VENDIO A LUIS ANGEL RAMIREZ SALAZAR, LA OCTAVA PARTE EN EL PREDIO DE QUE SE TRATA, EN \$15.000,00 DE CONTADO. LA COMUNERA MARIA ALCIRA ARDILA VDA DE RAMIREZ, ADQUIRIO SU DERECHO, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE LUIS ANGEL RAMIREZ SALAZAR, APROBADA POR EL JUZGADO 5. C. MPAL. DE PEREIRA, EN SENTENCIA DE FECHA 1. DE ABRIL DE 1.965, REG. EL 27 DE ABRIL DE 1.966, EN EL LIBRO 1, IMPAR, TOMO 2, FOLIO 334, PARTIDA # 589, EN \$7.000,00. FUE ADJUDICADO. EL TRADENTE ADQUIRIO EN LA SUCESION DE MARCO AURELIO SALAZAR OSORIO RELACIONADA ANTERIORMENTE CON SU REGISTRO. HUMBERTO GARCIA GIRALDO ADQUIRIO SU PARTE EN EL PREDIO MOTIVO DE PARTICION, POR COMPRA A LUIS ENRIQUE HERRERA GIRALDO, SEGUN ESCRITURA NR. 3.348 DE 2 DE OCTUBRE DE 1.974, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REG. EL 26 DE MAYO DE 1.976, EN \$4.000,00. MATRICULA 290-0003643. ESCRITURA ESTA QUE FUE POSTERIORMENTE ACLARADA, POR LA NR. 1.126 DE 21 DE MAYO DE 1.976, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REG. EL 26 DE MAYO DE 1.976, EN EL SENTIDO DE QUE LO QUE TRANSFIERE POR LA ESC. # 3343 ES UN DERECHO O CUOTA PARTE. LUIS ENRIQUE



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

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

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

Certificado generado con el Pin No: 230814996980990536 Nro Matrícula: 290-197090
Pagina 5 TURNO: 2023-290-1-82385

Impreso el 14 de Agosto de 2023 a las 11:01:33 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

HERRERA GIRALDO, ADQUIRIO EL CITADO DERECHO, POR COMPRA A EFIGENIA ARANGO RESTREPO, SEGUN ESCRITURA NR. 5 DE 3 DE ENERO DE 1.974, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REG. EL 15 DE ENERO DE 1.974, EN \$25.000,00 DE CONTADO. EFIGENIA ARANGO RESTREPO COMPRO A LIBERTO ARANGO RODRIGUEZ, SEGUN ESCRITURA NR. 1.765 DE 29 DE MAYO DE 1.973, NOTARIA 3. DE PEREIRA, REGISTRADA EL 6 DE JUNIO DE 1.973., EN \$25.000,00. EL TRADENTE COMPRO A BARUT CASTAÑO CASTAÑO, SEGUN ESCRITURA NR. 4156 DE 29 DE DICIEMBRE DE 1.979, NOTARIA TERCERA DE PEREIRA, REGISTRADA EL 8 DE ENERO DE 1.971, EN \$17.500,00 FUE ESTIMADO. EL TRADENTE COMPRO A JESUS MARIA ALZATE GONZALEZ, SEGUN ESCRITURA NR. 1.703 DE 4 DE JULIO DE 1.964, NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA, REGISTRADA EL 8 DE JULIO DE 1.964, EN \$1.500,00 DE CONTADO. EN LA SUCESION DE MARCO AURELIO SALAZAR OSORIO, APROBADA POR EL JUZGADO C. CTO. DE PEREIRA, EN SENTENCIA DE FECHA 17 DE ENERO DE 1.951, REG. EL 29 DE ENERO DE 1.951, SE ADJUDICO A JESUS MARIA ALZATE GONZALEZ, IGNACIO VILLEGAS Y ALFONSO GIRALDO ARANGO, EN \$9.000,00. EL PREDIO TACARAGUA NACIO DEL ENGBLOBE EFECTUADO POR LA SEÑORA CAROLINA QUINTERO CANO SEGUN ESCRITURA 449 DEL 13 DE ARZO DE 2013 DE LA NOTARIA SEXTA DE PEREIRA, SEGUN FOLIOS DE MATRICULA 290-147451 Y 290-145845, GENERANDO LA MATRICULA 290-197090, REGISTRADO EL 06 DE DICIEMBRE DEL 2013, SEGUN RADICACION 2013-290-6-24261.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) SC PARAJE CANCELES AREA URBANA DE LA CIUDAD DE PEREIRA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)
290 - 145845
290 - 147451

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-01-1976 Radicación: 2013-290-6-24261
Doc: ESCRITURA 2243 DEL 08-08-1975 NOTARIA 3 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 323 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: GARCIA DE GIRALDO ALICIA CC# 24886809 X
A: VILLEGAS RESTREPO JOSE IGNACIO CC# 1355350

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-10-1984 Radicación: 847989
Doc: ESCRITURA 2146 DEL 28-07-1984 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 323 SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: GARCIA DE GIRALDO ALICIA
A: ALFREDO VALLEJO MAZUERA & CIA LIMITADA



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

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

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

Certificado generado con el Pin No: 230814996980990536 Nro Matrícula: 290-197090
Pagina 6 TURNO: 2023-290-1-82385

Impreso el 14 de Agosto de 2023 a las 11:01:33 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-10-1984 Radicación: 847989
Doc: ESCRITURA 2146 DEL 28-07-1984 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 324 SERVIDUMBRE DE AGUA PASIVA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: GARCIA DE GIRALDO ALICIA
A: ALFREDO VALLEJO MAZUERA & CIA LIMITADA"

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-09-2002 Radicación: 2002-19382
Doc: SENTENCIA 00 DEL 03-03-1998 JUZGADO 2 DE FAMILIA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0335 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
A: GIRALDO ANGEL CAMILO
A: GIRALDO GARCIA ALFONSO
A: GIRALDO GARCIA ALICIA
A: GIRALDO GARCIA AMPARO
A: GIRALDO GARCIA EDUARDO
A: GIRALDO GARCIA ENRIQUE
A: GIRALDO GARCIA GERMAN
A: GIRALDO GARCIA GRACIELA
A: GIRALDO GARCIA HUMBERTO
A: GIRALDO GARCIA MARIA DEL PILAR
A: GIRALDO GARCIA MARTHA LUCIA
A: GIRALDO GOMEZ FRANCISCO JAVIER
A: GIRALDO GOMEZ JOSE FERNANDO
A: GIRALDO GOMEZ SANDRA
A: GIRALDO JARAMILLO JAIME ALBERTO
A: GIRALDO LOZANO JUAN DAVID
A: GUTIERREZ LOPEZ GUILLERMO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-09-2002 Radicación: 2002-19382
Doc: SENTENCIA 00 DEL 03-03-1998 JUZGADO 2 DE FAMILIA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA PASIVA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
A: GIRALDO ANGEL CAMILO
A: GIRALDO GARCIA ALFONSO
A: GIRALDO GARCIA ALICIA



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

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

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

Certificado generado con el Pin No: 230814996980990536 Nro Matrícula: 290-197090
Pagina 7 TURNO: 2023-290-1-82365

Impreso el 14 de Agosto de 2023 a las 11:01:33 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

A: GIRALDO GARCIA AMPARO
A: GIRALDO GARCIA CARLOS ENRIQUE
A: GIRALDO GARCIA EDUARDO
A: GIRALDO GARCIA GERMAN
A: GIRALDO GARCIA GRACIELA
A: GIRALDO GARCIA HUMBERTO
A: GIRALDO GARCIA MARIA DEL PILAR
A: GIRALDO GARCIA MARTHA LUCIA
A: GIRALDO GOMEZ FRANCISCO JAVIER
A: GIRALDO GOMEZ JOSE FERNANDO
A: GIRALDO GOMEZ SANDRA
A: GIRALDO JARAMILLO JAIME ALBERTO
A: GIRALDO LOZANO JUAN DAVID
A: GUTIERREZ LOPEZ GUILLERMO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-10-2007 Radicación: 2007-290-6-22524
Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 2877 DEL 15-06-2007 ALCALDIA DE PEREIRA DE PEREIRA
VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0324 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)
A: MUNICIPIO DE PEREIRA NIT# 8914800302

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-08-2013 Radicación: 2013-290-6-16549
Doc: ESCRITURA 2640 DEL 22-07-2013 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0
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: QUINTERO CANO CAROLINA CC# 42161548
A: TORRES OROZCO CARLOS ARTURO CC# 10140119

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-12-2013 Radicación: 2013-290-6-24261
Doc: ESCRITURA 449 DEL 13-03-2013 NOTARIA SEXTA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: OTRO: 0919 ENGLOBE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)
A: QUINTERO CANO CAROLINA CC# 42161548 X

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 Y REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 230814996980990536 Nro Matricula: 290-197090
Pagina 8 TURNO: 2023-290-1-82365

Impreso el 14 de Agosto de 2023 a las 11:01:33 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

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-03-2020 Radicación: 2020-290-6-5011
Doc: OFICIO 231 DEL 10-03-2020 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RADICADO 2019-00168
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: TORRES OROZCO CARLOS ARTURO CC# 10140119
A: QUINTERO CANO CAROLINA CC# 42161548

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "3"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 29-03-2022
SE ACTUALIZA/INCLUYE CODIGO HOMOLOGADO (NUPRE), CON EL SUMINISTRADO POR AMCO, RES. 087 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos
USUARIO: Realtech
TURNO: 2023-290-1-82365 FECHA: 14-08-2023
EXPEDIDO EN: BOGOTA


El Registrador: LUIS FERNANDO BOADA GARCIA

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



 **República de Colombia**  AS000535382

DMSG 0449

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CERO CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE (0449)
FECHA: MARZO TRECE (13) DEL AÑO DOS MIL TRECE (2.013).====
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: =====
(0919) ENGLOBE: SIN CUANTÍA.=====

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-147451.=====

CÓDIGO CATASTRAL: 00-08-0003-0529-000.=====

UBICACIÓN DEL PREDIO: RURAL (---) URBANO (XXX).=====

MUNICIPIO: PEREIRA - RISARALDA.=====

VEREDA: =====

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO NÚMERO 13 D2,
ubicado en el Paraje de Canceles.=====

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 290-146845.=====

CÓDIGO CATASTRAL: 00-08-0003-0512-000.=====

UBICACIÓN DEL PREDIO: RURAL (---) URBANO (XXX).=====

MUNICIPIO: PEREIRA - RISARALDA.=====

VEREDA: =====

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO NÚMERO 15, ubicado
en el Paraje de Canceles.=====

PERSONA QUE INTERVIENE EN EL ACTO: =====

CAROLINA QUINTERO CANO - C.C. 42.161.548 de Pereira.=====

(Resolución 1156 de 1.996 de la Superintendencia de Notariado y Registro).=====

Ante mí, **WILLIAM GONZÁLEZ BETANCURTH**, - Notario Sexto del
Círculo de Pereira, Departamento de Risaralda, República de
Colombia, compareció la señora **CAROLINA QUINTERO CANO**,
colombiana, mayor de edad, vecina de Pereira, de estado civil soltera
sin sociedad marital vigente, identificada con la cédula de ciudadanía
Nº 42.161.548-expedida en Pereira (Risaralda); obrando en su propio
nombre y representación, en calidad de **PROPIETARIA**, manifestó:
PRIMERO.- Que la compareciente, es titular del derecho de dominio y
posesión material de los siguientes bienes inmuebles: =====

1) EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 13 D2, ubicado en el área rural

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

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

de esta vía en distancia de 43.2 metros y 30.22 metros, hasta encontrar el lindero con el lote de Humberto Giraldo donde se gira al Oeste en distancia de 40.49 metros hasta el predio La Julia, se continúa al Norte por este lindero en línea recta de 46.35 metros, hasta encontrar el punto de partida###. **MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 290-146845 y FICHA CATASTRAL N° 00-08-0003-0512-000-=====**

TRADICIÓN.- Adquirió la compareciente el anterior inmueble, por compraventa hecha al señor GUILLERMO GUTIÉRREZ LÓPEZ, mediante escritura pública número mil doscientos doce (1.212), del ocho (08) de abril del año dos mil tres (2.003), autorizada por la Notaria Única del Circulo de Dosquebradas, posteriormente aclarada mediante escritura pública número quinientos dieciséis (516), del doce (12) de febrero del año dos mil cuatro (2.004); ^(de la misma Notaria) escrituras debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira, al Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 290-146845.=====

SEGUNDO.- ENGLOBE: Que pudiendo disponer libremente de lo suyo, y de acuerdo al plano levantado por la arquitecta Paola Quintero Cano – con Matrícula Profesional A661232007-42129555 del 30/10/2007 del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus profesiones auxiliares – Colombia; cuya copia auténtica se anexa al presente instrumento para su protocolización, procede a englobar los lotes anteriormente descritos, en un solo lote de terreno, que se identificará de la siguiente manera: =====

LOTE TACARAGUA, ubicado en el área urbana de la ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda, en el Paraje de Canceles, con un área de 2.770 M2, determinado dentro de los siguientes linderos:###**Por el NORTE** con el Lote 3, por el **SUR** con **UNIDAD RESIDENCIAL TACARAGUA**, por el **ORIENTE** con **HUMBERTO GIRALDO GARCIA** y por el **OCCIDENTE** con la calle 5###.=====

QUINTO.- Que mediante la presente escritura solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira y a la Oficina de Catastro

XX

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo 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

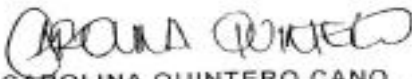



INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES


República de Colombia
DMSG


Viene de la hoja de papel notarial número Aa000335383.-----
Enmendado: "dieciséis (16)" y Entre líneas: /de la misma Notaria/ SI VALE.-

OTORGANTE:


CAROLINA QUINTERO CANO
C.C. 42161548
PROPIETARIA




WILLIAM GONZÁLEZ BETANCURTH
NOTARIO SEXTO DEL CÍRCULO




WILLIAM GONZÁLEZ BETANCURTH

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

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



23 JUL 2013

 **República de Colombia** 
1
43006593782

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: **2640** DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA
DE FECHA: **JULIO VEINTIDOS (22) DEL AÑO DOS MIL TRECE (2013)** =====
===== SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO =====
===== FORMATO DE CALIFICACIÓN =====
CÓDIGO ===== CLASE DE ACTO O CONTRATO ===== CUANTÍA ===
(0204) ===== HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE =====
===== CUANTIA ===== \$ 20.000.000,00
===== PERSONAS QUE INTERVIENEN E IDENTIFICACIÓN. =====
PARTE DEUDORA: **CAROLINA QUINTERO CANO C.C. No. 42.161.548.** =
PARTE ACREEDORA: **CARLOS ARTURO TORRES OROZCO C.C. No. 10.140.119.** =====
INMUEBLE: **RURAL.** =====
UBICACIÓN DEL PREDIO: **LOTE 15 SECTOR PARAJE DE CANCELES DEL MUNICIPIO DE PEREIRA - RISARALDA Y SEGÚN PAZ Y SALVO DE PREDIAL LO 15 SANTA MARTA.** =====
MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: **290-146845** DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA - RISARALDA. =====
FICHA CATASTRAL: **00-08-0003-0512-000** =====
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: **NO.** =====
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 1996, artículos 1º y 2º y en desarrollo del Decreto 2150 de 1995 y emanado del Gobierno Nacional. =====
En el Municipio de Pereira, Circulo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento de Risaralda, República de Colombia, a los veintidos (22) días del mes de **JULIO** del año DOS MIL TRECE (2013), comparecieron al despacho de la **NOTARIA TERCERA** a cargo del Notario **JORGE ELIECER SAÑAS BÉDOYA**, el señor **LUIS ALBERTO QUINTERO QUINTERO**, mayor de edad y vecino de la ciudad de --
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NO PRESTA MERITO EJECUTIVO
NOTARIA TERCERA
CARRERA 82 de la Paz
PEREIRA - RISARALDA



2

Pereira e identificado con la cédula de ciudadanía número 8.352.417 expedida en Medellín - Antioquia, que obra para el presente acto en su calidad de **APODERADO GENERAL** de la señora: **CAROLINA QUINTERO CANO**, mayor de edad y vecina de la ciudad de Pereira e identificada con la cédula de ciudadanía número 42.161.548 expedida en Pereira - Risaralda de estado civil **SOLTERA**, según consta en la escritura pública número 3150 de fecha 24 del mes de Septiembre del año 2003 Otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Pereira y su con certificación de vigencia documentos que se protocolizan junto con este instrumento quien en adelante se denominará **LA PARTE DEUDORA**, y el señor: **CARLOS ARTURO TORRES OROZCO**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Pereira e identificado con la cédula de ciudadanía número 10.140.119 expedida en Pereira - Risaralda, y manifestaron


PRIMERO. Que la **PARTE HIPOTECANTE**, constituye **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LIMITE DE CUANTIA**, con plazo de **DOCE (12) MESES**, contados a partir de la firma de esta escritura, prorrogable por convenio de las partes, reconociendo intereses del máximo legal vigente mensual, durante el plazo fijado y en caso de mora el interés que estipule la ley comercial, y que se pagarán por mensualidades Anticipadas, a favor de **CARLOS ARTURO TORRES OROZCO** y este le acepta sobre el siguiente bien inmueble:

EL LOTE DE TERRENO NÚMERO 15, ubicado en el área rural de la ciudad de PEREIRA, en el Paraje de Carboles, con un área de 2.000 metros cuadrados, cuyos linderos son: *** Partiendo del lindero con predio LA JULIA, se sigue en sentido este en línea recta de 39,5 metros, se gira al NOR-ESTE en línea recta de 28,01 metros, luego se gira al ESTE en 1,89 metros, hasta encontrar la vía de acceso al lote 130 de Humberto Giraldo, se continúa al SUR por el Costado Occidental de esta vía en distancia de 43,2 metros y 30,22 metros, hasta encontrar el lindero con el lote de Humberto Giraldo donde se gira al OESTE en distancia de 40,49 metros hasta el predio LA JULIA, se continúa AL NORTE por este lindero en línea recta de 46,35 metros hasta encontrar el punto de partida ***

Inmueble que se identifica con la matricula inmobiliaria número **290-146845** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira y con ficha catastral Número

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



 **República de Colombia** 
3
Aa006593783

00-08-0003-0512-000

=====

SEGUNDO: TRADICIÓN: Adquirió la **DEUDORA** dicho bien inmueble por compra que hizo al señor: **GUILLERMO GUTIERREZ LOPEZ**, según consta en la escritura pública número **MIL DOSCIENTOS DOCE (1.212)** de fecha **OCHO (08)** del mes de **ABRIL** del año **DOS MIL TRES (2003)**, aclarada mediante escritura pública número **QUINIENTOS DIECISEIS (516)** de fecha **DOCE (12)** del mes de **FEBRERO** del año **DOS MIL CUATRO (2004)** Otorgadas en la Notaria Única del Circulo de Dosquebradas, instrumentos inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Pereira bajo el folio de matrícula inmobiliaria número **290-146845**. =====

TERCERO SANEAMIENTO: LA PARTE HIPOTECANTE garantiza que el inmueble que hipoteca es de su plena y exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente, que su dominio se encuentra completamente libre de desmembración o arrendamiento por escritura pública y libre de cualquiera condición susceptible de desmembrarlo o resolverlo, no tiene embargo, pleito pendiente ni demanda inscrita, que en todo caso la **PARTE HIPOTECANTE** saldrá al saneamiento en los casos previstos en la ley. =====

CUARTO: EXTENSION DE LA HIPOTECA. Que el gravamen hipotecario comprende no solamente el inmueble y construcciones actualmente existentes, sino además, se extiende a cualquier otro inmueble que a este se junte, anexe, o cualquier otra construcción, anexidad o mejora que sobre el mismo inmueble se levante, se anexe o junte. =====

QUINTO: OBJETO DE LA HIPOTECA: Esta hipoteca tiene por objeto garantizarle a la **ACREEDORA** todas las obligaciones contraídas por la **PARTE HIPOTECANTE**, y avalar los créditos contraídos por la señora: **CAROLINA QUINTERO CANO** y que puede estar representada en cualquier título valor, tales como letras de cambio, cheques, pagares, etc., que por cualquier concepto tenga o llegare a tener **LA PARTE HIPOTECANTE** por capital, intereses, costas y gastos de cobranza así fuere el caso ---

Hapel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Notaria Única del Circulo de Dosquebradas
Calle 100 No. 100-100
Pereira, Risaralda - Colombia
Tel: 316-4024379



4

Las obligaciones respectivas pueden constar en cualquier clase de títulos valores, certificados y no tas debitos en los que figure la **PARTE HIPOTECANTE** directa o indirectamente obligada como girador, fiador, codeudor, aceptante, endosante, suscriptor y ordenante, o en cualquier documento de crédito proveniente de la **PARTE HIPOTECANTE** derivado de operaciones financieras. Esta hipoteca garantiza obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación de la misma.

=====

SEXTO: MODIFICACIONES: Cualquier modificación al presente contrato deberá constar por escrito, pues es expresa intención de las partes no reconocer validez a modificaciones que no consten en esta forma

=====

SEXTO: LUGAR DE CUMPLIMIENTO. Todas las obligaciones emanadas de este contrato serán cumplidas en Pereira.

=====

SEPTMO: EXIGIBILIDAD ANTICIPADA. EL(LA) ACREEDOR(A) podrá dar por terminado el plazo y proceder judicial o extrajudicialmente a exigir el pago inmediato de todas las obligaciones haciendo efectiva la presente garantía en cualquier de los siguientes eventos: a) Retardo en el pago de un período de intereses, b) Desmejora del bien hipotecado en forma tal que, a juicio de la parte ACREEDORA, no preste suficiente garantía de las obligaciones amparadas, c) Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por la **PARTE HIPOTECANTE**, en este o en otros documentos; d) Persecución del inmueble hipotecado, bien sea por embargo, secuestro o inscripción de demanda.


=====

OCTAVO: DECLARA ADEMÁS LA PARTE HIPOTECANTE: a) Que acepta cualquier traspaso que La ACREEDORA hiciera de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía, b) Que serán de su cargo los gastos que ocasione esta escritura, los de su cancelación, así como de los certificados de tradición que debidamente queden completos a satisfacción de la parte ACREEDORA, c) Que autoriza desde ahora a LA ACREEDORA para que obtengan copia o copias que requiera de la presente escritura, con la nota de que **PRESTA MERITO EJECUTIVO** y la reproducción de la nota de

=====

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



 **República de Colombia** 
5
A006593784

registro correspondiente -----

=====

NOVENO: DERECHOS FISCALES: Para efectos de los pagos notariales, de beneficencia y registro y demás derechos que cause la presente escritura, se fija la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000,00) MCTE.** -----

=====

DECIMO: Que el(los) **MUTUARIO** por medio de este instrumento faculta(n) y otorga(n) poder especial amplio y suficiente a **CARLOS ARTURO TORRES OROZCO** para que aclare, modifique y/o adicione esta hipoteca, en caso de que sea necesario y firme la correspondiente escritura de aclaración, adición y/o modificación que fuere el caso. -----

=====

DÉCIMO PRIMERO: Que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura para exigir mérito ejecutivo el(los) **MUTUARIO** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente al señor: **CARLOS ARTURO TORRES OROZCO**, para que solicite al señor Notario en nombre del(los) suscrito(s) exponente(s) o en el de su representada, la expedición de una segunda copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo, todo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81 del Decreto 960 de 1970. -----

=====

DECIMO-SEGUNDO: Presente el señor: **CARLOS ARTURO TORRES OROZCO** Manifestó: Que acepta la hipoteca abierta que por esta escritura se le constituye y las declaraciones que en ella constan a su favor. -----

=====

El Suscrito Notario Tercero advirtió a los contratantes sobre el contenido del artículo 32 del decreto 1.250 de 1970, donde hace referencia a que las escrituras de hipoteca, solo podrán inscribirse en la oficina de registro de la localidad, dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento y de no hacerlo en el termino indicado, se deberá otorgar una nueva escritura, con los perjuicios y gastos correspondientes. -----

=====

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario



6

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE LA PARTE DEUDORA de acuerdo con el artículo 9º de la Ley 258 de enero 17 de 1996. - Manifiesta su poderdante de la parte **CONSTITUYENTE** del gravamen hipotecario que su estado civil actual es **SOLTERA** y que el inmueble que hipotecan no está afectado a vivienda Familiar.

NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES: La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro oportuno, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no **OBSERVAR ERROR** alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el Suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar **NOTIFICADOS** de que un **ERROR NO CORREGIDO** en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto - Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia.

Expidase la copia de rigor con destino a **LA PARTE ACREEDORA**, como título hipotecario con **MÉRITO EJECUTIVO** y copia para el archivo de la oficina de registro de instrumentos públicos de Pereira - Risaralda, para los efectos legales.

NOTA: AUNQUE LA HIPOTECA HA SIDO CONSTITUIDA EN CUANTÍA INDETERMINADA, SE LE HA DADO EL VALOR DE \$ 20.000.000.00 PARA LOS EFECTOS FISCALES Y NOTARIALES.

COMPROBANTES FISCALES:
MUNICIPIO DE PEREIRA, SECRETARIA DE HACIENDA Y FINANZAS PÚBLICAS
PREDIAL Y VALORIZACION: FACTURAS Nros. 3608848, 3608849 y 150388
NOMBRE DEL PROPIETARIO: GUTIERREZ LOPEZ GUILLERMO. FICHA
CATASTRAL NÚMERO: 00-08-0003-0512-000.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo 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

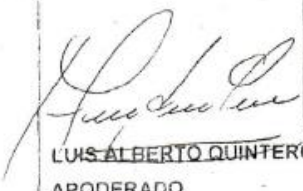
INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES

 **República de Colombia** 
7
AVALUO ACTUAL: \$ 66.000.00====VALIDOS HASTA: DICIEMBRE 31 Y AGOSTO
16 DE 2013. FIRMADO FUNCIONARIO RESPONSABLE. -----
derechos según Decreto 0188 de fecha 12 del mes de Febrero del año 2013 del
Ministerio de Justicia y del Derecho. \$118.901.00 Se hicieron recaudos para la
Superintendencia y el Fondo Especial de Notariado e I.V.A. (\$ 13.300,00) (\$
19.024.00 Se extendió la presente escritura sobre las hojas notariales de seguridad
números Aa 006593782/783/784/708

Recepcionó y elaboró: **Alejandro.** -----

LOS OTORGANTES,

 
Ante el despacho de la Notaria Tercera del Circuito de Pereira - Risaralda
compració:
Nombre: LUIS ALBERTO QUINTERO QUINTERO
Identificado: CC 8352417
Expedida: MEDELLIN el 26-12-1972
Manifestó 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 suyas.
  
Firma
22-07-2013 10:46:11
Jorge Eliecer Sabas Bedoya - Notario Tercero


LUIS ALBERTO QUINTERO QUINTERO
APODERADO.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

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




8

Ante el despacho de la Notaria Tercera del Circuito de Pereira - Risaralda compareció:

Nombre: CARLOS ARTURO TORRES OROZCO
Identificado: CC 10140119
Nacida: PEREIRA el 26-06-1989

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

  Firma 

22-07-2013 10:51:32

Jorge Eliecer Sabas Bedoya - Notario Tercero

CARLOS ARTURO TORRES OROZCO
PARTE ACREEDORA.

JORGE ELIECER SABAS BEDOYA
NOTARIO TERCERO DEL CIRCUITO PEREIRA

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo 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

ARTÍCULO 3°. –PREDIOS QUE CONFORMAN EL PLAN PARCIAL – DENOMINACIÓN, IDENTIFICACIÓN, CABIDA Y LINDEROS. – La conforman un total de 44 predios, con una superficie de 200585.55 m2 los que representan un alto aprovechamiento urbanístico.

Predios en suelo de expansión			
1	CARLOS ARIEL JARAMILLO	00-08-0003-0105-000	14.670,00
2	GERMAN GIRALDO	00-08-0003-0171-000	5.998,00
3	GERMAN GIRALDO	00-08-0003-0511-000	2.990,00
4	HORACIO RAMIREZ Y OTROS	00-08-0003-0179-000	18.456,05
6	TOBON HENAO CESAR DAVID	00-08-0003-0174-000	6.716,35
8	REYES GIRALDO GIULLIANA	00-08-0003-0191-000	1.928,00
9	OLGA LUCIA MARÍN M	00-08-0003-0192-000	1.902,00
10	CLAUDIO EDO. JARAMILLO VILLEGAS Y OTROS	00-08-0003-0193-000	1.904,00
11	VILLEGAS H. LUIS ALFONSO	00-08-0003-0194-000	1.918,00
12	ILIANA RAMIREZ DE GIRALDO	00-08-0003-0199-000	6.992,00
13	HERNADO GIRALDO Y OTROS	00-08-0003-0200-000	3.911,00
14	VILLEGAS H. LUIS ALFONSO	00-08-0003-0195-000	1.948,00
15	FLORENCIA DE GIRALDO	00-08-0003-0525-000	7.099,00
16	HERMANOS GIRALDO GÓMEZ	00-08-0003-0502-000	1.040,00
18	GIRALDO ANGEL CAMILO Y OTRO	00-08-0003-0509-000	399,16
19	GRACIELA GIRALDO G.	00-08-0003-0501-000	2.509,03
20	AMPARO GIRALDO G.	00-08-0003-0504-000	990,47
21	AMPARO GIRALDO G.	00-08-0003-0505-000	3.682,00
22	AMPARO GIRALDO G	00-08-0003-0508-000	1.289,22
23	AMPARO GIRALDO G.	00-08-0003-0503-000	1.200,00
24	CARLOS ENRIQUE GIRALDO	00-08-0003-0521-000	668,00
25	GLORIA MARIA MARÍN DE G	00-08-0003-0145-000	814,00
26	GLORIA MARIA MARÍN DE G	00-08-0003-0155-000	1.251,58
27	MARTA LUCIA GIRALDO G	00-08-0003-0519-000	1.692,67
28	HUMBERTO GIRALDO GARCIA	00-08-0003-0507-000	617,81
29	HUMBERTO GIRALDO GARCIA	00-08-0003-0510-000	460,75
30	HUMBERTO GIRALDO GARCIA	00-08-0003-0513-000	4.510,00
31	GUILLERMO GUTIÉRREZ LOPEZ	00-08-0003-0512-000	2.341,84
32	OSCAR HERRERA	00-08-0003-0121-000	3.715,09
33	VELEZ R. MARÍA LEONOR	00-08-0003-0166-000	4.792,98
34	MARUN DE MERHEG YOLANDA	01-03-0140-0003-000	5.889,91
35	GRACIELA GIRALDO G.	00-03-0003-0500-000	2.743,00
36	ALICIA GIRALDO GARCIA	01-03-0139-0003-000	6.609,05
44	MARIA DEL PILAR GIRALDO	00-08-0003-0514-000	1.660,00
45	FERNANDO CARDONA MONSALVE	01-03-0155-0001-000	1.000,00
46	GLORIA MARIA MARÍN GIRALDO	01-03-0155-0003-000	400,00
38	MARIA DEL PILAR GIRALDO	00-08-0003-0506-000	459,59
Total			127168,55



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

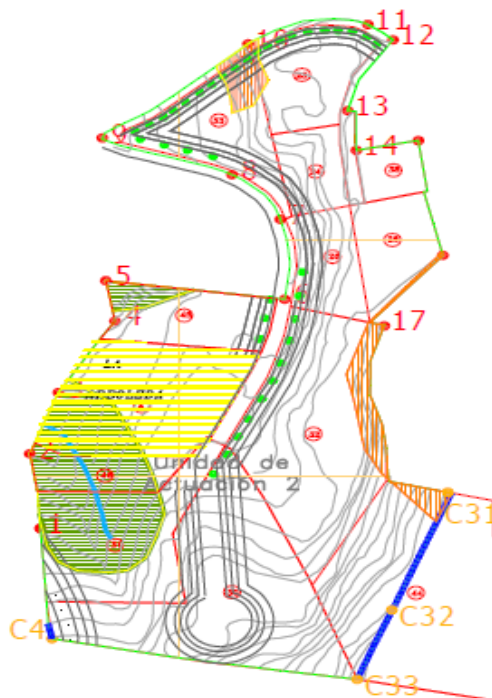
UNIDAD DE ACTUACION 2

Area Unidad de Actuacion	20243,00 M2
Area Sin Resticcion	11252,00 M2
Area de Vias	5404,56 M2
Area con Resticcion	852,63 M2
Area de Protección Forestal	1489,61 M2

PREDIOS VINCULADOS A LA UNIDAD:

	Nombre	Matricula Inm.
23.	Amparo Giraldo G.	00-08-0003-0503-000
24.	Carlos Enrique Giraldo	00-08-0003-0521-000
25.	Gloria Maria Marin de G.	00-08-0003-0145_000
26.	Gloria Maria Marin de G.	01-03-0003-0145-000
38.	Maria del Pilar Giraldo	00-08-0003-0506-000
33.	Maria Leonor Velez R.	00-08-0003-0166-000
30.	Humberto Giraldo Garcia	00-08-0003-0513-000
31.	Guillermo Gutierrez Lopez	00-08-0003-0512-000
26.	Gloria Maria Marin de G.	00-08-003-0155-000
32.	Oscar Herrera	00-08-0003-0121-000
44.	Maria del Pilar Giraldo	00-08-0003-0514-000
45.	Henry Gaitan	
46.	Alvaro Gutierrez	

C31.	X:55088	Y:22993			
C32.	X:55089	Y:22944			
C33.	X:55058	Y:22914			
1.	X:54954	Y:22978	2.	X:54951	Y:23009
4.	X:54979	Y:23065	5.	X:54978	Y:23082
7.	X:55033	Y:23108	8.	X:55017	Y:23127
10.	X:55022	Y:23181	11.	X:55081	Y:23190
13.	X:55055	Y:23153	14.	X:55058	Y:23137
16.	X:55086	Y:23093	17.	X:55087	Y:23063
3.	X:54960	Y:23035	6.	X:55034	Y:23074
9.	X:54974	Y:23142	12.	X:55070	Y:23183
15.	X:55078	Y:23141			





ANEXOS DOCUMENTALES Y FOTOGRÁFICOS LOTE TACARAGUA – SECTOR CANCELES

CERTIFICACIONES DEL AVALUADOR :

REGSTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA 10082114 AVAL.

Registro Nacional de Avalúador RNA 3157



PIN de Validación: aoe80a8a



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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: ace80a8a



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
17 Mayo 2018

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
Regimen 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
31 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ace80a8a



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, palenteológico 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
17 Mayo 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.

Página 3 de 5



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

INSCRITO EN SUPERSOCIEDADES



PIN de Validación: ace80a8a



Fecha de inscripción
17 Mayo 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
17 Mayo 2018

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.
Magíster en Historia - Universidad Tecnológica de Pereira.

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)

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: ace80a8a



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

ace80a8a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5



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

**CERTIFICADO AVALUADORES**
REQUISITOS DEL ESQUEMA
EQ/DC/01
EQ/DC/02
EQ/DC/03

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 avaluador 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 actualización : -
Fecha de renovación : 01/08/2020 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
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 07

**Registro Nacional de Avaluadores**

**ACREDITADO ONAC**
ORGANISMO NACIONAL DE Acreditación
ISO/IEC 17024:2012
14-OCF-008