



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1087996728

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES	
CLIENTE	RICARDO AGUDELO CARDONA		FECHA VISITA	18/02/2023
NIT / C.C CLIENTE	1087996728		FECHA INFORME	20/02/2023
DIRECCIÓN	LOTE 3 BARRIO OLAYA HERRERA		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1		EDAD (AÑOS)	23 años
BARRIO	OLAYA HERRERA		REMODELADO	
CIUDAD	Dosquebradas		OCCUPANTE	Arrendatario
DEPARTAMENTO	Risaralda		TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial			
VALUADOR	Luz Piedad Duque Quiroz			
IDENTIFICACIÓN	24547694			

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	AGUDELO CARDONA HENRY			
NUM. ESCRITURA	662 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	1	FECHA 20/05/2020
CIUDAD ESCRITURA	Dosquebradas		DEPTO	Risaralda
CEDULA CATASTRAL	6617001080000113000300000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SIN LICENCIA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
CASA	294-33154

OBSERVACIONES GENERALES

VISITA REALIZADA AL INMUEBLE UBICADO LOTE DE TERRENO, MEJORADO CON CASA DE HABITACIÓN NRO.3, URBANIZACIÓN OLAYA HERRERA (DOSQUEBRADAS RISARALDA). Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpinteria	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 111,017,400.00

VALOR ASEGURABLE \$ COP 71,250,967.00

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS


Luz Piedad Duque Quiroz
 Perito Actuante
 C.C: 24547694
 RAA: AVAL-24547694

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	N/A
Uso Condicionado Según Norma	N/A
Uso Prohibido Según Norma	N/A

Área Lote	75	Frente	5.095
Forma	IRREGULAR	Fondo	14,60
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:028

Amenaza Riesgo Inundacion	N/A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Acuerdo 14 de junio 2000
Antejardín	Sobre antejardín: 1.50m a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable.
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	Aislamiento mínimo de 3,00 mts x 3,00, generando patio de iluminación y ventilación. Dicho patio puede ser cubierto con teja traslúcida.
Índice de ocupación	N/A
Índice de construcción:	3
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75	AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	76	AREA CONSTRUIDA	M2	76

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	75	AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	76	AREA CONSTRUIDA	M2	75

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Debil		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	mas de 500	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	
Acueducto	Sector	Predio	
Alcantarrillado	SI	SI	
Energía Eléctrica	SI	SI	
Gas Natural	SI	SI	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	Mampostería Confinada
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100
Vida Remanente	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE 3 BARRIO OLAYA HERRERA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
Año de Construcción	2000

Comentarios de estructura

Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista. Este avalúo no contempla cálculos estructurales, ni estudio de suelos, asumiendo que ambos se encuentran ceñidos a la técnica y exigencias oficiales.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		75	M2	\$530,232.00	35.82%	\$39,767,400.00
Area Construida		75	M2	\$950,000.00	64.18%	\$71,250,000.00
TOTALES					100%	\$111,017,400.00

Valor en letras Ciento once millones decisiete mil cuatrocientos Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$111,017,400.00
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valorización:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración bajas

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, y se considera que la demanda es baja.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

VISITA REALIZADA AL INMUEBLE UBICADOLOTE DE TERRENO, MEJORADO CON CASA DE HABITACIÓN NRO.3, URBANIZACIÓN OLAYA HERRERA (DOSQUEBRADAS RISARALDA). **Salvedades:** El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.

ANOTACIÓN: Nro 019 Fecha: 03-07-2020 Radicación: 2020-294-6-3486 Doc: ESCRITURA 662 DEL 20-05-2020 NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACIÓN: LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0384 PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA - POR ADQUIRIR CON SUBSIDIO DE LA CAJA DE VIVIENDA MILITAR Y DE POLICÍA, ESTE Será RESTITUIBLE SI EL COMPRADOR ENAJENA ANTES DE DOS A/OS

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garajes

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

Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista. Este avalúo no contempla cálculos estructurales, ni estudio de suelos, asumiendo que ambos se encuentran ceñidos a la técnica y exigencias oficiales.

Casa. Consta de: sala: 2, Comedor: 2, Cocina: Sencilla, Baño social: 2, Patio interior: 0, Habitaciones: 2, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 2, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	sector el Japón	\$105,000,000	0.90	\$94,500,000	3122111103	63	63	\$950,000	\$59,850,000
2	Frayles	\$85,000,000	0.90	\$76,500,000	3009121949	60	50	\$950,000	\$47,500,000
3	sector el Japón	\$83,000,000	0.99	\$82,170,000	3205686944	54	54	\$950,000	\$51,300,000
4	San Diego	\$95,000,000	0.90	\$85,500,000	3009121949	85	50	\$950,000	\$47,500,000
Del inmueble					75	75			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$34,650,000	\$550,000	1.0	1.0	1.00	\$550,000
2	\$29,000,000	\$483,333	1.0	1.05	1.05	\$507,500
3	\$30,870,000	\$571,667	1.0	1.0	1.00	\$571,667
4	\$38,000,000	\$447,059	1.0	1.10	1.10	\$491,765
				PROMEDIO	\$530,232.84	
				DESV. STANDAR	\$36,986.85	
				COEF. VARIACION	6.98%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$530,232.00	AREA	75	TOTAL	\$39,767,400.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$950,000.00	AREA	75	TOTAL	\$71,250,000.00
VALOR TOTAL		\$111,017,400.00				

Observaciones:

Enlaces:

https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10591_2archivopdflinks.html

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/el-japon/dosquebradas/7475774>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/frayles/dosquebradas/7231467>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/japon/dosquebradas/7434434>

4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/comuna-8-san-diego/dosquebradas/7928350>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE 3 BARRIO OLAYA HERRERA | OLAYA HERRERA |
Dosquebradas | Risaralda

COORDENADAS (DD)

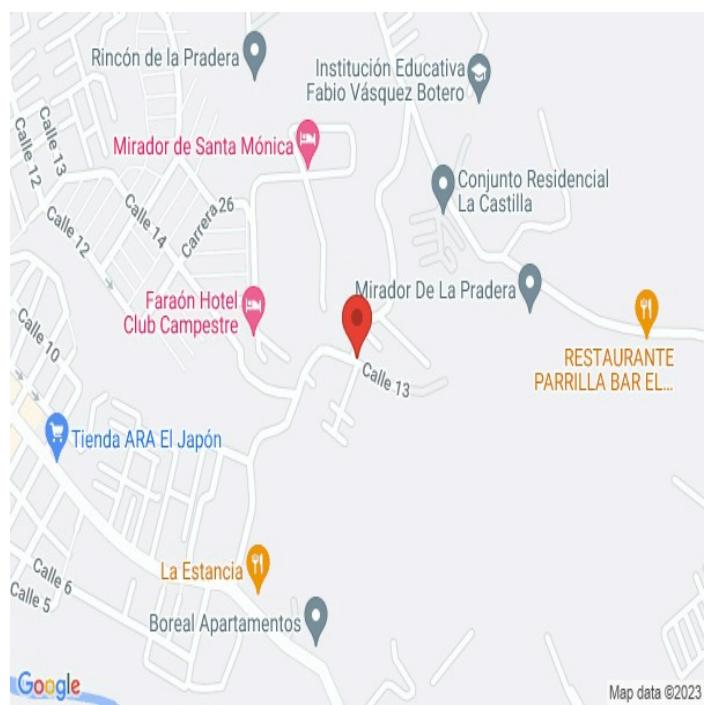
Latitud: 4.8172092

Longitud:-75.6723680

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 49' 1.9524''

Longitud:75° 40' 20.5248''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Baño Social 1



Baño Social 2



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

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

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valorar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología**, o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1087996728



PIN de Validación: b8ff0aa9



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-24547694.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
28 Mar 2018

Regimen
Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-3883, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 N^a 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

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



PIN de Validación: b8ff0aa9



Tecnologo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindio
Administrador Financiero - Universidad del Quindio

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 24547694.

El(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

b8ff0aa9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DOSQUEBRADAS

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230216347672289855

Nro Matrícula: 294-33154

Página 1 TURNO: 2023-294-1-6424

Impreso el 16 de Febrero de 2023 a las 05:24:01 PM

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

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

CÍRCULO REGISTRAL: 294 - DOSQUEBRADAS DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: DOSQUEBRADAS VEREDA: DOSQUEBRADAS

FECHA APERTURA: 26-12-1988 RADICACIÓN: 88-8891 CON: ESCRITURA DE: 01-01-1901

CÓDIGO CATASTRAL: 6617001080000113000300000000 COD CATASTRAL ANT: 66170010801130003000

NUPRE: BTC0004ALEC

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 3 DE FORMA IRREGULAR. LINDEROS VER ESCRITURA 5456 NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 15 NOVIEMBRE DE 1.988. SEGUN ESCRITURA 1202 DE ABRIL 19 DE 2000 NOTARIA ÚNICA DE DOSQUEBRADAS, LOTE NÚMERO 3 JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA UBICADO EN LA URBANIZACIÓN OLAYA HERRERA.--

ÁREA Y COEFICIENTE

ÁREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- EL FONDO DE VIVIENDA POPULAR DE DOSQUEBRADAS, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A EL PLAN DE VIVIENDA OLAYA HERRERA SEGUN ESC. 4974 DE LA NOT. 1 DE PEREIRA DE 13 DE OCTUBRE DE 1.988, REG. EL 26 DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 296-0007728, EN \$380.000.00. 02.- EL PLAN DE VIVIENDA OLAYA HERRERA, ADQUIRIO POR COMPRA A GERARDO LEON MARIN, SEGUN ESC. 1388 DE LA NOT. 2 DE PEREIRA DE 24 DE JULIO DE 1.981, REG. EL 6 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 296-0007728 EN \$300.000. 03.- GERARDO LEON MARIN, ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON JORGE ANTONIO VEGA TORO, MARIA LUCILA VEGA VDA DE RESTREPO, JOSE MIGUEL VEGA TORO, MARIA OFELMINA VEGA VDA DE VALENCIA, TERESA DE JESUS RESTREPO VEGA, ALBA JUDITH RESTREPO VEGA, HORACIO ENRIQUE RESTREPO VEGA, REINALDO DE JESUS RESTREPO VEGA, MIGUEL JAVIER RESTREPO VEGA, HECTOR ELIAS RESTREPO VEGA, MARIA ELENA RESTREPO VEGA, JOSE DAMIAN GARCIA GONZALEZ, SEGUN ESC. 1997 DE 30 DE NOVIEMBRE DE 1.979 DE LA NOT. 2 DE PEREIRA, REG. EL 11 DE DICIEMBRE DE 1.979 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 296-0007728, EN \$50.000.00. 04.- LOS COMUNEROS MARIA OFELMINA VEGA TORO, MARIA LUCILA, JOSE MIGUEL, JORGE ANTONIO VEGA TORO, TERESA DE JESUS, ALBA JUDITH, REINALDO DE JESUS, MIGUEL JAVIER, HECTOR ELIAS, HORACIO ENRIQUE Y MARIA ELENA RESTREPO VEGA, ADQUIRIERON EN MAYOR PORCIÓN Y EN DOS LOTES EN ASOCIO DE LUIS ALFREDO Y GRACIELA VEGA TORO POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE MARIA DEL CARMEN TORO DE VEGA, SEGUIDO Y APROBADO POR EL JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE SANTA ROSA EN SENTENCIA DE FECHA 30 DE MAYO DE 1.967, REG. LA ADJUDICACION Y LA SENTENCIA EL 1 DE SEPTIEMBRE DE 1.967 EN LOS FOLIOS DE MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 296-0002561 Y 296-0002562, EN \$15.000.00. 05.- POSTERIORMENTE, POR ESC. 877 DE LA NOT. 4 DE PEREIRA DE 18 DE JUNIO DE 1.979, REG. EL 20 DE JUNIO DE 1.979 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 296-0002561, GRACIELA VEGA TORO, VENDIO EL DERECHO EN LOS PREDIOS DE QUE SE TRATA A JOSE DAMIAN GARCIA GONZALEZ -COMUNERO- EN \$50.000.00. 06.- LUEGO, POR ESC. 1415 DE LA NOT. 2 DE PEREIRA DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 1.979, REG. EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 1.979 EN LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 296-0002561 Y 296-0002562, LUIS ALFREDO VEGA TORO VENDIO AL COMUNERO GERARDO LEON MARIN, EL DERECHO POR EL ADQUIRIDO VINCULADO EN LOS PREDIOS DE QUE SE TRATA, EN \$50.000.00. 07.- LA CAUSANTE MARIA DEL CARMEN TORO DE VEGA, ADQUIRIO ASI: UN LOTE POR COMPRA A JORGE ANTONIO VEGA TORO, SEGUN ESC. 454 DE LA NOT. DE ESTE CTO. DE 18 DE MAYO DE 1.951, REG. EL 18 DE JUNIO DE 1.954 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 296-0002561, EN \$600.00. 08.- OTRO LOTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE JOSE JESUS VEGA S. SEGUIDO Y APROBADO POR EL JUZGADO CIVIL DEL CTO. DE SANTA ROSA EN SENTENCIA DE FECHA 9 DE JULIO DE 1.949, REG. LA ADJUDICACION Y LA SENTENCIA EL 12 DE NOVIEMBRE DE 1.949 EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 296-0002562, EN \$5.600.00.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230216347672289855

Nro Matrícula: 294-33154

Página 3 TURNO: 2023-294-1-6424

Impreso el 16 de Febrero de 2023 a las 05:24:01 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 2046 DEL 10-06-2005 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$9,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ARBELAEZ CUELLAR JOSE JAIR CC# 10114052

A: MARULANDA VANEGAS MIRELLA CC# 25098489 X

A: PALACIO MESA SERGIO DE JESUS CC# 10067181 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-06-2005 Radicación: 2005-294-6-4712

Doc: ESCRITURA 2046 DEL 10-06-2005 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

DE: MARULANDA VANEGAS MIRELLA CC# 25098489 X

DE: PALACIO MESA SERGIO DE JESUS CC# 10067181 X

A: ARBELAEZ CUELLAR JOSE JAIR CC# 10114052

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-06-2005 Radicación: 2005-294-6-4712

Doc: ESCRITURA 2046 DEL 10-06-2005 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: MARULANDA VANEGAS MIRELLA CC# 25098489 X

A: PALACIO MESA SERGIO DE JESUS CC# 10067181 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-10-2005 Radicación: 2005-294-6-7779

Doc: ESCRITURA 3490 DEL 29-09-2005 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -HIPOTECA-

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

DE: ARBELAEZ CUELLAR JOSE JAIR CC# 10114052

A: MARULANDA VANEGAS MIRELLA

A: PALACIO MESA SERGIO DE JESUS

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-10-2005 Radicación: 2005-294-6-7779

Doc: ESCRITURA 3490 DEL 29-09-2005 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR-

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230216347672289855

Nro Matrícula: 294-33154

Página 4 TURNO: 2023-294-1-6424

Impreso el 16 de Febrero de 2023 a las 05:24:01 PM

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

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

A: MARULANDA VANEGAS MIRELLA

CC# 25098489

A: PALACIO MESA SERGIO DE JESUS

CC# 10067181

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS DNP

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 04-10-2005 Radicación: 2005-294-6-7779

Doc: ESCRITURA 3490 DEL 29-09-2005 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$4,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: MARULANDA VANEGAS MIRELLA

CC# 25098489

DE: PALACIO MESA SERGIO DE JESUS

CC# 10067181

A: LOPEZ ARIAS MARIA CLAUDIA

CC# 42094300 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA P.P. PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS DNP

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-10-2005 Radicación: 2005-294-6-7779

Doc: ESCRITURA 3490 DEL 29-09-2005 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: LOPEZ ARIAS MARIA CLAUDIA

CC# 42094300 X

A: GUIZA MARIN JHON JAIRO

CC# 18512602

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 28-11-2006 Radicación: 2006-294-6-10624

Doc: ESCRITURA 3859 DEL 10-11-2006 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: LOPEZ ARIAS MARIA CLAUDIA

CC# 42094300

A: GUIZA MARIN JHON O JOHN JAIRO

C.C. 18.512.602

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 28-11-2006 Radicación: 2006-294-6-10624

Doc: ESCRITURA 3859 DEL 10-11-2006 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: LOPEZ ARIAS MARIA CLAUDIA

CC# 42094300

A: CHICA SANCHEZ JUAN CAMILO

CC# 5822349 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 18-01-2013 Radicación: 2013-294-6-379

Doc: ESCRITURA 174 DEL 15-01-2013 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230216347672289855

Nro Matrícula: 294-33154

Página 7 TURNO: 2023-294-1-6424

Impreso el 16 de Febrero de 2023 a las 05:24:01 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-294-1-6424 FECHA: 16-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE DOSQUEBRADAS DNP

El Registrador: DIEGO ALBERTO LONDOÑO ECHEVERRY

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

