



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-9924287

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	JOSE FERNANDO LEON SANCHEZ			FECHA VISITA	03/06/2023
NIT / C.C CLIENTE	9924287			FECHA INFORME	13/06/2023
DIRECCIÓN	CALLE 5			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 2		EDAD (AÑOS)	5 años
BARRIO	Ricarte			REMODELADO	
CIUDAD	Quinchia			OCCUPANTE	
DEPARTAMENTO	Risaralda			TIPO DE INMUEBLE	Arrendatario
PROPOSITO	Modelo 8-14			USO ACTUAL	Casa
TIPO AVALUO	valor comercial				Vivienda
VALUADOR	Luz Piedad Duque Quiroz				
IDENTIFICACIÓN	24547694				

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CHIQUITO LADINO FERNANDO			
NUM. ESCRITURA	239 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	unica	FECHA 26/10/2018
CIUDAD ESCRITURA	Quinchia		DEPTO	Risaralda
CEDULA CATASTRAL	01000113001300			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO				
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
CASA	293-20144

### OBSERVACIONES GENERALES

visita realizada al municipio de Quinchia predio ubicado Calle 5 N° 13-50 Quinchia (Risaralda). Sin nomenclatura en la fachada. **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	Regular
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sin acabado	No hay

### 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 57,963,398.50**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 34,001,330.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

### Observación de Favorabilidad

El inmueble no es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Debe solicitar certificado de nomenclatura ante planeación, e instalar la nomenclatura física, que coincida con esta certificación, y que sea metálica o material no perecedero, posterior, comunicarse con nosotros, 3002283135. Nota 2: debe instalar enchapé en zona de la ducha, EN LOS MUROS.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### 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

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	50	Frente	5.00
Forma	TRIANGULAR	Fondo	10.00
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2

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	EL Plan de Ordenamiento Territorial – POT es un PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – PBOT de Quinchía que fue adoptado por el acuerdo No. 024 de 199
Antejardín	N/A
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	N/A
Índice de ocupación	80
Índice de construcción:	3
No. De Unidades:	1

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50	AREA DE TERRENO	M2	50
AREA CONSTRUIDA	M2	50	AREA CONSTRUIDA	M2	50
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	N/A

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	50	AREA DE TERRENO	M2	50
AREA CONSTRUIDA	M2	50	AREA PISO 1	M2	40

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial
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
Areas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	No hay	

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	NO	
Vias Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	
	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

#### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

#### Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad:	NO	Aguas servidas:
		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 útil	100
Vida remanente	95
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CALLE 5

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
Año de Construcción	2018

Comentarios de estructura  
Estructura aparentemente en buen estado, no se observan daños a simple vista.

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

Página web: [www.losrosales.com](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		50	M2	\$479,267.97	41.34%	\$23,963,398.50
Area Construida		40	M2	\$850,000.00	58.66%	\$34,000,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$57,963,398.50</b>
Valor en letras	Cincuenta y siete millones novecientos sesenta y tres mil trescientos noventa y ocho Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** \$57,963,398.50  
**OFERTA Y DEMANDA**

**Tiempo esperado de comercialización (Meses):**

**Perspectivas de valoración:**

**Comportamiento Oferta y Demanda:**

**Actualidad edificadora:**

15

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 municipio de Quinchia predio ubicado Calle 5 N° 13-50 Quinchia (Risaralda). Sin nomenclatura en la fachada. **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.

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.

**Nota de liquidación:** Se liquida área construida susceptible a ser legalizada por normatividad urbana, si aportan documentos que legalicen el total de la construcción que correspondería a 10 M2 adicionales, el presente informe sería susceptible de cambios.

Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

La vivienda cuenta con acabados normales en buen estado. Los pisos, la cocina y el baño se encuentran sin enchape los muros pañetados y pintados

### 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 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.

# MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Barrio Ricaute Quinchia	\$70,000,000	0.97	\$67,900,000	3206979816	50	50	\$900,000	\$45,000,000
2	GuatICA	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	63240409	60	135	\$800,000	\$108,000,000
3	Quinchia	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	63254447	85	158	\$950,000	\$150,100,000
<b>Del inmueble</b>					<b>50</b>	<b>50</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$22,900,000	\$458.000	1.0	1.0	1.00	\$458.000
2	\$27,800,000	\$463,333	1.0	1.0	1.00	\$463,333
3	\$43,900,000	\$516,471	1.0	1.0	1.00	\$516,471
				PROMEDIO	\$479,267.97	
				DESV. STANDAR	\$32,328.58	
				COEF. VARIACION	6.75%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$479,267.97	AREA	50	TOTAL	\$23,963,398.50
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$800,000.00	AREA	50	TOTAL	\$40,000,000.00
VALOR TOTAL		\$63,963,398.50				

## Observaciones:

### Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11071\\_2archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11071_2archivopdflinks.html)

2-[https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3c47-5ebb8f6e10da-a40c-18d8a67-646d?page=1&pos=0&t\\_sec=206&t\\_or=2&t\\_pvid=c4874e4ab867-4578-807c-0c09a57d422c&req\\_squid=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D](https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3c47-5ebb8f6e10da-a40c-18d8a67-646d?page=1&pos=0&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=c4874e4ab867-4578-807c-0c09a57d422c&req_squid=REVTS1RPUDITRU87U0VSUDs%3D)

3-[https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/10520254-se-vende-excelente-casa-en-quinchia-3-habitaciones-158-m2?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.goplaceit.com/co/inmueble/venta/casa/10520254-se-vende-excelente-casa-en-quinchia-3-habitaciones-158-m2?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

**DIRECCIÓN:**

CALLE 5 | Ricaute | Quinchia | Risaralda

## COORDENADAS (DD)

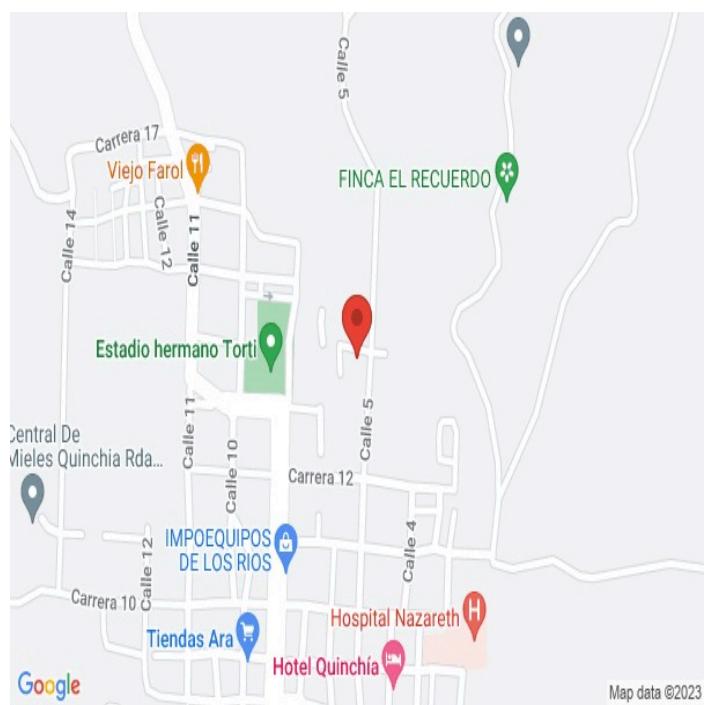
**Latitud:** 5.3425394

**Longitud:-75.7290714**

## COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 5.205524

**Longitud:-75.437443**

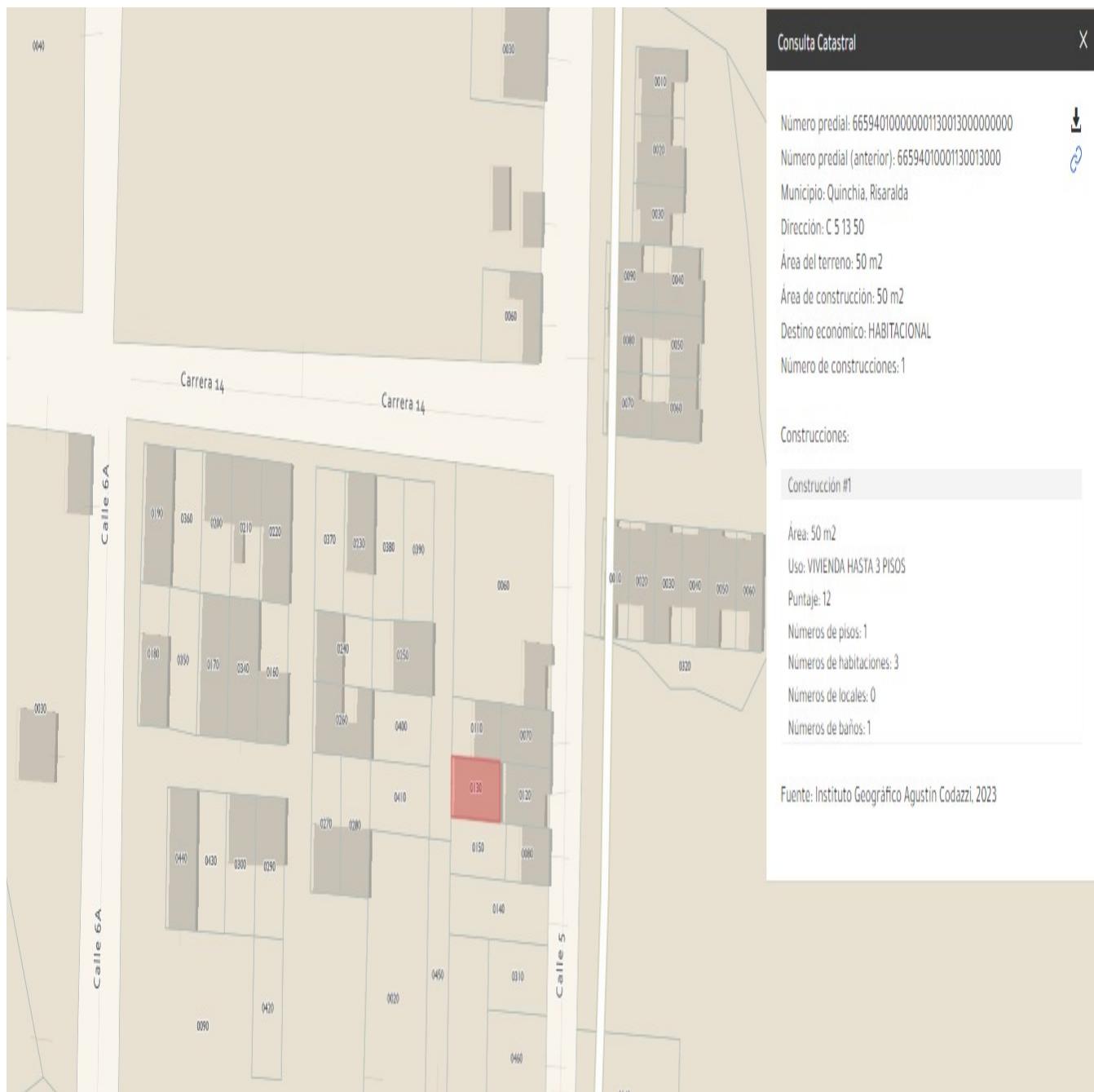


Map data ©2023

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

# OTROS ANEXOS.

## consulta catastral



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vía frente al inmueble



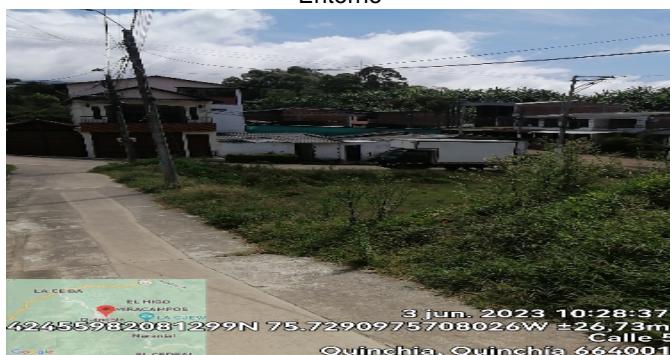
Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fachada del Inmueble



Sala Comedor



Cocina



Patio Interior



Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social



# 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 valuador 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-9924287**



PIN de Validación: b1df0a93



<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<sup>a</sup> 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: [lupiduqui@hotmail.com](mailto:lupiduqui@hotmail.com)

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



PIN de Validación: b1df0a93



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



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**

**b1df0a93**

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 Mayo 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 PUBLICOS DE BELEN DE UMBRIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230512307176660847**

**Nro Matrícula: 293-20144**

Pagina 1 TURNO: 2023-293-1-3715

Impreso el 12 de Mayo de 2023 a las 04:02:32 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 293 - BELEN DE UMBRIA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: QUINCHIA VEREDA: QUINCHIA

FECHA APERTURA: 16-09-1999 RADICACIÓN: 99-1339 CON: ESCRITURA DE: 24-07-1999

CODIGO CATASTRAL: 66594010000001130013000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN SOLAR CON CASA DE HABITACION QUE MIDE CINCO METROS (5-00) DE FRENTE, POR DIEZ METROS (10-00) DE CENTRO, Y CUYOS LINDEROS ESTAN EN LA ESCRITURA 280 OTORGADA EN LA NOTARIA DE QUINCHIA EL 24 DE JULIO DE 1999. CON FUNDAMENTO EN: ESCRITURA PUBLICA

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

**COEFICIENTE : %**

## COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO JAIRO DE JESUS GALEANO, EN MAYOR EXTENSION, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE JUAN MARIA MEJIA, SEGUN ESCRITURA 143, OTORGADA EN LA NOTARIA DE QUINCHIA EL 27-04-94, REGISTRADA EL 12-12-94, AL FOLIO DE M.I. 293-0017040, VALOR DEL ACTO \$300.000.00. ADQUIRIO JUAN MARIA MEJIA, EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A CASIMIRO MEJIA, POR ESCRITURA 205, OTORGADA EN LA NOTARIA DE QUINCHIA, EL 24-0652,REGISTRADA EL 09-10-52, LIBRO 1 IMPARES TOMO 4, FOLIO 137, PARTIDA 675, VALOR DEL ACTO \$5.00. POR SENTENCIA DEL JUZGADO 1 PCUO. MUNICIPAL DE QUINCHIA, DE FECHA 13-04-93, REGISTRADA EL 14-05-93, AL FOLIO DE M.I. 293-0011466, SE ADJUDICO A MARIA FLORELVA ESCOBAR GALEANO Y BERNARDA GALEANO EN SUCESION DE FIDEL ESCOBAR TORO Y BERNARDA GALEANO VASQUEZ, DERECHOS HERENCIALES EN SUCESION DE JUAN MARIA MEJIA, VALOR DEL ACTO \$500.000.00. POR ESCRITURA 27 OTORGADA EN LA NOTARIA DE QUINCHIA EL 23-01-89, AL FOLIO M.I. 293-0011466, MARIA EVELINA ESCOBAR GALEANO VENDE A BERTULFO ANTONIO GALEANO DERECHOS HERENCIALES EN LA SUCESION DE FIDEL ESCOBAR, BERNARDA GALEANO Y MARGARITA ESCOBAR, DERECHOS HERENCIALES EN SUCESION DE JUAN MARIA MEJIA, VALOR DEL ACTO \$90.000.00. ESTE Y SEIS PREDIOS MAS. POR ESCRITURA 173, OTORGADA EN LA NOTARIA DE QUINCHIA EL 23-07-62, REGISTRADA EN RIOSUCIO EL 11-01-62, LIBRO 1, TOMO 2 IMPAR, FOLIO 32, PARTIDA 563, FRANCISCO ANTONIO MEJIA LONGAS Y ANA MARIA MEJIA LONGAS, VENDEN A BERNARDA GALEANO DE ESCOBAR DERECHOS HERENCIALES EN SUCESIONDE JUAN MARIA MEJIA, VALOR DEL ACTO \$100.00.

## DIRECCION DE INMUEBLES

### Tipo Predio: URBANO

1) Cl 5

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

## DESTINACION ECONOMICA:

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

293 - 17040

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-09-1999 Radicación: 1339

Doc: ESCRITURA 280 DEL 24-07-1999 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$125,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPROVENTA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO:MODO ADQUISICION

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



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BELEN DE UMBRIA

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230512307176660847

Nro Matrícula: 293-20144

Página 2 TURNO: 2023-293-1-3715

Impreso el 12 de Mayo de 2023 a las 04:02:32 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

DE: GALEANO JAIRO DE JESUS

A: SANCHEZ GUTIERREZ JAVIER DE JESUS

CC# 9891585 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-06-2018 Radicación: 2018-293-6-1139**

Doc: ESCRITURA 134 DEL 16-06-2018 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA NATURALEZA JURIDICA MODO DE ADQUISICION

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

DE: SANCHEZ GUTIERREZ JAVIER DE JESUS

CC# 1090339134

A: PINZON LUIS ARTURO

CC# 4537049 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-11-2018 Radicación: 2018-293-6-1848**

Doc: ESCRITURA 239 DEL 26-10-2018 NOTARIA UNICA DE QUINCHIA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA NATURALEZA JURIDICA MODO DE ADQUISICION

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

DE: PINZON LUIS ARTURO

CC# 4537049

A: CHIQUITO LADINO FERNANDO

CC# 4539592 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2015

Fecha: 21-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BELEN DE UMBRIA**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230512307176660847**

**Nro Matrícula: 293-20144**

Página 3 TURNO: 2023-293-1-3715

Impreso el 12 de Mayo de 2023 a las 04:02:32 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: 2023-293-1-3715      FECHA: 12-05-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ULISES VELEZ CANO

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

