



QR validez del avalúo

### INFORME DE AVALUO LRCAJA-16075957

RESUMEN EJECUTIVO			ANTECEDENTES		
CLIENTE	JORGE IVAN BETANCUR ZAPATA		FECHA VISITA	24/06/2023	
NIT / C.C CLIENTE	16075957		FECHA INFORME	25/06/2023	
DIRECCIÓN	KR 19 # 73 B - 7 CO ACQUA GRAN PRQUE RESIDENCIAL P H APTO 103 TIPO 1 TORRE 26 ETAPA 3		DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
SECTOR	Urbano	Estrato 3	EDAD (AÑOS)	3 años	
BARRIO	piamonte		REMODELADO		
CIUDAD	Dosquebradas		OCUPANTE		
DEPARTAMENTO	Risaralda		TIPO DE INMUEBLE		
PROPOSITO	Modelo 8-14		USO ACTUAL		
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ				
IDENTIFICACIÓN	24547694				

### ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OSPINAS OCAMPO DANIELA ALEJANDRA						
NUM. ESCRITURA	366 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA	04/02/2020		
CIUDAD ESCRITURA	Dosquebradas		DEPTO	Risaralda			
CEDULA CATASTRAL	66170010500003890002926010003						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTA						
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CO ACQUA GRAN PRQUE RESIDENCIAL P H						
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	\$110.000	VRxM2			
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	0.2747%						

M. INMOB.	N°
AP 103 TIPO 1 TO 26 ET 3	294-83685

### OBSERVACIONES GENERALES

Visita realizada a inmueble ubicado KR 19 # 73 B - 7 CO ACQUA GRAN PRQUE RESIDENCIAL P H APTO 103 TIPO 1 TORRE 26 ETAPA 3 (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	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

### DOTACIÓN COMUNAL

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

**VALOR COMERCIAL \$ COP 129,737,483.10**

**VALOR ASEGURABLE \$ COP 129,737,483.00**

### CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

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

### INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.	
Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Apartamento
Total unidades de vivienda	616
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. La reglamentación urbanística que cobija al municipio de Dosquebradas Acuerdo 14 de junio 2000 Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial.

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	45.48		AREA	M2	41	
AREA PRIVADA	M2	40.65		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$56.040.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	40.65		AREA PRIVADA VALORADA	M2	40.65	

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 19 # 73 B - 7 CO ACQUA GRAN PRQUE RESIDENCIAL P H APTO 103 TIPO 1 TORRE 26 ETAPA 3 | piamonte | Dosquebradas | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 6019, fecha: 11/09/2018, Notaría: 5 y ciudad: Pereira.

### SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	100-200	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Muy Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	100-200	

### Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI
<b>Impacto Ambiental</b>		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

Cond.seguridad: NO Aguas servidas: NO

### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	pórticos
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	5
Nº de Sótanos	0
Vida Util	100
Vida Remanente	97
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	KR 19 # 73 B - 7 CO ACQUA GRAN PRQUE RESIDENCIAL P H APTO 103 TIPO 1 TORRE 26 ETAPA 3

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	Placa de concreto
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Año de Construcción	2020

### Comentarios de estructura

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

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)

### CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 103 TIPO 1 TO 26 ET 3	40.65	M2	\$3,191,574.00	100.00%	\$129,737,483.10
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$129,737,483.10</b>

Valor en letras Ciento veintinueve millones setecientos treinta y siete mil cuatrocientos ochenta y tres Pesos Colombianos

**TOTAL COMERCIAL** \$129,737,483.10  
**OFERTA Y DEMANDA**

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

**Perspectivas de valoración:**

**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 medias

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 media, y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

### SALVEDADES

Visita realizada a inmueble ubicado KR 19 # 73 B - 7 CO ACQUA GRAN PRQUE RESIDENCIAL P H APTO 103 TIPO 1 TORRE 26 ETAPA 3 (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.

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.

Escritura: 6019, Fecha escritura: 11/09/2018, Notaría escritura: 5, Ciudad escritura: Pereira, Administración: \$110.000, Total unidades: 616, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 5, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: No, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

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

Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 2, 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

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ACQUA GRAN PARQUE		\$142,000,000	0.97	\$137,740,000	0	\$0	0	\$0	\$3,388,437.88	3218384491
2	ACQUA GRAN PARQUE		\$130,000,000	0.97	\$126,100,000	0	\$0	0	\$0	\$3,102,091.02	3007814136
3	ACQUA GRAN PARQUE		\$125,000,000	0.97	\$121,250,000	0	\$0	0	\$0	\$2,982,779.83	3165145973
4	ACQUA GRAN PARQUE		\$138,000,000	0.97	\$133,860,000	0	\$0	0	\$0	\$3,292,988.93	3165145973
<b>Del inmueble</b>		1	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	41	40.65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,388,437.88
2	5	47	40.65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,102,091.02
3	5	47	40.65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,982,779.83
4	5	47	40.65	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,292,988.93
<b>3 años</b>										
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$3,191,574.42</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$183,159.84</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.74%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,374,734.26	<b>TOTAL</b>	\$137,182,947.59
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,008,414.57	<b>TOTAL</b>	\$122,292,052.35
VALOR TOTAL		\$129,737,483.10		

Observaciones:

Enlaces:

[https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11154\\_archivopdflinks.html](https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11154_archivopdflinks.html)

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

KR 19 # 73 B - 7 CO ACQUA GRAN PRQUE RESIDENCIAL P H  
APTO 103 TIPO 1 TORRE 26 ETAPA 3 | piamonte |  
Dosquebradas | Risaralda

### COORDENADAS (DD)

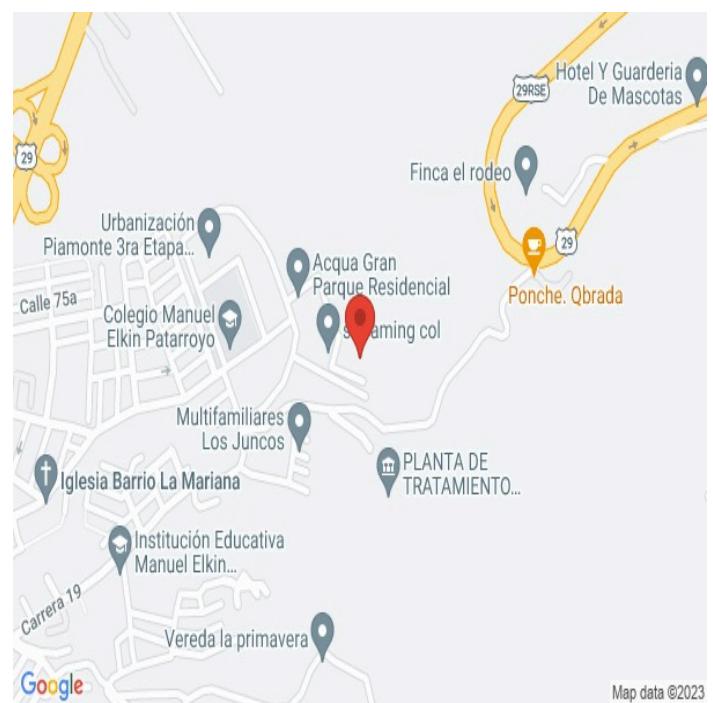
**Latitud:** 4.8508404

**Longitud:** -75.6509297

### COORDENADAS (DMS)

**Latitud:** 4.510504

**Longitud:** -75.390558



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



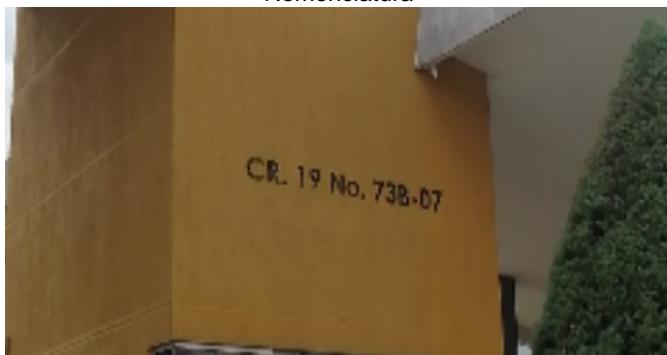
Nomenclatura



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Sala Comedor



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



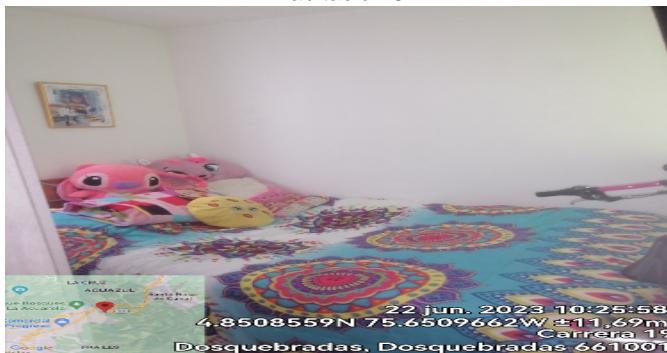
Closet hab Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**Zonas Verdes**



**Zonas Verdes**



**Saln SocialCJ**



**Saln SocialCJ**



**Juegos InfantilesCJ**



**Juegos InfantilesCJ**



**PiscinasCJ**



**PiscinasCJ**



REGISTRO FOTOGRÁFICO

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



# 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-16075957**



PIN de Validación: aca80a32



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores  
https://www.ana.org.co  
Calle 199 No 7A - 01 Ofc. 300  
Bogotá D.C - Colombia  
Líneas gratuitas de atención A.N.R.  
En Bogotá: 344 07 46  
A. Nivel Nacional: 01 8000 423 840

### 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 INSCRIPCION 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:

Página 1 de 2



PIN de Validación: aca80a32



Tecnólogo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío  
Administrador Financiero - Universidad del Quindío

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**

**aca80a32**

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 Junio 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 DOSQUEBRADAS**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230621611478358363**

Nro Matrícula: 294-83685

Pagina 1 TURNO: 2023-294-1-24350

Impreso el 21 de Junio de 2023 a las 10:42:19 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: 294 - DOSQUEBRADAS DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: DOSQUEBRADAS VEREDA: LOS JUNCOS

FECHA APERTURA: 24-10-2018 RADICACIÓN: 2018-7563 CON: ESCRITURA DE: 11-09-2018

CODIGO CATASTRAL: 661700105000003890002926010003COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF-BTC0006QNAF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 103 TIPO 1 TORRE 26 ETAPA 3 CON AREA DE 40.65M2 CON COEFICIENTE DE 0.2747% CUYOS LINDEROS Y DEMAS  
ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6019 DE FECHA 03-09-2018 EN NOTARIA QUINTA DE PEREIRA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA  
LEY 1579 DE 2012)

## AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

## COMPLEMENTACIONES

-01-ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO AQUA. ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL POR LOS SE/ORES HORACIO, ROSA, MARIA MARIELA Y GLORIA GUTIERREZ MONTOYA Y MARIA RUBIELA GUTIERREZ DE CASTA/O, MEDIANTE ESC. 4946 DEL 21-07-2016 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 294-53987 EL 24-08-2016 EN \$ 185.157.000 ... PREDIO QUE FUE SUBDIVIDIDO POR ESC. 8756 DEL 14-12-2016 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA DANDO VIDA JURIDICA ENTRE OTROS AL FOLIO 294-77738 EL CUAL POSTERIORMENTE FUE SUBDIVIDIDO POR ESC. 1954 DEL 22-03-2017 DE LA NOTARIA QUINTA DE DOSQUEBRADAS NACIENDO A LA VIDA JURIDICA EL FOLIO 294-79013 IGUALMENTE SUBDIVIDIDO POR ESC. 1371 DEL 27-02-2018 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA ENTRE OTROS 294-82737 OBJETO DE ADICION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -02- HORACIO, ROSA, MARIA MARIELA Y GLORIA GUTIERREZ MONTOYA, MARIA RUBIELA GUTIERREZ DE CASTA/O ADQUIRIERON POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA HORACIO GUTIERREZ RODRIGUEZ Y CIA S EN C.S. SEGUN ESC # 2797 DEL 30-09-1998 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA REGISTRADA EL 09-02-1999 EN EL FOLIO DE MATRICULA 294-42021.-03-. LA SOCIEDAD HORACIO GUTIERREZ RODRIGUEZ Y CIA S. EN C.S., ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR APORTECONSTITUCION SOCIEDAD QUE LE HICIERON HORACIO GUTIERREZ RODRIGUEZ Y ANA ROSA MONTOYA DE GUTIERREZ, SEGUN ESCR.4497 DEL 04 DE DICIEMBRE DE 1987 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA, REG. EL 26 DE MAYO DE 1988 AL FOLIO INMOBILIARIO 2960032686..04.POSTERIORMENTE, POR ESCR.2229 DEL 20 DE MAYO DE 1988 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA, REG. EL 26 DE MAYO DEL MISMO A/O AL FOLIO INMOBILIARIO 2960032686, FUE ACLARADA LA ESCR.4497/87..04.POR ESCR.2311 DEL 04 DE SEPTIEMBRE DE 1995 DE LA NOTARIA DE DOSQUEBRADAS REG. EL 18 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO A/O AL FOLIO INMOBILIARIO 2940031062 LA SOCIEDAD HORACIO GUTIERREZ RODRIGUEZ Y CIA S. EN C.S., HIZO DESENGLOBE DEL PREDIO DEL CUAL SE VIENE HABLANDO..05. ANA ROSA MONTOYA DE GUTIERREZ Y HORACIO GUTIERREZ RODRIGUEZ, ADQUIRIERON EN SEIS LOTES DE TERENO ASI: ANA ROSA MONTOYA DE GUTIERREZ, ADQUIRIO LA MITAD, POR COMPRA A MARIA RUBIELA GUTIERREZ DE CASTA/O, POR ESCR.426 DE 14 DE FEBRERO DE 1979 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA, REG. EL 22 DE MARZO DE 1979, AL FOLIO INMOBILIARIO 2960005845 A LA 2960005850 EN \$800.000.00..06.MARIA RUBIELA GUTIERREZ DE CASTA/O Y HORACIO GUTIERREZ RODRIGUEZ, ADQUIRIERON LA TOTALIDAD DE LOS LOTES POR COMPRA A LA COMUNIDAD PROVINCIA DEL SANTISIMO NOMBRE DE JESUS FILIPINAS ORDEN DE SAN AGUSTIN, POR ESCR.287 DEL 30 DE ENERO DE 1973 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA, REG. EL 15 DE FEBRERO DEL MISMO A/O AL FOLIO INMOBILIARIO 2960005845 A LA 2960005850 EN \$225.000.00..07. POR ESCR.2229 DEL 20 DE MAYO DE 1988 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA REG. EL 26 DE MAYO DEL MISMO A/O AL FOLIO INMOBILIARIO 2960032686, FUERON ENGLOBADOS DICHOS I OTES.

DIRECCION DEL INMUEBLE

**Tipo Predio: URBANO**



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DOSQUEBRADAS

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230621611478358363**

**Nro Matrícula: 294-83685**

Página 2 TURNO: 2023-294-1-24350

Impreso el 21 de Junio de 2023 a las 10:42:19 AM

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

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

1) KR 19 # 73 B - 7 CO ACQUA GRAN PRQUE RESIDENCIAL P H APTO 103 TIPO 1 TORRE 26 ETAPA 3

#### DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

294 - 82737

VALOR ACTO: \$

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 28-02-2018 Radicación: 2018-294-6-1624

Doc: ESCRITURA 1371 DEL 27-02-2018 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO AQUA

X NIT. 8300538122

NIT# 8909039388

A: BANCOLOMBIA S.A.

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 11-09-2018 Radicación: 2018-294-6-7563

Doc: ESCRITURA 6019 DEL 03-09-2018 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL -ESC. 3940 DEL 14-06-2017 DE LA NOTARIA QUINTA DE PEREIRA, EN EL SENTIDO DE ADICIONAR LA ETAPA TRES AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO AQUA

X -NIT 8300538122

**ANOTACION: \*\*\* ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ \*\*\* Nro 003** Fecha: 01-10-2018 Radicación: C2018-707

Doc: ESCRITURA 6622 DEL 27-09-2018 NOTARIA QUINTA DE DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION

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

A: SIN INFORMACION

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 17-06-2019 Radicación: 2019-294-6-4739

Doc: ESCRITURA 1060 DEL 15-02-2019 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0960 CERTIFICACION TECNICA DE OCUPACION

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO AQUA

-NIT 8300538122

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 26-09-2019 Radicación: 2019-294-6-7908





# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DOSQUEBRADAS

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230621611478358363**

**Nro Matrícula: 294-83685**

Página 4 TURNO: 2023-294-1-24350

Impreso el 21 de Junio de 2023 a las 10:42:19 AM

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

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

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

NIT# 8301212085

A: OSPINA OCAMPO DANIELA ALEJANDRA

CC# 1088331415 X

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 20-05-2020 Radicación: 2020-294-6-2607

Doc: ESCRITURA 366 DEL 04-02-2020 NOTARIA UNICA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: OSPINA OCAMPO DANIELA ALEJANDRA

CC# 1088331415 X

A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO "CARLOS LLERAS RESTREPO"

-NIT. 8999992844

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 20-05-2020 Radicación: 2020-294-6-2607

Doc: ESCRITURA 366 DEL 04-02-2020 NOTARIA UNICA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: OSPINA OCAMPO DANIELA ALEJANDRA

CC# 1088331415 X

A: A FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y LOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 07-06-2023 Radicación: 2023-294-6-4379

Doc: CARTA SN DEL 07-06-2023 OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DOSQUEBRADAS DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8,9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PROHIBICION DE TRANSFERENCIA - DERECHO DE PREFERENCIA

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

DE: FONDO NACIONAL DE VIVIENDA

NIT# 8301212085

A: OSPINA OCAMPO DANIELA ALEJANDRA

CC# 1088331415

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 14-06-2023 Radicación: 2023-294-6-4564

Doc: ESCRITURA 627 DEL 08-06-2023 NOTARIA SEGUNDA DE DOSQUEBRADAS

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

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

A: OSPINA OCAMPO DANIELA ALEJANDRA

CC# 1088331415 X

A: TELEZ OSPINA ISABELLA

TI# 1142518716

A: TELLEZ OSPINA SALOME

TI# 1030141758



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

**Certificado generado con el Pin No: 230621611478358363**

Nro Matrícula: 294-83685

Pagina 5 TURNO: 2023-294-1-24350

Impreso el 21 de Junio de 2023 a las 10:42:19 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

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\***

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2020-294-3-274 Fecha: 13-08-2020

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 2 Radicación: 2020-294-3-464 Fecha: 26-10-2020

DEPURACION POR MIGRACION DE FOLIO-SIR VALE ART 59 LEY 1579 DE 2020.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2020-294-3-274 Fecha: 13-08-2020

LO CORREGIDO M2 VALE ART.59 LEY 1579 DE 2012.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: 2018-294-3-707 Fecha: 05-12-2018

LO DEJADO SIN EFECTO VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 25-03-2022  
SE ACTUALIZA/INCLUYE CÓDIGO HOMOLOGADO (NUPRE), CON EL SUMINISTRADO POR AMCO, RES. 087 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD,

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-294-1-24350 FECHA: 21-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

El Registrador: DIEGO ALBERTO LONDOÑO ECHEVERRY