



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-14569762

## RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JOHAN ANDRES OSORIO CIFUENTES
NIT / C.C CLIENTE	14569762
DIRECCIÓN	LOTE CON CASA CRA.15A #15A-36 BARRIO REPUBLICA DE FRANCIA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	República de Fancia
CIUDAD	Cartago
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	Luz Piedad Duque Quiroz
IDENTIFICACIÓN	24547694

## ANTECEDENTES

FECHA VISITA	17/02/2024
FECHA INFORME	23/02/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	49 años
REMODELADO	
OCCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	VALLEJO BLANDON JOSE ERNEL			
NUM. ESCRITURA	0690 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	primera	FECHA 30/03/2004
CIUDAD ESCRITURA	Cartago		DEPTO	Valle del Cauca
CEDULA CATASTRAL	7614701020000181002700000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTAN			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	Nº
375-70188	CASA

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: LOTE CON CASA CRA.15A #15A-36 BARRIO REPUBLICA DE FRANCIA  
 Al inmueble se llega así: CARRERA 15A  
 Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	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 171,130,676

VALOR ASEGURABLE \$ COP 171,130,676

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Limitaciones al dominio: anotación Nro 2 Fecha: 06-04-2004 Radicación: 2004-2851, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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

Página web: www.losrosales.com Email: evaluos@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	Residencial. Vivienda Hasta 3 Pisos
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	108	Frente	5
Forma	TRIANGULO	Fondo	21.6
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:432

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

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	Plan de Ordenamiento Territorial P.O.R.T.E. CARTAGO Acuerdo del P.O.T. - Preámbulo 10 ACUERDO No. 015 DE ABRIL 28 DE 2.000
Antejardín	
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

### CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	108	AREA DE TERRENO	M2	117
AREA CONSTRUIDA	M2	89.6	AREA CONSTRUIDA	M2	97

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	108	AREA CONSTRUIDA	M2	88
AREA CONSTRUIDA	M2	88	AREA DE TERRENO	M2	108

### OBSERVACIONES DE ÁREAS

#### SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno mas de 500
Escolar	Bueno mas de 500
Asistencial	Bueno mas de 500
Estacionamientos	Bueno 100-200
Áreas verdes	Bueno 400-500
Zonas recreativas	Bueno mas de 500

#### Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:  
NO Si SI

#### Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido:  
NO NO NO

	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	NO

#### EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interés Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de Pisos	1
Nº de Sótanos	
Vida Util	100 años
Vida Remanente	51
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	LOTE CON CASA CRA.15A #15A-36 BARRIO REPUBLICA DE FRANCIA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de barro
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Aislada
Año de Construcción	1975

#### Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

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 de Terreno		108	M2	\$688,247.00	43.44%	\$74,330,676.00
Area Construida		88	M2	\$1,100,000.00	56.56%	\$96,800,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$171,130,676</b>
Valor en letras	Ciento setenta y un millones ciento treinta mil seiscientos setenta y seis Pesos Colombianos					

**TOTAL COMERCIAL** \$171,130,676  
**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

**General:** Inmueble ubicado en: LOTE CON CASA CRA.15A #15A-36 BARRIO REPUBLICA DE FRANCIA inmueble se llega así: CARRERA 15ACuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.Limitaciones al dominio: anotación Nro 2 Fecha: 06-04-2004 Radicación: 2004-2851, del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

**Entorno:** 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:** Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación 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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Zona ropa: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** 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	Republica de Francia	\$155,000,000	0.99	\$153,450,000	3226261752	99	80	\$1,100,000	\$88,000,000
2	Republica de Francia	\$142,000,000	0.90	\$127,800,000	3226261752	72	72	\$1,100,000	\$79,200,000
3	Barrio El Diamante	\$165,000,000	0.99	\$163,350,000	314 6169874	80	95	\$1,100,000	\$104,500,000
4	Los Conquistadores	\$135,000,000	0.95	\$128,250,000	314 6169874	72	72	\$1,100,000	\$79,200,000
<b>Del inmueble</b>						<b>108</b>	<b>88</b>		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$65,450,000	\$661,111	1.0	1.0	1.00	\$661,111
2	\$48,600,000	\$675,000	1.0	1.0	1.00	\$675,000
3	\$58,850,000	\$735,625	1.0	1.0	1.00	\$735,625
4	\$49,050,000	\$681,250	1.0	1.0	1.00	\$681,250
					PROMEDIO	\$688,246.53
					DESV. STANDAR	\$32,687.78
					COEF. VARIACION	4.75%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$688,247.00	AREA	108	TOTAL	\$74,330,676.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	88	TOTAL	\$96,800,000.00
VALOR TOTAL		\$171,130,676.00				

**Observaciones:****Enlaces:**3. <https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-391c-9ba747cf2181-ae42dde3-a8eb-331d>4. <https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-b5f9-1ba305cfe67c-18d64c70-a5fe-3057>

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

LOTE CON CASA CRA.15A #15A-36 BARrio REPUBLICA DE FRANCIA | Republica de Fancia | Cartago | Valle del Cauca

### COORDENADAS (DD)

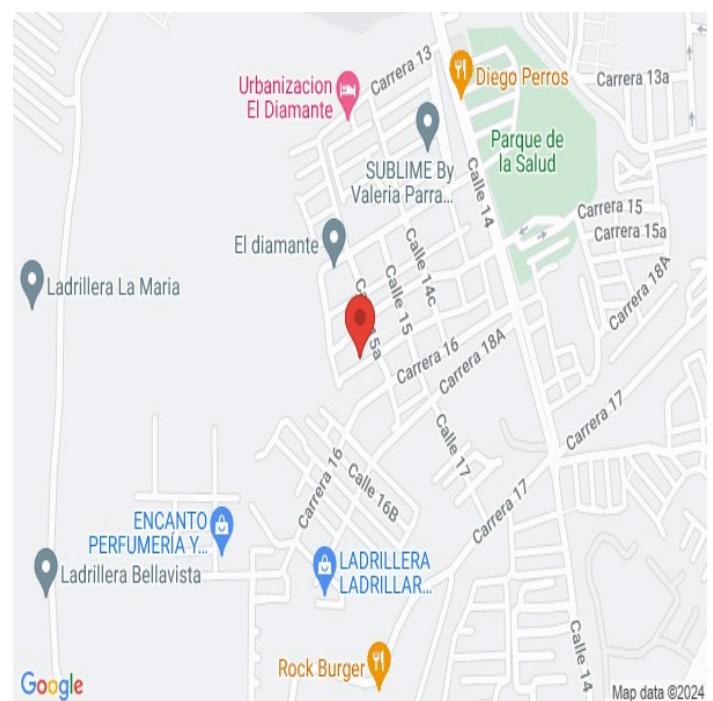
Latitud: 4.737181088990822

Longitud: -75.91767142893809

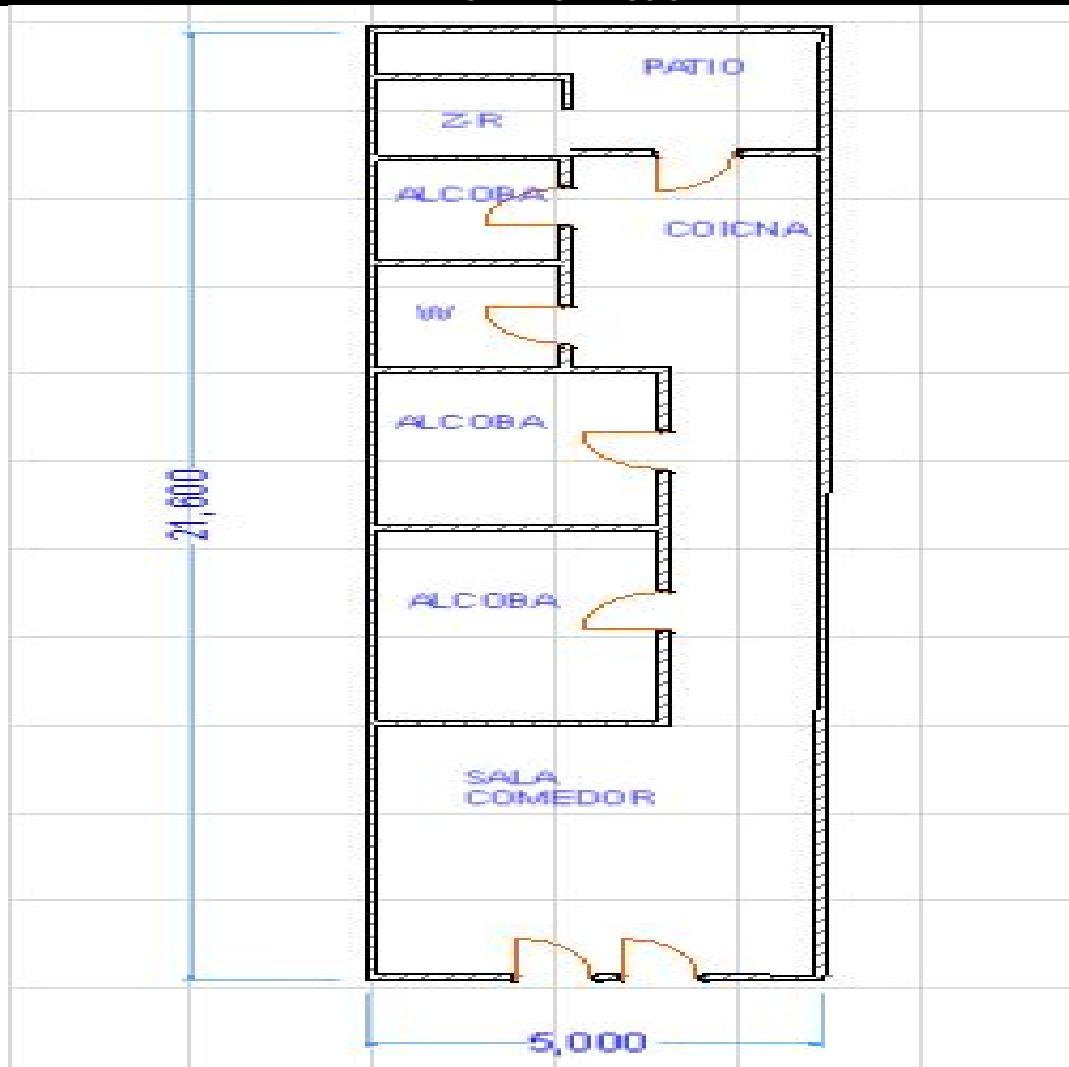
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 44' 13.851''

Longitud: 75° 55' 3.615''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



## FOTOS General

Sala Comedor



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Baño Privado Hab 3



## FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Patio Interior



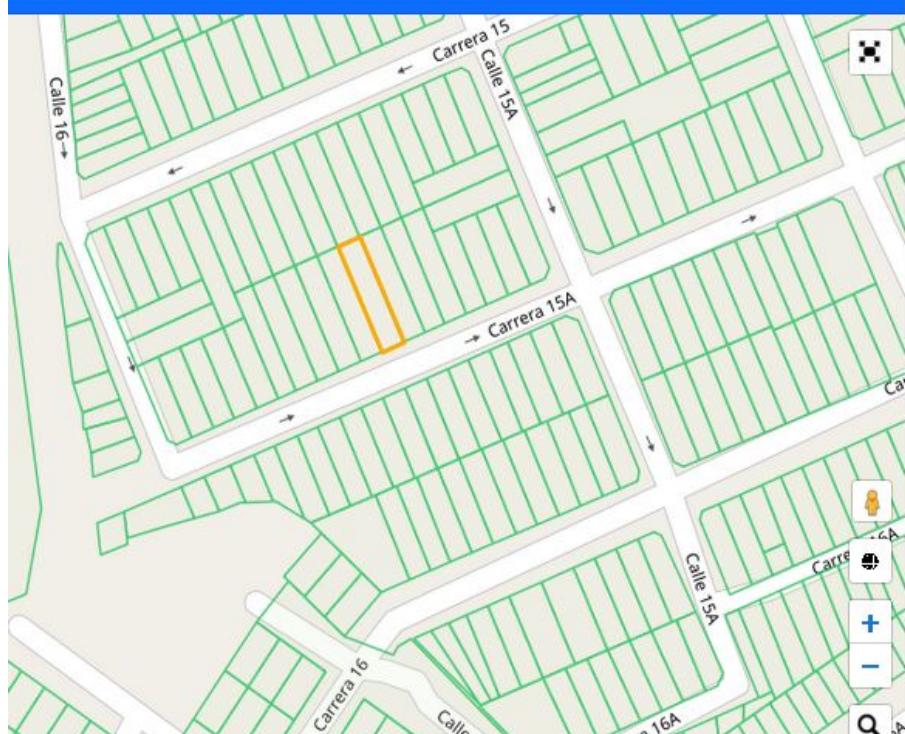
Detalle de acabados



## CRUCE CARTOGRÁFICO

## Consulta catastral

EPSG:4686 Lat: 4.73765 - Lng: -75.91757



## PANEL

CAPAS BUSQUEDA RESULTADO

STREET

Valor

761470102000001810027000000000

## BUSCAR

predial	76147010201810027
Direccion	K 15A 15A 36
Destino	Habitacional
Area terreno	117 m <sup>2</sup>
Area construida	97 m <sup>2</sup>
Municipio	CARTAGO

## 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---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **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, informada por el 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 valuar 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 sufren 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 él 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-14569762**



PIN de Validación: b1170a25



**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 evaluador AVAL-24547694.

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

Categoría 1: Inmuebles Urbanos	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	
Fecha de inscripción 28 Mar 2018	Régimen 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 UR-B-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° 21-21 URBANIZACION STA LUCIA  
Teléfono: 3122700177  
Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com



PIN de Validación: b1170a25



Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:  
Tecnólogo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío  
Administrador Financiero - Universidad del Quindío

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios 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 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 portátil 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 inconveniente entre la información aquí contenida y la que reporta la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

b1170a25

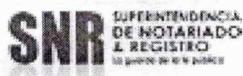
El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suárez  
Representante Legal







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

Certificado generado con el Pin No: 240212947289224112

Nro Matrícula: 375-70188

Página 1 TURNO: 2024-4855

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:31:21 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: 375 - CARTAGO DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CARTAGO VEREDA: CARTAGO

FECHA APERTURA: 13-04-2004 RADICACIÓN: 2004-2851 CON: ESCRITURA DE: 06-04-2004

CODIGO CATASTRAL: CCL0002XAZECOD CATASTRAL ANT: 761470102000001810027000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 0690 de fecha 30-03-2004 en NOTARIA PRIMERA de CARTAGO LOTE CON CASA con area de 108 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

**COMPLEMENTACION:**

HEREDEROS DE ROBERTULIO LORA MU/OZ, ADQUIRIERON ASI: ROBERTULIO LORA MU/OZ FUE QUIEN ADQUIRIO POR COMPRA A TOMAS ENRIQUE GOMEZ GOMEZ, POR ESC.#272 DE 17 DE FEB. DEL 75 NOTARIA 1. DE CARTAGO, REGISTRADA EL 18 DE LOS MISMOS, AL FOLIO #375-329, VALOR \$600.000.--

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE CON CASA CRA.15A #15A-36 BARRIO REPUBLICA DE FRANCIA

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

375 - 329

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-04-2004 Radicación: 2004-2851**

Doc: ESCRITURA 0690 del 30-03-2004 NOTARIA PRIMERA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: TRANSACCION: 0163 TRANSACCION (PERTENENCIA)

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

DE: HEREDEROS DE ROBERTULIO LORA MU/OZ

A: VALLEJO BLANDON JOSE ERNEL

CC# 2652920 X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-04-2004 Radicación: 2004-2851**

Doc: ESCRITURA 0690 del 30-03-2004 NOTARIA PRIMERA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 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 CARTAGO  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240212947289224112

Nro Matrícula: 375-70188

Página 2 TURNO: 2024-4855

Impreso el 12 de Febrero de 2024 a las 11:31:21 AM

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

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

A: BERNAL DE VALLEJO MARIA LUCIA

CC# 38445183

A: VALLEJO BLANDON JOSE ERNEL

CC# 2652920

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*2\*

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-208 Fecha: 15-05-2011  
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-140 Fecha: 18-03-2014  
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO 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)  
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 14-05-2022  
SE INCLUYE/ACTUALIZA FICHA CATASTRAL/CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR EL G.C. DEL VALLE, RES. N00004 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-4855 FECHA: 12-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GILBERTO JARAMILLO ARANGO

REGISTRADOR SECCIONAL

AA 14592599



# N0690

CLASE DE CONTRATO	: TRANSACCION LOTE CON AFECTACION
OTORGANTES	: WILSON CASTRILLON CANDELA
	C.C.#16.636.719 CALI, VALLE
	JOSE ERNEL VALLEJO BLANDON
CUANTIA LOTE	: CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000) MCTE.-
MATRICULA INMOBILIARIA	: 375-329
FICHA CATASTRAL	: 01-02-0181-0027-000
*****	
MERO: SEISCIENTOS NOVENTA (690) x x x x x x x x x x x	
*****	
En la ciudad de Cartago, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los 30 días del mes de Marzo del año Dosmil Cuatro	
2004, ante mí ..... DOCTOR OSCAR GIRALDO MEJIA NOTARIA PRI -	
MERO DEL CIRCULO x	
Compareció el señor WILSON CASTRILLON CANDELA, varón, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, mayor de edad, vecino y residente en Cali, Valle, de tránsito por este mismo lugar, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.636.719 expedida en Cali, Valle, quien actúa en su condición de subrogatario de los derechos de gananciales de la señora MARIA EDILMA CASTAÑO DE LORA, mayor de edad, vecina y residente en Cali, Valle, portadora de la cédula de ciudadanía número 29.374.060 de Cartago, Valle, en su condición de cónyuge sobreviviente y de los derechos herenciales de los señores MARIA EUGENIA LIBERTAD, MARCO AURELIO,	
CARMENZA, LUZ KARIME Y CELIMO AUGUSTO LORA CASTAÑO, todos mayores de edad, vecinos y residentes en Cali, Valle, portadores de las cédulas de ciudadanía números 31.395.910, 16.207.040, 31.400.436, 31.396.436 y 16.216.585 expedidas todas en Cartago, Valle, y en sus condiciones de herederos del señor ROBERTULIO	
LORA MUÑOZ, fallecido en Cartago, Valle, el día 23 de enero de 1988, adquiridos	

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



mediante la escritura pública de cesión de derechos de gananciales y herenciales número doscientos sesenta y ocho (268) otorgada en la Notaría Unica de Obando, Valle, de fecha treinta y uno (31) de Julio del 2001 y de otra parte el (la) señor (a) JOSE ERNEL VALLEJO BLANDON, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con a cédula de ciudadanía número 2.652.920 expedida en Argelia, Valle, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien actúa en su condición de poseedor de UN LOTE DE TERRENO ubicado en el Barrio República de Francia de esta ciudad de Cartago, Valle, y el que seguidamente se identificará y manifestaron: \*\*\*\*\*

**PRIMERO.-** Que con el ánimo de prevenir un litigio y con base en el artículo 2469 del Código Civil han convenido en transigir el litigio sobre la pertenencia del inmueble siguiente: **LOTE DE TERRENO con una extensión superficialia aproximada de ciento ocho metros cuadrados (108 M<sup>2</sup>), ubicado en el Barrio "REPUBLICA DE FRANCIA" de Cartago, Valle, en la carrera 15A número 15A-36 de la nomenclatura actual, con ficha catastral número 01-02-0181-0027-000 y alinderado de la siguiente forma: NORTE, con predio de Marco Túlio Montoya; SUR, con la carrera 15A; ORIENTE, con predio de José J. Escudero; y OCCIDENTE, con predio de Fabiola Londoño,** el que hace parte de un lote de mayor extensión identificado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, con el folio de matrícula Inmobiliaria número 375-329, de una extensión superficialia de 89.600 M<sup>2</sup> y alinderado de la siguiente manera: **SUR, con propiedad del Instituto de Mercadeo Agropecuario IDEMA; NORTE, con propiedad de Antonio Castaño; OCCIDENTE, con propiedad de Jair Velásquez, Ruperto Morales y Antonio Castaño y ORIENTE, con la vía pública calle catorce, aceptando el subrogatario de los derechos de gananciales y herenciales que el (la) (los) señor (a) (es) JOSE ERNEL VALLEJO BLANDON, ha adquirido por prescripción o usucapión el bien inmueble citado y recibe de él (ellos) como contraprestación la suma de CINCUENTA MIL PESOS (\$50.000) MONEDA CORRIENTE.** \*\*\*\*\*

**SEGUNDA.-** Con base en la anterior manifestación el subrogatario señor WILSON CASTRILLON CANDELA reconoce que el (la) (los) señor (a) (es) JOSE ERNEL VALLEJO BLANDON, ha tenido la posesión pacífica y tranquila del lote de terreno referido e identificado y sobre él tiene construida como prueba de su posesión la siguiente mejora: **UNA CASA DE HABITACIÓN**, en paredes de ladrillo propias, techo de tejas de barro, pisos en cemento, compuesta de sala, comedor, dos alcobas, servicios

AA 14592600



Viene de la Hoja AA 14592599 --- correspondiente

a la escritura pública número 690 de marzo 30

del 2004 x x x x x x x x x x x x x x x x

\*\*\*\*\*

Digitized by srujanika@gmail.com

higiénicos completos, agua y luz eléctrica con sus contadores, alcantarillado, demás mejoras y anexidades, adquiriendo por prescripción o usucapión el derecho real de dominio o propiedad del inmueble mencionado, solicitando al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle, se sirva inscribir esta escritura de transacción y la pertenencia abriendo para ello, el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria. \*\*\*\*\*

**TERCERA.-** El subrogatario manifiesta que el bien objeto de esta transacción se encuentra libre de gravámenes que puedan comprometer o limitar su dominio, pero que de acuerdo a la ley saldrá a la evicción y al saneamiento. Aceptándose de otra parte por EL (LOS) ADQUIRENTE (ES) la responsabilidad con relación a terceros que alequen igual o mejor derecho (HASTA AQUÍ LA MINUTA) \*\*\*\*\*

Presente EL COMPRADOR, JOSE ERNEL VALLEJO BLANDON, de las condiciones civiles anotadas, manifestó: Que acepta la presente escritura y la venta que ella contiene por estar en un todo de acuerdo con lo convenido.- B) Que ha (n) recibido materialmente y a entera satisfacción el inmueble objeto de la compraventa y C) El Suscrito Notario deja constancia, que previa indagación al comprador, éste manifestó bajo la gravedad del juramento, que su estado civil es casado, con sociedad conyugal vigente con la señora MARÍA LUCIA BERNAL DE VALLEJO, identificada con la cédula de ciudadanía número 38.445.183 expedida en San Roque, Argelia, Valle, por lo tanto el predio que adquiere lo afecta a Vivienda Familiar. \*\*\*\*\*

Se agregan los comprobantes legales. Los comparecientes están exentos de presentar certificados de paz y salvo nacionales de acuerdo al Decreto 2503 de diciembre 29 de 1987. Paz y Salvo Municipal de fecha 03 de marzo del 2004 Válido hasta 31 de Marzo del 2004 Certifica: Que está a Paz y Salvo con el Tesoro de este Municipio por concepto de Impuesto Predial Unificado, Valorización y Planeación Predio 01-02-0181-0027-000 K 15A\_15A-36 Avalúo \$679 000. (Edo.) Tesorero Municipal de Cartago - VALLE

Hay sello. Leída y advertidos de la formalidad del registro dentro del término legal, en  
ella se ratificaron y la firman junto conmigo el Notario que doy fe. **IMPORTANTE**

ENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES: La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, quienes la encontraron conforme a su pensamiento voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su probación y proceden a firmarla con el Suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria, que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. Derechos \$ 12.683.=.....

Resolución 4470 del 17 de Diciembre de 2003 de la Superintendencia de Notariado y Registro. Esta escritura fue elaborada en las hojas de papel notarial AA 14592599 y 14592600

MCRG- TRANSA129

EL VENDEDOR

WILSON CASTRILLON CANDELA

EL COMPRADOR

JOSE ERNEL VALLEJO BLANDON

EL NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO

DOCTOR OSCAR GIRALDO MEJIA

