



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1090434305

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JUAN PABLO GUARNIZO LOPEZ
NIT / C.C CLIENTE	1090434305
DIRECCIÓN	MZ 27 ILOTE 8 URB. TAQUIOTRA
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	CAMPESTRE C
CIUDAD	Dosquebradas
DEPARTAMENTO	Risaralda
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	06/03/2024
FECHA INFORME	14/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	40 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	GUARNIZO ALFARO JOSE ORLANDO Y OTROS				
NUM.	1644 EscrituraDe	NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	20/12/2023
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Dosquebradas	DEPTO		Risaralda	
ESCRITURA					
CEDULA	661700107000000760008000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTAN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
294-6713	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: MZ 27 CASA 8 GUADUALES CAMPESTRE C URB. TAQUIOTRA
Al inmueble se llega así: CAMPESTRE B
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

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	Sencillo	Bueno.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	0	Estar	0	B. priv	1
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	1	Bsocial	1	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	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 162,066,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 162,066,000


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: solicitar actualización de nomenclatura (curaduría urbana o planeación), registrarla en certificado de tradición y cambiar o instalar la nomenclatura física con placa que sea metálica o material no perecedero, (NO PEPEL-NO PINTADA). Si procede segunda visita esta genera cobro de desplazamiento, comuníquese con Los Rosales 3002283135 una vez tenga listo el proceso.

NOMBRES Y FIRMAS


LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
Perito Actuante
C.C: 24547694
RAA: AVAL-24547694


Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
Nombre de la firma

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

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

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

Área Lote	78	Frente	6
Forma	TRIANGULO	Fondo	13
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:216

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 014 de junio 29 de 2000
Antejardín	1.50m a una altura de 3m
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	Altura máxima de tres pisos corrientes o 9.00 metros
Aislamiento posterior	minimo de 3,00 mts x 3,00,
Índice de ocupación	N/A
Índice de construcción:	N/A
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78
AREA CONSTRUIDA	M2	

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	81
AREA CONSTRUIDA	M2	93
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$86.135.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78
AREA CONSTRUIDA	M2	93

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	78
AREA CONSTRUIDA	M2	93

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Media

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Muy Bueno	100-200
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Muy Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	No hay	

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías 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: NO Zonas verdes: Si Arborización: SI

Impacto Ambiental

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

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	100 años
Vida Remanente	60
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	adobe
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	MZ 27 ILOTE 8 URB. TAQUIOTRA

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	1984

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.



CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		78	M2	\$647,000.00	31.14%	\$50,466,000.00
Area Construida	Primer Piso	60	M2	\$1,200,000.00	44.43%	\$72,000,000.00
Area Construida	Segundo Piso	33	M2	\$1,200,000.00	24.43%	\$39,600,000.00
TOTALES					100%	\$162,066,000

Valor en letras

Ciento sesenta y dos millones sesenta y seis mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$162,066,000**

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

12

Perspectivas de valoración:

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

Comportamiento Oferta y Demanda:

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.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: MZ 27 CASA 8 GUADUALES CAMPESTRE C URB. TAQUIOTRA Al inmueble se llega así: CAMPESTRE B Cuenta 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.

Garaje: El inmueble objeto del avalúo no tiene garaje ni cuarto útil.

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, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 4, Baño privado: 1, Zona ropas: 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 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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Campestre C	\$155,000,000	0.99	\$153,450,000		78	98	\$1,100,000	\$107,800,000
2	Campestre D	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000		80	90	\$1,200,000	\$108,000,000
3	Campestre B	\$150,000,000	0.99	\$148,500,000		60	99	\$1,100,000	\$108,900,000
4	Campestre B	\$160,000,000	0.99	\$158,400,000		80	95	\$1,100,000	\$104,500,000
Del inmueble						78	93		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$45,650,000	\$585,256	1.0	1.0	1.00	\$585,256
2	\$53,500,000	\$668,750	1.0	1.0	1.00	\$668,750
3	\$39,600,000	\$660,000	1.0	1.0	1.00	\$660,000
4	\$53,900,000	\$673,750	1.0	1.0	1.00	\$673,750
					PROMEDIO	\$646,939.10
					DESV. STANDAR	\$41,512.57
					COEF. VARIACION	6.42%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$646,939.00	AREA	78	TOTAL	\$50,461,242.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	93	TOTAL	\$111,600,000.00
VALOR TOTAL	\$162,061,242.00					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-https://casa.mercadolibre.com/MCO-1945858506-se-vende-casa-en-el-campestre-c-dosquebradas-_JM?position=4&search_layout=grid&type=item&tracking_id=fd8ced48-04f0-4b2d-a3fc-0204f608d8ff
- 2.-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-dosquebradas-risaralda_CAV206239.php?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium
- 3.-https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-323f-d7b6dafdb371-8eeb-db244ffb-8b92?page=1&pos=3&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=e9e7b8fd-7a55-425c-b7ec-094876b1d0c7
- 4.-<https://www.bienesonline.co/fotos-CAV205832-inicio-1.php>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

MZ 27 ILOTE 8 URB. TAQUIOTRA | CAMPESTRE C |
Dosquebradas | Risaralda

COORDENADAS (DD)

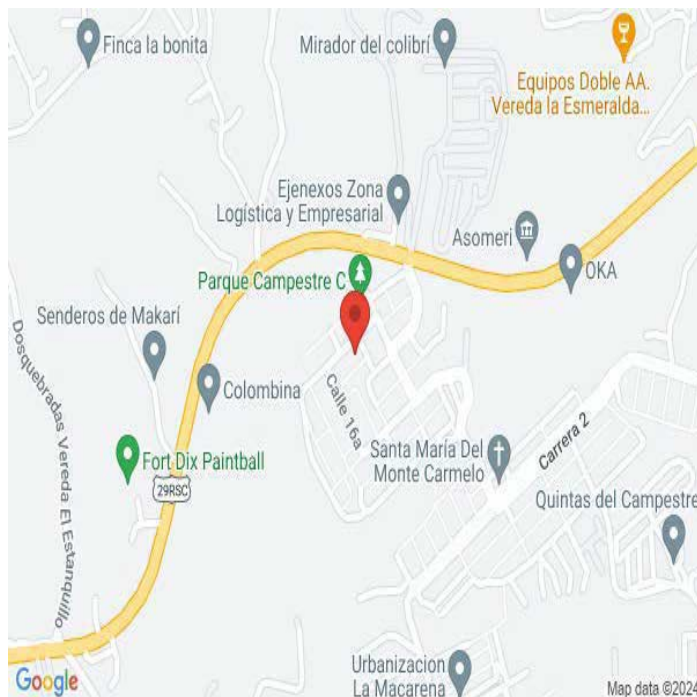
Latitud: 4.834813023140535

Longitud: -75.69311772963131

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 50' 5.3262"

Longitud: 75° 41' 35.2242"



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



Cocina



Escalera del inmueble



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4



FOTOS General

Baño Social 1



Patio Interior



Detalle de acabados



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral

661700107000000760008000000000



INFORMACION DEL PREDIO

INFORMACION DEL PREDIO

Dirección	Mz 27 Cs BTAQUIOTRA
Código Catastral	661700107000000760008000000000
Código Catastral Anterior	66170010700760008000
Destino Económico Catastro	Habitacional
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	81 m2
Área Construida	93 m2
Estrato Municipio	2
Uso Prestador Acueducto	Sin Información
Estrato Prestador Acueducto	Sin Información
Sector Normativo	6.1
Ficha Catastral	SIN INFORMACION
Subsector Tratamiento	SIN INFORMACION

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 --- **Eta**

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 avaluador 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 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-1090434305



PIN de Validación: a74e0a3f



<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 Nª 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com



PIN de Validación: a74e0a3f



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



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

Tecnologo 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 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.



AVALUO: LRCAJA-1090434305 M.I.: 294-6713

PIN DE VALIDACIÓN

a74e0a3f

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 Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE DOSQUEBRADAS
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 294-6713

Impreso el 28 de Febrero de 2024 a las 03:55:38 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 294 DOSQUEBRADAS DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: DOSQUEBRADAS VEREDA: DOSQUEBRADAS
FECHA APERTURA: 09/12/1983 RADICACION: 83-04349 CON ESCRITURA DE 03/11/1983

NUPRE: BTC0007WMHD

COD CATASTRAL: 661700107000000760008000000000

COD CATASTRAL ANT: 66170010700760008000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE 8, CON AREA DE 78.00 METROS CUADRADOS. TIPO SOLUCION PREFABRICADA. LINDEROS NORTE, CON VIA VEHICULAR EN 6.00 METROS; SUR CON EL LOTE 17 Y PARTE DEL LOTE 16 EN 6.00 METROS; ESTE CON EL LOTE 9 EN 13.00 METROS; OESTE CON EL LOTE 7 EN 13.00 METROS - -DECLARACION DE MEJORA CON SUBSIDIO DE VIVIENDA UNA CASA DE HABITACION CON UN AREA 78 MT2 SEGUN ESC. 3030 DEL 30-09-2011 DE LA NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

01.- EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR CESION, QUE LE HIZO EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, POR ESC. 1592 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 7 DE JULIO DE 1.983, REGISTRADA EL 11 DE JULIO DEL MISMO AÑO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0006653. - 02- EL INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, ADQUIRIO POR COMPRA A LA CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE PEREIRA, POR ESC. 983 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 23 DE MAYO DE 1.977, REGISTRADA EL 27 DE LOS MISMOS MES Y AÑO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0006653. - 03 LA CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE PEREIRA, ADQUIRIO EN VARIAS PORCIONES ASI: UNA PARTE, EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A HACIENDA EL BOHIO LIMITADA, POR ESC. 1438 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 17 DE AGOSTO DE 1.960, REGISTRADA EL 9 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO EN EL L. 1. T. 2. FOLIO 11 PDA 25, EN \$200.000.00 RECIBIDOS \$100.000.00 Y LOS \$100.000.00 RESTANTES A PLAZO CON HIPOTECA, LA QUE FUE CANCELADA AL FOLIO 339 DEL LIBRO DE CANCELACIONES DE HIPOTECAS DE 1.965. - 04- LA CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE PEREIRA, ADQUIRIO OTRA PARTE, O SEA UNA FAJA DE TERRENO EN PERMUTA CON JOSE ROSENDO HERNANDEZ LARGO, POR ESC. 2604 DE LA NOTARIA 2 DE PEREIRA DE 30 DE DICIEMBRE DE 1.960, REGISTRADA EL 27 DE ENERO DE 1.961 EN EL L. 1. T. 1. FOLIO 352 PDA 86 EN \$100.000.00 FUE ESTIMADO, IGUAL VALOR LO ENTREGADO. - 05- OTRA PARTE, LA ADQUIRIO LA CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE PEREIRA, EN MAYOR PORCION POR COMPRA A LA COOPERATIVA DE HABITACIONES EL HOGAR, POR ESC. 933 DE LA NOTARIA 2 DE PEREIRA DE 30 DE MAYO DE 1.969, REGISTRADA EL 1. DE AGOSTO DEL MISMO AÑO EN EL L. 1. T. 3. FOLIO 93 PDA 1174, EN \$50.000.00 RECIBIDOS \$10.000.00 Y LOS \$40.000.00 RESTANTES EN LETRAS DE CAMBIO CONDICION RESOLUTORIA QUE FUE CANCELADA AL FOLIO 319 DEL LIBRO DE CANCELACIONES DE HIPOTECAS DE 1.970. - 06- LA COOPERATIVA DE HABITACIONES EL HOGAR, ADQUIRIO EN MAYOR PORCION POR COMPRA A TULIO CADAVID Y ANTONIO RESTREPO ESCOBAR, POR ESC. 2063 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA DE 30 DE JULIO DE 1.952, REGISTRADA EL 22 DE SEPTIEMBRE DEL MISMO AÑO EN EL L.1 T. 1. FOLIO 217 PDA 867. - 07- OTRA PARTE, LA ADQUIRIO LA CORPORACION CLUB CAMPESTRE DE PEREIRA, POR COMPRA A LA SOCIEDAD CLUB CAMPESTRE S.A. POR ESC. 754 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA DE 7 DE ABRIL DE 1.960, REGISTRADA EL 26 DE LOS MISMOS EN EL L. 1 T. 3. FOLIO 142 PDA 363 EN \$537.548.48 RECIBIDOS. - 08- OTRA PARTE, LA ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO EN DOS LOTES A CASTRO JARAMILLO A. POR ESC. 1115 DE LA NOTARIA 3 DE PEREIRA DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 1.952, REGISTRADA EL 21 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO EN EL L. 1. T. 1. FOLIO 260 PDA 1120.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

Nro Matrícula: 294-6713

Impreso el 28 de Febrero de 2024 a las 03:55:38 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 última página

1) UR TAQUIOTRA LT 8 MZ 27

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
294-13059

ANOTACIÓN: Nro: 001 Fecha 20/11/1979 Radicación SN
DOC: SENTENCIA SN DEL: 23/10/1979 JUZGADO CIVIL CTO DE SANTA ROSA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 410 DILIGENCIA DESLINDE Y AMOJONAMIENTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL
A: CAJA AGRARIA

ANOTACIÓN: Nro: 002 Fecha 04/11/1983 Radicación 1983-294-6-834349
DOC: ESCRITURA 1439 DEL: 03/11/1983 NOTARIA DE SANTA ROSA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 999 LOTE0
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL X

ANOTACIÓN: Nro: 003 Fecha 21/01/1985 Radicación 1985-294-6-850273
DOC: ESCRITURA 3183 DEL: 19/10/1984 NOTARIA DE SANTA ROSA VALOR ACTO: \$ 420.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRA-VENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL
A: POSADA LONDOIO ALBERTO X
A: QUINTERO DE POSADA ARACELY X

ANOTACIÓN: Nro: 004 Fecha 21/01/1985 Radicación 1985-294-6-850273
DOC: ESCRITURA 3183 DEL: 19/10/1984 NOTARIA DE SANTA ROSA VALOR ACTO: \$ 378.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: POSADA LONDOIO ALBERTO X
DE: QUINTERO DE POSADA ARACELY X
A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACIÓN: Nro: 005 Fecha 21/01/1985 Radicación 1985-294-6-850273
DOC: ESCRITURA 3183 DEL: 19/10/1984 NOTARIA DE SANTA ROSA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: POSADA LONDOIO ALBERTO X
DE: QUINTERO DE POSADA ARACELY X
A: POSADA QUINTERO YERLY FREDY
A: POSADA QUINTERO ELIZABET

ANOTACIÓN: Nro: 006 Fecha 27/02/1998 Radicación 1998-294-6-1414
DOC: ESCRITURA 850 DEL: 25/02/1998 NOTARIA 1 DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 378.000
Se cancela la anotación No. 004
ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE DOSQUEBRADAS
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 3 - Turno 2024-294-1-8521

Nro Matrícula: 294-6713

Impreso el 28 de Febrero de 2024 a las 03:55:38 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 última página

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL LIQUIDADORA DE LOS ASUNTOS DEL I.C.T.

A: POSADA LONDOÑO ALBERTO

A: QUINTERO DE POSADA ARACELY

ANOTACIÓN: Nro: 007 Fecha 18/05/1998 Radicación 1998-294-6-4308
DOC: ESCRITURA 1523 DEL: 13/05/1998 NOTARIA DE D/QUEBRADAS VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No. 005

ESPECIFICACION: CANCELACION : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: POSADA LONDOÑO ALBERTO X

DE: QUINTERO DE POSADA ARACELY X

A: POSADA QUINTERO YERLY FREDY

A: POSADA QUINTERO ELIZABETH

ANOTACIÓN: Nro: 008 Fecha 01/06/1998 Radicación 1998-294-6-4757
DOC: ESCRITURA 1647 DEL: 23/05/1998 NOTARIA DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$ 6.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA

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

DE: POSADA LONDOÑO ALBERTO

DE: QUINTERO DE POSADA ARACELY

A: ALFARO DE GUARNIZO INES X

A: GUARNIZO ALFARO DORIS CC# 51692288 X

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 10/07/2013 Radicación 2013-294-6-5050
DOC: ESCRITURA 3030 DEL: 30/09/2011 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$ 5.627.587,78
ESPECIFICACION: OTRO : 0910 DECLARACION DE CONSTRUCCION CON SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA - -POR
CONSTRUIR CON SUBSIDIO DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA, ESTE SERA RESTITUIBLE SI EL BENEFICIARIO ENAJENA O
DEJA DE RESIDIR EN ELLA ANTES DE CINCO A/OS.

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

A: GUARNIZO ALFARO DORIS CC# 51692288 X

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 27/12/2023 Radicación 2023-294-6-10529
DOC: ESCRITURA 1645 DEL: 20/12/2023 NOTARIA SEGUNDA DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: GUARNIZO ALFARO DORIS CC# 51692288

A: GUARNIZO ALFARO MARIA BETHY CC# 41571896 7.1429%

A: GUARNIZO ALFARO CARMEN CC# 41624697 7.1428%

A: GUARNIZO ALFARO JOSE ORLANDO CC# 19300543 7.1429%

A: GUARNIZO ALFARO ALFONSO CC# 19313852 7.1428%

A: GUARNIZO ALFARO MARIA DEL PILAR CC# 51597921 7.1429%

A: GUARNIZO ALFARO ALEXANDRA CC# 51894886 7.1428%

A: GUARNIZO ALFARO GLORIA INES CC# 41796138 7.1429%

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 28/12/2023 Radicación 2023-294-6-10580
DOC: ESCRITURA 1644 DEL: 20/12/2023 NOTARIA SEGUNDA DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$ 41.209.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0109 ADJUDICACION EN SUCESION - 50%

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE DOSQUEBRADAS
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 4 - Turno 2024-294-1-8521

Nro Matrícula: 294-6713

Impreso el 28 de Febrero de 2024 a las 03:55:38 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 última página

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

DE: ALFARO DE GUARNIZO INES	CC# 20044099	
A: GUARNIZO ALFARO JOSE ORLANDO	CC# 19300543	7.1429%
A: GUARNIZO ALFARO ALFONSO	CC# 19313852	7.1428
A: GUARNIZO ALFARO GLORIA INES	CC# 41796138	7.1429%
A: GUARNIZO ALFARO ALEXANDRA	CC# 51894886	7.1428%
A: GUARNIZO ALFARO MARIA BETHY	CC# 41571896	7.1429%
A: GUARNIZO ALFARO CARMEN	CC# 41624697	7.1428%
A: GUARNIZO ALFARO MARIA DEL PILAR	CC# 51597921	7.1429%

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2014-294-3-125 Fecha: 11/03/2014

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 No. corrección: 2 Radicación: 2011-294-3-90 Fecha: 10/05/2011

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 No. 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, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 008 No. corrección: 1 Radicación: Fecha: 09/06/1998

LO BORRADO GUARNIZA LO ESCRITO SOBRE LO BORRADO -GUARNIZO- "SI VALE" ART.35 DECRETO LEY 1250/70

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 51615 Impreso por: 51615

TURNO: 2024-294-1-8521 FECHA: 28/02/2024

NIS: k0g7qrMpfWN+M64ESm4UspNIO6qzKX1j+fbkjdtdlQo=

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: DOSQUEBRADAS

Nro Matricula: 294-6713

Impreso el 28 de Febrero de 2024 a las 03:55:38 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 última página



El registrador REGISTRADOR SECCIONAL DIEGO ALBERTO LONDOÑO ECHEVERRY

Superintendencia
de Notariado
& Registro
10 años de servicio