



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-14677253

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	LUIS ANDRES ARDILA RAMIREZ
NIT / C.C CLIENTE	14677253
DIRECCIÓN	CARRERA 4 NTE 21-15
SECTOR	Urbano Estrato 2
BARRIO	URB. GUAYACANES
CIUDAD	Cartago
DEPARTAMENTO	Valle del Cauca
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	08/03/2024
FECHA INFORME	11/03/2024
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	33 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Propietario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CORTES VELEZ FIDEL / RODRIGUEZ ALBA MARIELA				
NUM.	1091 EscrituraDe	NOTARIA	primera	FECHA	25/07/1984
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Cartago	DEPTO	Valle del Cauca		
ESCRITURA					
CEDULA	761470103000003240010000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTAN				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APLICA				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	Nº
375-23179	CASA

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CARRERA 4 NTE 21-15
Al inmueble se llega así: CARRERA 4NTE .CALLE 21
Cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas), contadores instalados y funcionales.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	1	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.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Lujoso.	Bueno.
Cocina	Lujoso.	Bueno.
Baño	Lujoso.	
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Lujoso.	Bueno.
Carpinteria	Normal	Malo

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 167,520,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 167,520,000

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 4 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

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: CI 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	URBANO
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos
Uso Prohibido Según Norma	

Amenaza Riesgo Inundacion	AMENAZA BAJA MITIGADA POR NUNDACION LENTA DEL RIO LA VIEJA
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A

Área Lote	72	Frente	6
Forma	TRIANGULO	Fondo	12
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:2

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	1,5 metros
Uso principal	URBANO
Altura permitida pisos	
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	91
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	\$38.516.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	91

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	72
AREA CONSTRUIDA	M2	91

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demanda / interés	Debil

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno	mas de 500
Escolar	Bueno	400-500
Asistencial	Bueno	mas de 500
Estacionamientos	Bueno	0-100
Áreas verdes	Bueno	0-100
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500

	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	2
N° de Sótanos	
Vida Util	70 años
Vida Remanente	37
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Ladrillo
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	CARRERA 4 NTE 21-15

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	1991

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		72	M2	\$810,000.00	34.81%	\$58,320,000.00
Area Construida	Primer Piso	63	M2	\$1,200,000.00	45.13%	\$75,600,000.00
Area Construida	segundo nivel	28	M2	\$1,200,000.00	20.06%	\$33,600,000.00
TOTALES					100%	\$167,520,000

Valor en letras

Ciento sesenta y siete millones quinientos veinte mil Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL**\$167,520,000**

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 medias

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 media, y se considera que la demanda es media.

Actualidad edificadora:

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

General: Inmueble ubicado en: CARRERA 4 NTE 21-15 Al inmueble se llega así: CARRERA 4NTE .CALLE 21 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. Limitaciones al dominio: anotación 4 del certificado de tradición suministrado, se recomienda levantar antes de cualquier negociación.

Garaje: El inmueble objeto de estudio no presenta garajes ni cuarto util.

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: 4, Baño privado: 1, Estar: 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	Cartago Barrio Arboleda	\$172,000,000	0.90	\$154,800,000	6017868754	72	80	\$1,200,000	\$96,000,000
2	Barrio Guayacanes	\$170,000,000	0.95	\$161,500,000	324-369-47-50	72	90	\$1,200,000	\$108,000,000
3	Barrio Guayacanes	\$158,000,000	0.95	\$150,100,000	3108990778	72	72	\$1,200,000	\$86,400,000
4	Barrio Arboleda	\$170,000,000	0.99	\$168,300,000	300 8038480	68	95	\$1,200,000	\$114,000,000
Del inmueble						72	91		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$58,800,000	\$816,667	1.0	1.0	1.00	\$816,667
2	\$53,500,000	\$743,056	1.0	1.0	1.00	\$743,056
3	\$63,700,000	\$884,722	1.0	1.0	1.00	\$884,722
4	\$54,300,000	\$798,529	1.0	1.0	1.00	\$798,529
					PROMEDIO	\$810,743.46
					DESV. STANDAR	\$58,420.25
					COEF. VARIACION	7.21%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$810,000.00	AREA	72	TOTAL	\$58,320,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	91	TOTAL	\$109,200,000.00
VALOR TOTAL	\$167,520,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-
https://casas.mitula.com.co/adform/4f3e8807-f781-4177-8834-eafb157773ca?page=2&pos=1&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=0253036f-04c3-47dd-8873-75b039e5ef8c&req_sgmt=REV-TS1RPUDITRU87QURIUFEHRT=
- 2.-https://www.yumblin.com/co/clasificados/detalle/casa-en-venta-1685092utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referror
- 3.-<https://www.angelnaranjoinmobiliaria.com/propiedades/casa-en-venta-barrio-guayacanes/>
- 4.-
<https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-dc6f-7d2a85922857-390154f1-923f-4034>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

CARRERA 4 NTE 21-15 | URB. GUAYACANES | Cartago | Valle del Cauca

COORDENADAS (DD)

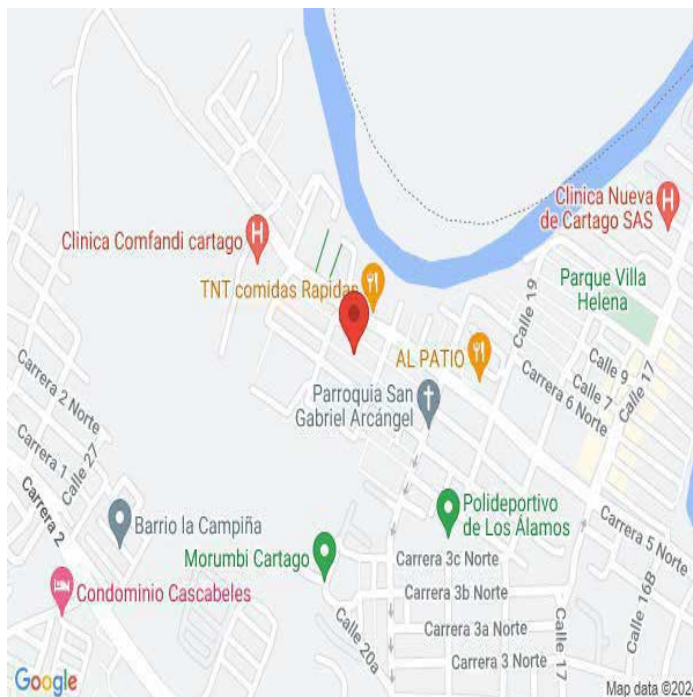
Latitud: 4.758653210146093

Longitud: -75.92350131220627

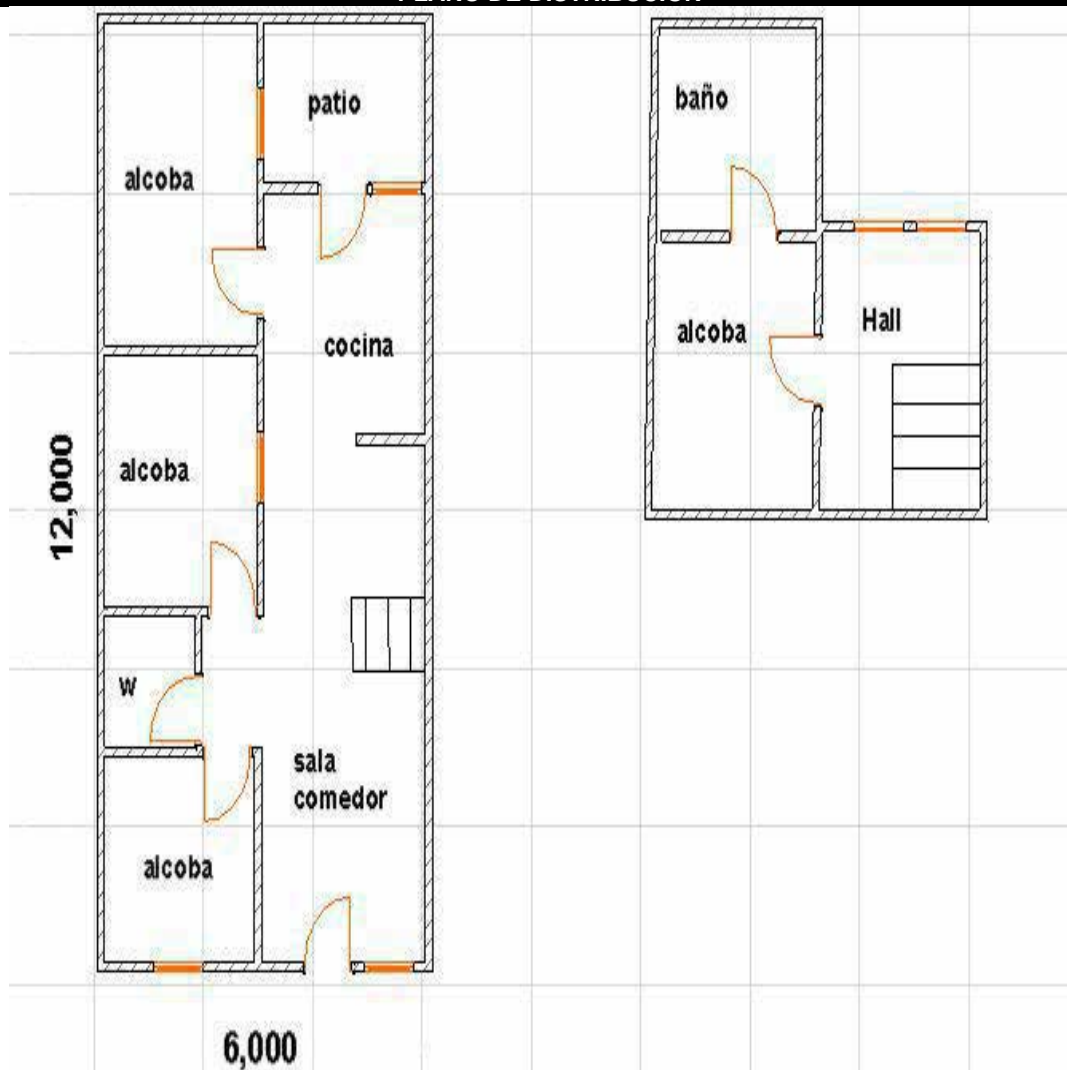
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 45' 31.1502''

Longitud: 75° 55' 24.6036''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS General

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Sala Comedor



Sala



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



FOTOS General

Hall o Estar de Habitaciones



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Habitación 3



Habitación 4

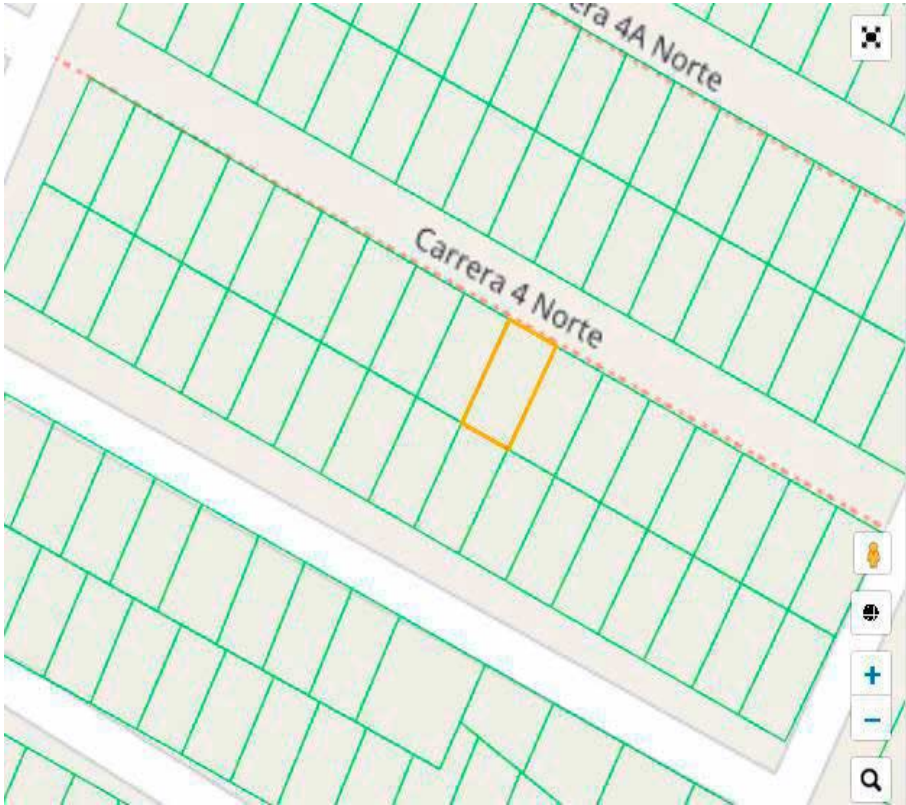


Baño Social 1



CRUCE CARTOGRAFICO

Consulta catastral



CAPAS

BUSQUEDA

RESULTADO

STREET

Valor
761470103000003240010000000000

BUSCAR

PREDIO

NPM

7614701030000032400100

Numero predial

76147010303240010000

Direccion

K 4N 21 15

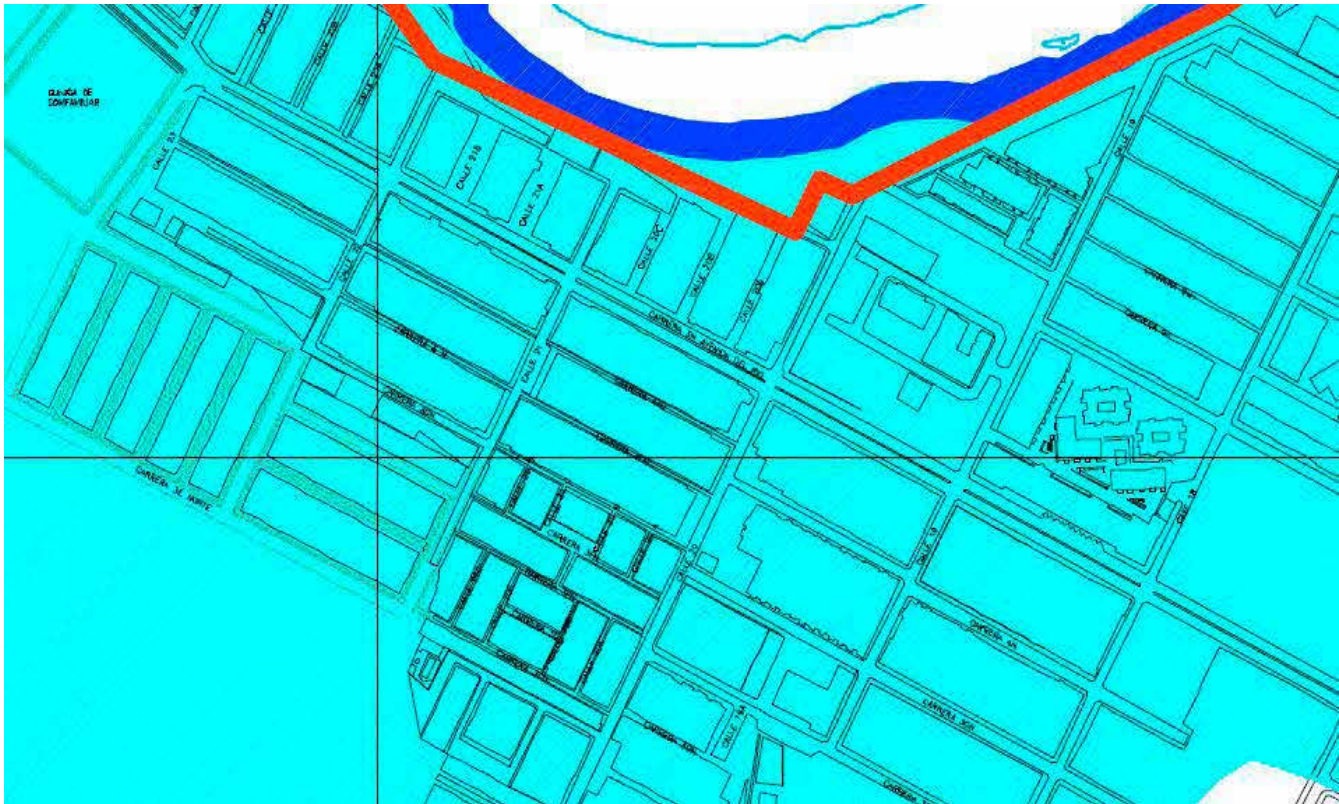
Destino

Habitacional

Area terreno

72 m²

Plano Inundación



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 prevaletientes 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-14677253



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-14677253 M.I.: 375-23179

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 PUBLICOS DE CARTAGO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240308349290681056

Nro Matrícula: 375-23179

Pagina 1 TURNO: 2024-8845

Impreso el 8 de Marzo de 2024 a las 09:20:18 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: 16-11-1983 RADICACIÓN: 83-05052 CON: ESCRITURA DE: 17-10-1983

CODIGO CATASTRAL: CCL00040ENBCOD CATASTRAL ANT: 761470103000003240010000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO DE UNA EXTENSION DE 72 M2. CON CASA CONSTRUIDA/ LINDEROS: NORTE, EN EXTENSION APROXIMADA DE 6 MTS. CON LA CRA.4 NTE. PARAMENTO SUR; ORIENTE, EN EXTENSION DE 12 MTS. CON EL LOTE 7 DE LA MANZ. C DE LA URB. DE PROPIEDAD DE JESUS ANTONIO NOREVA GOMEZ; SUR, EN EXTENSION APROXIMADA DE 6 MTS. CON EL LOTE 25 DE LA MANZ. C DE LA URB. DE PROPIEDAD DE JESUS ANTONIO NOREVA GOMEZ; OCCIDENTE, EN EXTENSION APROXIMADA DE 12 MTS. CON EL LOTE 9 DE LA MANZ. C. DE LA URB. DE PROPIEDAD DE JESUS ANTONIO NOREVA GOMEZ.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

JESUS ANTONIO NOREVA GOMEZ HUBO MAYOR PORCION DENTRO DE LA DISOL. DE LA SOC. INVERSIONES NOREVA HERMANOS Y CIA. S.C. POR ESC. 483 DE ABRIL 10/79 NOT-2. MANIZALES, REGISTRADA EL 27 DE LOS MISMOS AL FL. 375-0007485 VALOR \$793.500.00. INVERSIONES NOREVA HERMANOS Y CIA.S.C. COMPRO A ARCESIO VILLEGAS A. CESAR AUGUSTO Y ROBERTO VILLEGAS JARAMILLO POR ESC. 723 DE JUNIO 17/78 NOT. 1. CTGO. REGISTRADA EL 31 DE AGOSTO DE LOS MISMOS. VALOR \$800.000.00. LOS ANTERIORES VENEDORES COMPRARON A GUILLERMO VILLEGAS ANGEL POR ESC. 246 DE FEB. 9/77 NOT. 1. CTGO. REGISTRADA EL 28 DE LOS MISMOS. VALOR \$700.000.00. GUILLERMO VILLEGAS ANGEL HUBO ASI: A) PARTE POR COMPRA A NORBERTO TRIANA DIAZ POR ESC. 1443 DE SEPT.12/75 NOT. 1. CTGO. REGISTRADA EL 17 DE LOS MISMOS AL L.1 IMPAR T.2 F. 434 P.1256. VALOR \$20.000.00. NORBERTO TRIANA DIAZ COMPRO A FABIAN DE JESUS SOTO JARAMILLO POR ESC. 1778 DE DIC. 19/73 NOT. 1. CTGO. REGISTRADA EL 5 DE ENERO/74 AL L.1 PAR T.2 F.227 P.822. VALOR \$20.000.00. ADQUIRIO POR ESC. 517 DE JULIO 27/60 NOT. 1. CTGO. REGISTRADA EN PEREIRA B) PARTE POR COMPRA A RAUL ARTURO CHAVERRA GIRON POR ESC. 884 DE MAYO 30/75 NOT. 1. CTGO. REGISTRADA EL 10 DE JUNIO DE LOS MISMOS. VALOR \$40.000.00. RAUL ARTURO CHAVERRA GIRON COMPRO A JUAN MANUEL RAMIREZ GIRALDO POR ESC. 540 DE MARZO 31/75 NOT. 1. CTGO. REGISTRADA EL 27 DE MAYO DE LOS MISMOS AL L.1 PAR T.1 F.144 P.616. VALOR \$400.000.00. JUAN MANUEL RAMIREZ GIRALDO COMPRO A JAIME CALLE GONZALEZ POR ESC. 1390 DE NOV. 7/73 NOT. 2. CTGO. REGISTRADA EL 23 DE LOS MISMOS AL L.1 PAR T.2 F.335 P.1501. VALOR \$220.000.00. JAIME CALLE G. HUBO EN DILIGENCIA DE REMATE CONTRA EUTALIA ARENAS DE BARBERENA SEGUIDO EN EL JUZ. 2 C.CTO. CTGO. EN SENTENCIA DE SEPT.19/73, REGISTRADA EL 7 DE LOS MISMOS AL L.1 T.2 F.331 P.436. VALOR \$210.000.00. EUTALIA ARENAS DE BARBERENA HUBO ASI: UNA MITAD POR COMPRA A RAMON IGNACIO ARENAS POR ESC. 1020 DE OCT. 23/67 NOT. 2. CTGO. REGISTRADA EL 27 DE LOS MISMOS AL L.1. PAR T.2 F.83 P.1180. VALOR \$30.000.00. RAMON IGNACIO ARENAS GARCIA COMPRO A JUAN J. BARBERENA POR ESC. 1323 DE DIC.17/65 NOT. 1 CTGO. REGISTRADA EL 30 DE LOS MISMOS AL L.1 IMPAR T.2 F.031 P.1438. VALOR \$30.000.00. JUAN J. BARBERENA Y EUTALIA ARENAS DE BARBERENA ADQUIRIERON TODO EL INMUEBLE EN PERMUTA CON LUIS EDUARDO LIBREROS LEMUS POR ESC. 3475 DE JULIO 4/65 NOT. 3. CALI, REGISTRADA EL 16 DE AGOSTO DE LOS MISMOS AL L.1 T.1 F.359 P.952. VALOR \$197.000.00.LUIS EDUARDO LIBREROS LEMUS HUBO EN PERMUTA CON JORGE DURAN GONZALEZ POR ESC. 651 DE JUNIO 26/64 NOT. 1. CTGO. REGISTRADA EL 3 DE JULIO DE LOS MISMOS AL L.1 PAR T.2 F.169 P.776. VALOR \$150.000.00. SEGUN CONSTA EN LA INSCRIPCION ANTERIOR JORGE DURAN GONZALEZ HUBO EN PERMUTA CON JOAQUIN GARCIA POR ESC. 657 DE MAYO 3/60 NOT. 2. CTGO. REGISTRADA EN PEREIRA. LA ANTERIOR ESC. FUE ACLARADA POR LOS OTORGANTES EN CUANTO A LA TRADICION DEL INMUEBLE EN EL SENTIDO DE QUE DICHO INSTRUMENTO NO CITA LA ESC. 222 DE FEB. 4/61 NOT. 2. CTGO. REGISTRADA EN PEREIRA MAT. 9621 F. 144 T.36. OTRA PARTE LA HUBO RAMIREZ GIRALDO POR COMPRA A ESCIPION GUTIERREZ PALAU POR ESC. 746 DE JUNIO 5/74 NOT. 1. CTGO. REGISTRADA EL 12 DE SEPT. DE LOS MISMOS AL L.1 PAR T.2 F.165 P.160. VALOR \$160.000.00. ADQUIRIO POR ESC. 360 DE MARZO 23/45 NOT. 1. CTGO. REGISTRADA EN LA MAT. 16 RURALES DE PEREIRA.



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

Certificado generado con el Pin No: 240308349290681056

Nro Matrícula: 375-23179

Pagina 2 TURNO: 2024-8845

Impreso el 8 de Marzo de 2024 a las 09:20:18 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 4 NTE 21-15

1) LOTE 8 MANZ. C CLES. 21 Y 22 1 ETAPA URB. GUAYACANES

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

375 - 23102

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-06-1983 Radicación: 2525

Doc: ESCRITURA 596 del 20-06-1983 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$7,368,170.4

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA CON OTROS INMUEBLES

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

DE: NOREVA GOMEZ JESUS ANTONIO

A: INSTITUTO DE CREDITO T.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-11-1983 Radicación: 5052

Doc: ESCRITURA 1237 del 17-10-1983 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DIVISION

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

A: NOREVA GOMEZ JESUS ANTONIO

X EFECTUA DIVISION

LOTES

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 03-08-1984 Radicación: 3901

Doc: ESCRITURA 1091 del 25-07-1984 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$463,050

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: NOREVA GOMEZ JESUS ANTONIO

A: CORTES VELEZ FIDEL

X

A: RODRIGUEZ ALBA MARIELA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 03-08-1984 Radicación: 3901

Doc: ESCRITURA 1091 del 25-07-1984 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$463,050

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: CORTES VELEZ FIDEL

DE: RODRIGUEZ ALBA MARIELA



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

Certificado generado con el Pin No: 240308349290681056

Nro Matrícula: 375-23179

Pagina 3 TURNO: 2024-8845

Impreso el 8 de Marzo de 2024 a las 09:20:18 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: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-08-1984 Radicación: 3901

Doc: ESCRITURA 1091 del 25-07-1984 NOTARIA 1 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: CORTES VELEZ FIDEL

DE: RODRIGUEZ ALBA MARIELA

A: CORTES RODRIGUEZ LINA MARCELA

A: CORTES RODRIGUEZ DIANA CONSTANZA

A: CORTES RODRIGUEZ FRANCISCO JAVIER

A: CORTES RODRIGUEZ PAOLA ANDREA

A: CORTES VELEZ FIDEL

A: RODRIGUEZ ALBA MARIELA

A: Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

CC# 31426600

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-04-1990 Radicación: 8624

Doc: ESCRITURA 1886 del 04-12-1987 NOTARIA 2 de CARTAGO

VALOR ACTO: \$7,368,170.4

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: NOREA GOMEZ JESUS ANTONIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 13-12-2023 Radicación: 2023-9152

Doc: ESCRITURA 4170 del 04-12-2023 NOTARIA SEGUNDA de CARTAGO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA CONSTITUIDO MEDIANTE ESCRITURA 1091 DEL 25-07-1984 OTORGADA EN LANOPTARIA 1 DE CARTAGO

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

DE: CORTES VELEZ FIDEL

CC# 6355231

DE: RODRIGUEZ ALBA MARIELA

CC# 31303944

A: CORTES RODRIGUEZ DIANA CONSTANZA

A: CORTES RODRIGUEZ FRANSISCO JAVIER

CC# 16230844

A: CORTES RODRIGUEZ LINA MARCELA

CC# 31434038

A: CORTES RODRIGUEZ PAOLA ANDREA

CC# 31426600

A: CORTES VELEZ FIDEL

CC# 6355231



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

Certificado generado con el Pin No: 240308349290681056

Nro Matrícula: 375-23179

Pagina 4 TURNO: 2024-8845

Impreso el 8 de Marzo de 2024 a las 09:20:18 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: RODRIGUEZ ALBA MARIELA

CC# 31303944

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

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: 2024-8845

FECHA: 08-03-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GILBERTO JARAMILLO ARANGO
REGISTRADOR SECCIONAL