



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1061370310

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	JULIAN ANDRES GIRALDO CORREA
NIT / C.C CLIENTE	1061370310
DIRECCIÓN	LOTE 56 MANZANA 29 BOSQUES DE LA ACUARELA ETAPA IV
SECTOR	Urbano Estrato 3
BARRIO	BOSQUES DE LA ACUARELA
CIUDAD	Dosquebradas
DEPARTAMENTO	Risaralda
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/06/2025
FECHA INFORME	07/07/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	31 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	OSCAR EULISES VALENCIA VALENCIA				
NUM.	2542 Escritura De	NOTARIA	cuarta	FECHA	24/08/1995
ESCRITURA	Propiedad				
CIUDAD	Pereira	DEPTO	Risaralda		
ESCRITURA					
CEDULA	661700111000001350026000000000				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportan				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	BOSQUES DE LA ACUARELA ETAPA IV				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2	

M. INMOB.	N°
294-38871	casa

OBSERVACIONES GENERALES

**Distribución del inmueble:** Primer piso: sala, comedor, cocina, zona de ropas, baño social. Segundo piso: dos alcobas, baño social, Piso dos alcobas, un baño

**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

DEPENDENCIAS

Sala	1	Estudio	0	Alcobas	4
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Sencilla	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	Bsocial	3	Balcón	0
Garajes		Exclusivo	NO	Sencillo	
Cubierto	NO	Privado	NO	Doble	
Descubierto	NO	Comunal	NO	Servidumb.	

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso		
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	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 181,272,000

VALOR ASEGURABLE \$ COP 181,272,000


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. Anotación 5, compra de vivienda de interés social. Dirección de certificado de tradición, coincide con la dirección catastral del paz y salvo adjunto y la nomenclatura de visita.

NOMBRES Y FIRMAS

  
LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  
Perito Actuante  
C.C: 24547694 RAA: AVAL-24547694  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-07-04 09:30:00

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

Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	36	Frente	3.6
Uso Compatible Según Norma	N/A	Forma	Rectangular	Fondo	10
Uso Condicionado Según Norma	N/A	Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:2.77
Uso Prohibido Según Norma	N/A	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	N/A	Decreto / Acuerdo	Acuerdo Numero 007 de Abril 24 de 2024		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO	Antejardín	1.50m a una altura de 3m		
Suelos De Proteccion	NO	Uso principal	Residencial		
Patrimonio	NO	Altura permitida pisos	Altura máxima de tres pisos corrientes o 9.00 metros		
		Aislamiento posterior	mínimo de 3,00 mts x 3,00,		
		Índice de ocupación	88		
		Índice de construcción:	3		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36	AREA DE TERRENO	M2	36
AREA CONSTRUIDA	M2	99.6	AREA CONSTRUIDA	M2	86
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	58.931.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIMER PISO	M2	36	AREA DE TERRENO	M2	36
AREA SEGUNDO PISO	M2	31.8	AREA CONSTRUIDA	M2	99.6
AREA TERCER PISO	M2	31.8			

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:	Zonas verdes:	Arborización:		
NO	Si	SI		
Impacto Ambiental				
Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	teja de fibrocemento
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	0-3 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util	100 años	Tipología Vivienda	Casa Continua
Vida Remanente	69	Año de Construcción	1994
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	adobe	Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.	
Fecha de Remodelación			
Daños previos	NO		
Ubicación	LOTE 56 MANZANA 29 BOSQUES DE LA ACUARELA ETAPA IV		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		36	M2	\$1,992,000.00	39.56%	\$71,712,000.00
Area Construida	Primer Piso	36	M2	\$1,100,000.00	21.85%	\$39,600,000.00
Area de Terreno	Segundo Piso	31.8	M2	\$1,100,000.00	19.30%	\$34,980,000.00
Area de Terreno	Tercer piso	31.8	M2	\$1,100,000.00	19.30%	\$34,980,000.00
TOTALES					100%	\$181,272,000
Valor en letras			Ciento ochenta y un millones doscientos setenta y dos mil Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$181,272,000

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

**Garaje:** El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito, qué se encuentre registrado en los documentos suministrados.

**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.

**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 3, Habitaciones: 4, 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	Bosques de la Acuarela	\$170,000,000	0.90	\$153,000,000	322 5304842	36	70	\$1,100,000	\$77,000,000
2	Bosques de la Acuarela	\$135,000,000	0.94	\$126,900,000	3104484693	36	55	\$1,100,000	\$60,500,000
3	Bosques de la Acuarela	\$180,000,000	0.94	\$169,200,000	318 6043449	36	90	\$1,100,000	\$99,000,000
4	Bosques de la Acuarela	\$175,000,000	0.99	\$173,250,000	313 6303663	36	90	\$1,100,000	\$99,000,000
Del inmueble						36	99.6		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$76,000,000	\$2,111,111	1.0	1.0	1.00	\$2,111,111
2	\$66,400,000	\$1,844,444	1.0	1.0	1.00	\$1,844,444
3	\$70,200,000	\$1,950,000	1.0	1.0	1.00	\$1,950,000
4	\$74,250,000	\$2,062,500	1.0	1.0	1.00	\$2,062,500
					PROMEDIO	\$1,992,013.89
					DESV. STANDAR	\$119,295.64
					COEF. VARIACION	5.99%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$1,992,000.00	AREA	36	TOTAL	\$71,712,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	99.6	TOTAL	\$109,560,000.00
VALOR TOTAL	\$181,272,000.00					

Observaciones:

Enlaces:

- 1.-  
[https://casas.trovit.com.co/detail/0197b484-62f1-7dd9-b670-05e657ed8b86?l\\_pvid=e333597a-033a-4a08-a780-c1abf23f36d2&page=1&t\\_sec=1&pos=3&search\\_terms=casa+bosques+acuarela&origin=2&type=direct](https://casas.trovit.com.co/detail/0197b484-62f1-7dd9-b670-05e657ed8b86?l_pvid=e333597a-033a-4a08-a780-c1abf23f36d2&page=1&t_sec=1&pos=3&search_terms=casa+bosques+acuarela&origin=2&type=direct)
- 2.-  
[https://casas.trovit.com.co/detail/019524d8-c356-7103-bb98-75a4e526801d?l\\_pvid=e333597a-033a-4a08-a780-c1abf23f36d2&page=1&t\\_sec=1&pos=5&search\\_terms=casa+bosques+acuarela&origin=2&type=direct](https://casas.trovit.com.co/detail/019524d8-c356-7103-bb98-75a4e526801d?l_pvid=e333597a-033a-4a08-a780-c1abf23f36d2&page=1&t_sec=1&pos=5&search_terms=casa+bosques+acuarela&origin=2&type=direct)
- 3.-  
[https://casas.trovit.com.co/detail/01969206-2b54-766b-bd84-a3e59cd9697a?l\\_pvid=e333597a-033a-4a08-a780-c1abf23f36d2&page=1&t\\_sec=1&pos=6&search\\_terms=casa+bosques+acuarela&origin=2&type=direct](https://casas.trovit.com.co/detail/01969206-2b54-766b-bd84-a3e59cd9697a?l_pvid=e333597a-033a-4a08-a780-c1abf23f36d2&page=1&t_sec=1&pos=6&search_terms=casa+bosques+acuarela&origin=2&type=direct)
- 4.-  
[https://casas.trovit.com.co/detail/9ce1aaa6-3487-33c5-9765-330bd25bffb7?l\\_pvid=e333597a-033a-4a08-a780-c1abf23f36d2&page=1&t\\_sec=1&pos=15&search\\_terms=casa+bosques+acuarela&origin=2&type=direct](https://casas.trovit.com.co/detail/9ce1aaa6-3487-33c5-9765-330bd25bffb7?l_pvid=e333597a-033a-4a08-a780-c1abf23f36d2&page=1&t_sec=1&pos=15&search_terms=casa+bosques+acuarela&origin=2&type=direct)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

LOTE 56 MANZANA 29 BOSQUES DE LA ACUARELA ETAPA IV  
| BOSQUES DE LA ACUARELA | Dosquebradas | Risaralda

COORDENADAS (DD)

Latitud: 4.854127338796005

Longitud: -75.66324514121217

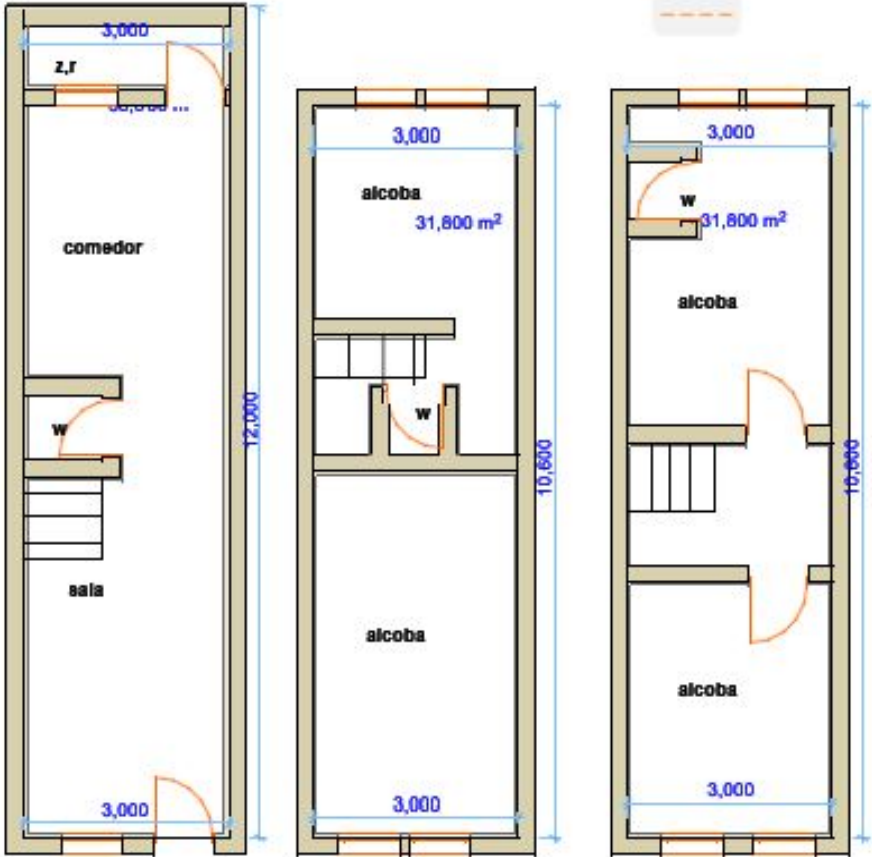
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 51´ 14.8572´´

Longitud: 75° 39´ 47.682´´



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Primer Piso  
Area 36 m2

Segundo Piso  
Area 31,8 m2

Tercer Piso  
Area 31,8 m2



## FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada





FOTOS: General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS: General

Habitación 3



Baño Privado Hab 3



Habitación 4



Baño Social 1



Baño Social 2





## 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-1061370310



PIN de Validación: b2d70b1d



<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

Régimen  
Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico





PIN de Validación: b2d70b1d



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



**Categoría 4 Obras de Infraestructura**

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 5 Edificación, Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 6 Inmuebles Especiales**

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil**

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b2d70b1d



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teletóricos y cualquier medio de transporte diferente del auto motor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1061370310 M.I.: 294-38871

Categoría 9 Obras de Arte, Ornamentaria, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b8d70b1d



#### Categoría 12 Intangibles

##### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1061370310 M.I.: 294-38871

#### Categoría 13 Intangibles de Daños

##### Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Régimen  
Régimen Académico

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 # 21 - 21 URBANIZACION STA LUCIA  
Teléfono: 3122700177  
Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial  
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.



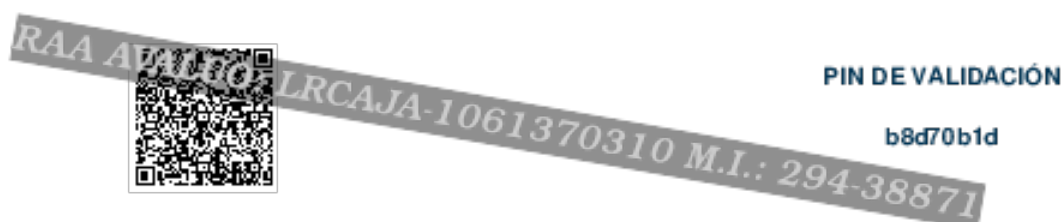


PIN de Validación: b8d70b1d



**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.



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 tres (03) días del mes de Junio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

RADICACION: 66170-2-250198

Fecha: jun. 27 2025, 12:45 pm  
Propietario: OSCAR EULISES VALENCIA VALENCIA  
Solicitante: 10067658 OSCAR EULISES VALENCIA VALENCIA  
Dirección del Solicitante: GAMMA IV BQ 7 APTO 104 ENT 2 Estrato: 3  
Tramitador: 10067658 OSCAR EULISES VALENCIA VALENCIA  
Proyecto: RECONOCIMIENTO DE EDIFICACION EXISTENTE CON REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE VIVIENDA U  
Dirección del Predio: MZ 29 CS 56 BOSQUES DE LA ACUARELA  
Barrio: BOSQUES DE LA ACUARELA ETAPA 4 SECTOR LA  
Teléfono: 6063370172  
Destino: RESIDENCIAL  
V.I.S: NO  
Solicitud: NUEVA

RECONOCIMIENTOS	METROS NUEVOS: 103,82	METROS MOD: 103,82
-----------------	-----------------------	--------------------

Documento	Cantidad	Entrega.
CERTIFICADO DE TRADICION	1	SI
CEDULA DE CIUDADANIA SOLICITANTE	1	SI
COPIA DEL IMPUESTO PREDIAL DEL ULTIMO AÑO DONDE FIGURA LA NOMENCLATURA	1	SI
RELACION DE LA DIRECCION DE LOS PREDIOS COLINDANTES	1	SI
TARJETA PROFESIONAL ARQUITECTO PROYECTISTA	1	SI
TARJETA PROFESIONAL DEL DISEÑADOR ESTRUCTURAL	1	SI
LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO DE LA CONSTRUCCION EXISTENTE	1	SI
DECLARACION DE LA ANTIGUIDAD DE LA CONSTRUCCION	1	SI
PERITAJE TECNICO QUE DETERMINA LA ESTABILIDAD DE LA CONSTRUCCIN	1	SI
PROYECTO ARQUITECTONICO	1	SI
VIGENCIA TARJETA PROFESIONAL INGENIERO	1	SI
VIGENCIA TARJETA PROFESIONAL ARQUITECTO	1	SI
CERTIFICADO DE ESTRATIFICACION	1	SI
FORMULARIO UNICO DILIGENCIADO	1	SI
REGISTRO FOTGRAFICO	1	SI

RADICACIÓN EN LEGAL Y DEBIDA FORMA:

Nombre: \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_ fecha: \_\_\_\_\_

RADICACIÓN EN LEGAL Y DEBIDA FORMA RADICACIÓN INCOMPLETA: Actuando en calidad de solicitante \_\_\_ o apoderado de la presente solicitud de la licencia de construcción (o acto de reconocimiento) debidamente facultado para ello, reconozco que ésta no cumple con todos los documentos y requisitos reglamentarios, sin perjuicio de lo cual insisto en su radicación incompleta, y soy responsable de completarla dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes so pena de entenderse desistida. (Ver artículo 2.2.6.1.2.1.2 Ibídem)

Nombre: \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_ fecha: \_\_\_\_\_

NOTA: ESTA RADICACION NO AUTORIZA INICIACION DE OBRAS



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506237960116473526**

**Nro Matrícula: 294-38871**

Pagina 1 TURNO: 2025-294-1-24823

Impreso el 23 de Junio de 2025 a las 11:22:48 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 294 - DOSQUEBRADAS DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: DOSQUEBRADAS VEREDA: DOSQUEBRADAS

FECHA APERTURA: 07-04-1993 RADICACIÓN: 93-2959 CON: ESCRITURA DE: 25-02-1993

CODIGO CATASTRAL: 661700111000001350026000000000 COD CATASTRAL ANT: 66170011101350026000

NUPRE: BTC0008HUTD

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO CON UN AREA DE 36 METROS CUADRADOS APROXIMADAMENTE. LINDEROS: VER ESCRITURA 678 DEL 25 DE FEBRERO DE 1.993 DE LA NOTARIA 4 DE PEREIRA.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

01.- LA SOCIEDAD COMPAIA DE CONSTRUCCIONES LIMITADA, ADQUIRIO EN TRES LOTES ASI: UN LOTE, POR COMPRA A LA SOCIEDAD SERVILOBER LTDA., SEGUN ESC. 3803 DE LA NOT. 1 DE PEREIRA DE 27 DE JULIO DE 1.992, REG. EL 28 DE OCTUBRE DE 1.992 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0044401, EN \$60.000.000.00. 02.- OTRO LOTE, LO ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDAD SERVILOBER LTDA., POR ESC. 3804 DE LA NOT. 1 DE PEREIRA DE 27 DE JULIO DE 1.992, REG. EL 28 DE OCTUBRE DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0043079, EN \$60.000.000.00. 03.- OTRO LOTE, LO ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDAD SERVILOBER LTDA., POR ESC. 3805 DE LA NOT. 1 DE PEREIRA DE 27 DE JULIO DE 1.992, REG. EL 28 DE OCTUBRE DE 1.992 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0043081, EN \$60.000.000.00. 04.- LA SOCIEDAD SERVILOBER LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOCIEDAD CODIPER LIMITADA SEGUN ESC. 772 DE LA NOT. 1 DE PEREIRA DE 25 DE FEBRERO DE 1.986, REG. EL 14 DE MARZO DE 1.986 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0022881, EN \$2.936.970.44. 05.- LA SOCIEDAD CODIPER LIMITADA, ADQUIRIO POR COMPRA A LA SOCIEDAD SERVILOBER LIMITADA, SEGUN ESC. 3511 DE LA NOT. 1 DE PEREIRA DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1.984, REG. EL 3 DE DICIEMBRE DE 1.984 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0022881, EN \$2.936.970.44. 06.- POSTERIORMENTE, POR ESC. 3272 DE LA NOT. 1 DE PEREIRA DE 24 DE JULIO DE 1.986, REG. EL 13 DE AGOSTO DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0022881, LA SOCIEDAD SERVILOBER LIMITADA, ACLARO LA ESC. 3511 EN CUANTO A LA CABIDA. 07.- LA SOCIEDAD SERVILOBER LIMITADA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION Y EN DOS LOTES POR COMPRA A LA SOCIEDAD HENAO LTDA POR ESC. 2521 DE LA NOT. 1 DE PEREIRA DE 22 DE DICIEMBRE DE 1.980, REG. EL 16 DE FEBRERO DE 1.981 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0009688 Y 296-0000747, EN \$13.560.000.00. 08.- POSTERIORMENTE, LA SOCIEDAD SERVILOBER LIMITADA, ENGLOBO LOS DOS LOTES POR ESC. 3511 DE LA NOT. 1 DE PEREIRA DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1.984, REG. EL 3 DE DICIEMBRE DE 1.984 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0022910. 09.- LUEGO, POR LA MISMA ESCRITURA 3511 DE LA NOT. 1 DE PEREIRA DE 29 DE NOVIEMBRE DE 1.984, REG. EL 3 DE DICIEMBRE DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0022910 LA SOCIEDAD SERVILOBER LIMITADA, HIZO LOTE. 10.- LA SOCIEDAD TRADENTE ADQUIRIO POR APOORTE QUE CON OTROS PREDIOS LE HICIERON BOTERO DE HENAO CRUZANA, HENAO BOTERO GERMAN, HENAO BOTERO VIRGINIA, HENAO BOTERO JORGE, HENAO BOTERO JESUS ANTONIO, HENAO BOTERO AURELIO, HENAO BOTERO EMILIANO, HENAO DE GUTIERREZ REGINA, HENAO DE OCAMPO STELLA, HENAO DE SALAZAR MIRYAM, HENAO DE TORO LUCIA, HENAO BOTERO MATILDE, HENAO BOTERO MARIA EUGENIA, HENAO BOTERO ANGELA, POR ESC. 569 DE 2 DE MAYO DE 1.975 DE LA NOT. 2 DE PEREIRA, REG. EL 12 DE MAYO DEL MISMO A/O EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0009688 Y 296-0009747, EN \$85.000.00. 11.- BOTERO VDA DE HENAO CRUZANA, ADQUIRIO UN LOTE POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE VALERIO HENAO ISAZA, EN SENTENCIA DE FECHA 30 DE MAYO DE 1.974 DEL JUZGADO 1 CIVIL DE MANIZALES, REG. LA SENTENCIA Y LA ADJUDICACION EL 8 DE ABRIL DE 1.975 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0009686, EN \$85.000.00. 12.- OTRO LOTE, LO ADQUIRIO BOTERO V. DE HENAO CRUZANA, EN ASOCIO DE HENAO BOTERO GERMAN, HENAO BOTERO JORGE, HENAO BOTERO JESUS ANTONIO, HENAO BOTERO AURELIO, HENAO BOTERO EMILIANO, HENAO BOTERO MATILDE, HENAO BOTERO MARIA EUGENIA, HENAO BOTERO ANGELA, HENAO BOTERO VIRGINIA, HENAO DE OCAMPO STELLA, HENAO DE GUTIERREZ REGINA, HENAO DE TORO LUCIA, HENAO DE SALAZAR MIRIAM, POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE HENAO ISAZA VALERIO, POR SENTENCIA DE FECHA 30 DE MAYO DE 1.974 DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL CTO.





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

**Certificado generado con el Pin No: 2506237960116473526**

**Nro Matrícula: 294-38871**

Pagina 2 TURNO: 2025-294-1-24823

Impreso el 23 de Junio de 2025 a las 11:22:48 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

DE MANIZALES, REG. EL 8 DE ABRIL DE 1.975 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0009747, EN \$2.628.000.00. 13.- EL TRADENTE VALERIO HENAO ISAZA, ADQUIRIO ASI: UN LOTE POR COMPRA A CASTAÑO ANTONIO JOSE, POR ESC. 465 DE LA NOT. DE SANTA ROSA DE 24 DE MARZO DE 1.953, REG. EL 24 DE ABRIL DEL MISMO AÑO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0009688, EN \$6.500. 14.- OTRO LOTE, LO ADQUIRIO EL CAUSANTE VALERIO HENAO ISAZA, EN VARIOS LOTES POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD HENAO HERMANOS, POR ESC. 984 DE LA NOT. 1 DE PEREIRA DEL 3 DE JULIO DE 1.929, REG. EL 20 DE LOS MISMOS EN EL L.1 T.1 FL. 44 PDA. 95. 15.- POSTERIORMENTE, POR ESC. 2082 DE LA NOT. 5 DE PEREIRA DEL 17 DE JUNIO DE 1.992, REG. EL 23 DE JULIO DE 1.992 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-00043079, 296-0043081 Y 296-0044401, LA SOCIEDAD SERVILOBER LIMITADA HIZO DESENGLOBE. LUEGO, POR ESC. 2570 DE LA NOT. 5 DE PEREIRA DEL 21 DE JULIO DE 1.992, REG. EL 23 DE JULIO DEL MISMO AÑO FUE ACLARADA LA ESC. 2082 DE 1.992 EN CUANTO A LA EXTENSION. 17.- POR ESC. 678 DE LA NOT. 4 DE PEREIRA DE 25 DE FEBRERO DE 1.993, REG. EL 12 DE MARZO DEL MISMO AÑO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0045242, LA SOCIEDAD COMPAÑIA INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LTDA., ENGLORO LOS PREDIOS ANTES RELACIONADOS. 18.- LUEGO, POR ESC. 678 DE LA NOT. 4 DE PEREIRA DE 25 DE FEBRERO DE 1.993, REG. EL 12 DE MARZO DEL MISMO AÑO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 296-0045243 Y 296-0045244 LA SOCIEDAD COMPAÑIA INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LTDA., DESENGLOBO EL PREDIO EN DOS LOTES. 19.- POR ESC. 1246 DE LA NOT. 4 DE PEREIRA DE 25 DE MARZO DE 1.993, REG. EL 25 DE LOS MISMOS MES Y AÑO FUE ACLARADA LA ESC. 678 DE 1.993 EN CUANTO A LA MATRICULA DE UNOS DE LOS LOTES ENGLORADOS.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 56 MANZANA 29 BOSQUES DE LA ACUARELA ETAPA IV

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

294 - 38556

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 03-11-1992 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3691 DEL 09-10-1992 NOTARIA 5 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA MENOR EXTENSION (VALOR CUANTIA INDETERMINADA)

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

DE: SOCIEDAD COMPAÑIA INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LIMITADA

**A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 25-03-1993 Radicación: 1993-294-6-2959

Doc: ESCRITURA 678 DEL 25-02-1993 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 LOTE

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

**A: COMPAÑIA INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LIMITADA**

**X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506237960116473526**

**Nro Matrícula: 294-38871**

Pagina 3 TURNO: 2025-294-1-24823

Impreso el 23 de Junio de 2025 a las 11:22:48 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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 15-06-1993 Radicación: 1993-294-6-5724

Doc: ESCRITURA 2258 DEL 25-05-1993 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 657 LIBERACION HIPOTECA ESC. 3691/92 ESTE Y OTROS (CANCELA ANOTACION 001)

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

DE: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA AHORRAMAS

**A: COMPAIA DE CONSTRUCCIONES LTDA (ANTES COMPAIA INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LTDA)**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 01-09-1993 Radicación: 1993-294-6-8597

Doc: ESCRITURA 3893 DEL 25-08-1993 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESTE Y OTROS

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

DE: COMPAIA DE CONSTRUCCIONES LTDA (ANTES COMPAIA INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LTDA)

X

**A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 18-07-1994 Radicación: 1994-294-6-6274

Doc: ESCRITURA 2658 DEL 08-07-1994 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$6,519,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA VIVIENDA INTERES SOCIAL CON SUBSIDIO DEL INURBE

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

DE: COMPAIA DE CONSTRUCCIONES LTDA (ANTES COMPAIA INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LTDA)

**A: VALENCIA SALAZAR JULIO CESAR**

X

**A: VALENCIA VALENCIA OSCAR EULISES**

X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 18-07-1994 Radicación: 1994-294-6-6274

Doc: ESCRITURA 2658 DEL 08-07-1994 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: VALENCIA SALAZAR JULIO CESAR

X

DE: VALENCIA VALENCIA OSCAR EULISES

X

**A: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 18-07-1994 Radicación: 1994-294-6-6274

Doc: ESCRITURA 2658 DEL 08-07-1994 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 370 PATRIMONIO DE FLIA



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506237960116473526**

**Nro Matrícula: 294-38871**

Pagina 4 TURNO: 2025-294-1-24823

Impreso el 23 de Junio de 2025 a las 11:22:48 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

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

**A: VALENCIA SALAZAR JULIO CESAR**

**X**

**A: VALENCIA VALENCIA OSCAR EULISES**

**X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 28-03-1995 Radicación: 1995-294-6-2622

Doc: ESCRITURA 4566 DEL 23-11-1994 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FLIA.

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

**A: VALENCIA SALZAR JULIO CESAR**

**A: VALENCIA VALENCIA OSCAR EULISES**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 26-05-1995 Radicación: 1995-294-6-4352

Doc: ESCRITURA 1582 DEL 23-05-1995 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION DE HIPOTECA EN CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

**A: VALENCIA SALAZAR JULIO CESAR**

**A: VALENCIA VALENCIA OSCAR EULISES**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 15-08-1995 Radicación: 1995-294-6-6710

Doc: ESCRITURA 2336 DEL 08-08-1995 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA EN CUANTO A ESTE LOTE ESC. 3893/93

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

DE: CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR

**A: COMPAIA DE CONSTRUCCIONES LTDA ANTES COMPAIA INDUSTRIAL DE CONSTRUCCIONES LTDA**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 28-08-1995 Radicación: 1995-294-6-7134

Doc: ESCRITURA 1902 DEL 28-06-1995 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$3,200,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA EL DERECHO DE CUOTA

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

DE: VALENCIA VALENCIA OSCAR EULISES

**A: INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES**





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

**Certificado generado con el Pin No: 2506237960116473526**

**Nro Matrícula: 294-38871**

Pagina 5 TURNO: 2025-294-1-24823

Impreso el 23 de Junio de 2025 a las 11:22:48 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

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 24-11-1995 Radicación: 1995-294-6-10006

Doc: ESCRITURA 3493 DEL 22-11-1995 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$4,326,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA

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

DE: VALENCIA SALAZAR JULIO CESAR

X

DE: VALENCIA VALENCIA OSCAR EULISES

X

**A: CORPORACION FONDO DE EMPLEADOS PARA VIVIENDA ISS COVICSS**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 05-12-1995 Radicación: 1995-294-6-10346

Doc: ESCRITURA 2542 DEL 24-08-1995 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$1,637,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA DEL 50%

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

DE: VALENCIA SALAZAR JULIO CESAR

**A: VALENCIA VALENCIA OSCAR EULISES**

X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 16-08-1996 Radicación: 1996-294-6-7148

Doc: ESCRITURA 1505 DEL 24-06-1996 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$3,200,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES

**A: VALENCIA VALENCIA OSCAR EULISES**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 20-11-1996 Radicación: 1996-294-6-659

Doc: ESCRITURA 2820 DEL 18-11-1996 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION A LA ESCR. 2658 DE LA NOT. 4. DE PEREIRA DEL 08 DE JULIO DEL/94, EN EL SENTIDO DE NO MENCIONAR EL NUMERO DE LA RESOL. NI LA FECHA DEL SUBSIDIO NI SE CITO EL ART. 30 LEY 3 DE 1991.

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

**A: SOCIEDAD COMPAIA DE CONSTRUCCIONES LTDA**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 19-02-2007 Radicación: 2007-294-6-1619

Doc: ESCRITURA 995 DEL 14-02-2007 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$4,326,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -DE HIPOTECA

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

**DE: CORPORACION FONDO DE EMPLEADOS PARA VIVIENDA DEL INSTITUO DE SEGUROS SOCIALES Y DEMAS ENTIDADES DE LA SEGURIDAD**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2506237960116473526**

**Nro Matrícula: 294-38871**

Pagina 6 TURNO: 2025-294-1-24823

Impreso el 23 de Junio de 2025 a las 11:22:48 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

**SOCIAL "COVICSS"**

**NIT# 8600485370**

**A: VALENCIA SALAZAR JULIO CESAR**

**A: VALENCIA VALENCIA OSCAR EULISES**

**X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*16\***

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

Anotación Nro: 5	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 01-01-1901
LO BORRADO TULIO 1 ESCRITO SOBRE LO BORRADO JULIO SI VALE ART. 35 DECRETO 1250/70			
Anotación Nro: 6	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 01-01-1901
LO BORRADO TULIO 1 ESCRITO SOBRE LO BORRADO JULIO SI VALE ART. 35 DECRETO 1250/70			
Anotación Nro: 7	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 01-01-1901
LO BORRADO TULIO 1 ESCRITO SOBRE LO BORRADO JULIO SI VALE ART. 35 DECRETO 1250/70			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	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	Nro corrección: 3	Radicación: ICARE-2022	Fecha: 25-03-2022
SE ACTUALIZA/INCLUYE CÓDIGO HOMOLOGADO (NUPRE), CON EL SUMINISTRADO POR AMCO, RES. 087 DE 2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	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)			

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-294-1-24823**

**FECHA: 23-06-2025**

**EXPEDIDO EN: BOGOTA**

**DIEGO ALBERTO LONDONO ECHEVERRY**

**REGISTRADOR SECCIONAL**



ALCALDÍA  
DE DOSQUEBRADAS

MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS  
PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIÓN

Nro.: 021785

LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE  
DOSQUEBRADAS

CERTIFICA QUE:

Referencia Catastral 0111000001350026000000000  
Dirección Mz 29 Cs 56 BOSQUES DE LA ACUARELA  
Avaluo Catastral 58.931.000  
Clase de Predio 01 URBANO  
Fecha de Expedición 27-06-2025  
Fecha de Vigencia 31-12-2025  
Destinación Certificado 05 Paz y Salvo Municipal

Estrato	Areas en M2	
	Terreno	Construccion
R-3	36	86

Se encuentra a PAZ Y SALVO con el MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS hasta el 31-12-2025 por concepto de  
IMPUESTO DE PREDIAL Y VALORIZACIÓN y con él, los siguientes propietarios registrados:

NOMBRES DE PROPIETARIOS	C.C / NIT
OSCAR EULISES VALENCIA VALENCIA	10067658

Observaciones: PAZ Y SALVO EXPRESS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN Y PREDIAL.

Para constancia de lo anterior se firma en Dosquebradas a los 27 días del mes de Junio de 2025

Firma y sello del Responsable  
Oficina de Impuestos

Auditoria S.G.I Plus [ Personal : 00- Terminal: serverportal.sub06251556590.integra:root- Fecha y Hora: 27-06-2025 05:06:59 ]

De conformidad con lo establecido por el articulo 388 de Acuerdo 033 de 2020 - Estatuto tributario Municipal, el presente paz y salvo se expide con la siguiente salvedad

"ARTICULO 388. PODER LIBERATORIO DEL PAZ Y SALVO, La expedición de un Paz y Salvo Municipal, no libera del impuesto, tasa, multa, contribución, anticipo, recargo, sanción e intereses, debidos por el contribuyente en caso de que se haya expedido por error, inadvertencia o falta de registros"

Para validar la autenticidad de esta paz y salvo por favor ingresar al siguiente link [https://www.dosquebradas.gov.co/web/redireccion\\_portal.html](https://www.dosquebradas.gov.co/web/redireccion_portal.html)  
Módulo Emisión de Paz y salvo.

12:10 31°

Vo LTE 4G 53

## ← Detalle del movimiento



### ⬇ Pago realizado

Pago en  
Portal Zona Pagos Bbva

¿Cuánto?  
\$ 302.000,00

Fecha  
27 de junio de 2025 a las 12:07 p. m.

Referencia  
M6254969

¿De dónde salió la plata?  
Disponible

[¿Algún problema con este movimiento?](#)






ARCHIVO: LRCAJA-1061370310  
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1061370310
	Hash documento:	874588d3e1
	Fecha creación:	2025-07-07 12:46:50

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<p>Perito actuante: </p> <p>LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ</p> <p>Documento: 24547694</p> <p>Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 631920</p>	
<p>Puntos de autenticación: Correo electrónico: lupiduqui@hotmail.com Celular: 3122700177</p> <p>Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM</p> <p>IP registrada de: Perito 181.204.91.18   2025-07-04 09:30:00</p>	



Gestionado por avalsign.com

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

