



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-10129994

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CARLOS ALBERTO LONDOÑO VARELA	FECHA VISITA	18/02/2025
NIT / C.C CLIENTE	10129994	FECHA INFORME	19/02/2025
DIRECCIÓN	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA CALLE 34B NO. 1A -26___/ MZ 10 CS 21 URBANIZACIÓN OTÚN	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 2	EDAD (AÑOS)	30 años
BARRIO	GALAN	REMODELADO	
CIUDAD	Pereira	OCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Risaralda	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ		
IDENTIFICACIÓN	24547694		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LONDOÑO VARELA MARIA ELENA				M. INMOB.	N°
NUM.	300 EscrituraDe	#NOTARIA	SEGUNDA	FECHA	26/01/1995	
ESCRITURA	Propiedad					
CIUDAD	Pereira	DEPTO		Risaralda		
ESCRITURA						
CEDULA	660010107000001540006000000000				290-11070	CASA
CATASTRAL						
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aportan					
NOMBRE DEL CO	No aplica					
NUNTO/EDIFICIO						
VALOR ADMINIST	No Tiene	MENSUALIDAD		VRxM2		
RACIÓN						

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: CALLE 34B NO. 1A -26/ MZ 10 CS 21 URBANIZACIÓN OTÚN  
Al inmueble se llega así: AVENIDA DEL RIO  
El inmueble consta de: Dos alcobas, un estudio, sala, comedor, cocina, baño, zona de ropas  
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	1	Alcobas	2
Comedor	1	Estar	0	B. priv	0
Cocina	Semilnt	AlcServ.	0	Terraza	
Zropa	1	BServ	0	Jardín	0
Patio	0	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	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpinteria	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Porteria	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 137,625,520

VALOR ASEGURABLE \$ COP 137,625,520


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. El certificado de tradición en la creación del caso es 290-5105, el cual no corresponde al predio objeto de avalúo. PARA SUBSANAR: debe aportar certificado de tradición correcto para el caso. Para efectos del presente avalúo se toma lo registrado en la escritura suministrada 300 del 26/01/1995. NOTA 2: CERTIFICADO DE NOMENCLATURA CALLE 34B NO. 1A -26 para la matrícula de la escritura, de tal manera que debe instalar la nomenclatura correcta en material metálico, y realizarse segunda visita. Actuación del informe tiene un valor de 100 mil pesos, el cual debe depositar al convenio de recaudo Bancolombia 84409, y enviar los documentos como respuesta al email de recibido del informe.

NOMBRES Y FIRMAS

  
LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  
Perito Actuante  
C.C: 24547694 RAA: AVAL-24547694  
Firmado electrónicamente en AvalSign.  
Fecha: 2025-02-19 08:27:00

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



INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial	Área Lote	77.76	Frente	5.30
Uso Compatible Según Norma	SECTOR 12	Forma	rectangulo	Fondo	14.67
Uso Condicionado Según Norma		Topografía	plana	Rel. Fte./Fdo.	1:2.76
Uso Prohibido Según Norma	Comercio al por menor de combustible, lubricantes, aditivos y productos de limpieza para automotores, en establecimientos especializados	NORMAS DE USO DE SUELO			
Amenaza Riesgo Inundacion	NO	Decreto / Acuerdo	Acuerdo 035- del 2016-2027		
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO	Antejardín	Sobre antejardín: 1.50m a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable		
Suelos De Proteccion	NO	Uso principal	Residencial		
Patrimonio	NO	Altura permitida pisos	Para vivienda diferente a multifamiliar la altura será de 2.50m al nivel del andén en el punto más desfavorable.		
		Aislamiento posterior	N/A		
		Índice de ocupación	88% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).		
		Índice de construcción:	3		
		No. De Unidades:	1		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	77.76	AREA DE TERRENO	M2	75
AREA CONSTRUIDA	M2	89	AREA CONSTRUIDA	M2	89
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	\$61.777.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	77.76	AREA DE TERRENO	M2	77.76
AREA CONSTRUIDA	M2	77.76	AREA CONSTRUIDA	M2	68.42

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Debil	Andenes	NO Bueno
		Sardineles	SI Bueno
		Vías Pavimentadas	SI Bueno
		Transporte Público	Bueno
	Nivel de equipamiento	Distancias aprox.	
Comercial	Bueno	mas de 500	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Bueno	400-500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	mas de 500	
	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	3-6 metros
N° de Pisos	1	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Util		Tipología Vivienda	Casa Aislada
Vida Remanente	0	Año de Construcción	1995
Estructura		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		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.	
Daños previos	NO		
Ubicación	CERTIFICADO DE NOMENCLATURA CALLE 34B NO. 1A -26___/ MZ 10 CS 21 URBANIZACIÓN OTÚN		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		77.76	M2	\$802,000.00	45.31%	\$62,363,520.00
Area Construida		68.42	M2	\$1,100,000.00	54.69%	\$75,262,000.00
TOTALES					100%	\$137,625,520
Valor en letras			Ciento treinta y siete millones seiscientos veinticinco mil quinientos veinte Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$137,625,520

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

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**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: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Estudio: 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	BARRIO GALAN	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3105963233	90	90	\$1,100,000	\$99,000,000
2	TURIN	\$145,000,000	0.99	\$143,550,000	300 9121261 Inmobiliaria Millán & Asociados Pro	60	90	\$1,100,000	\$99,000,000
3	BARRIO GALAN	\$175,000,000	0.90	\$157,500,000	311 7585949 innovar inmobiliaria, teléfono pr	78	85	\$1,100,000	\$93,500,000
4	BARRIO GALAN	\$195,000,000	0.90	\$175,500,000	3344240 Rentar Inmobiliaria S.A.	84	95	\$1,100,000	\$104,500,000
Del inmueble						77.76	68.42		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$72,000,000	\$800,000	1.0	1.0	1.00	\$800,000
2	\$44,550,000	\$742,500	1.0	1.0	1.00	\$742,500
3	\$64,000,000	\$820,513	1.0	1.0	1.00	\$820,513
4	\$71,000,000	\$845,238	1.0	1.0	1.00	\$845,238
					PROMEDIO	\$802,062.73
					DESV. STANDAR	\$43,804.46
					COEF. VARIACION	5.46%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$802,000.00	AREA	77.76	TOTAL	\$62,363,520.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,100,000.00	AREA	68.42	TOTAL	\$75,262,000.00
VALOR TOTAL	\$137,625,520.00					

Observaciones:						
Enlaces:						
1.-SOFIA	2.- <a href="https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-en-turinperreira_af83db43-fd86-3646-88d3-8575574e2e15">https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-en-turinperreira_af83db43-fd86-3646-88d3-8575574e2e15</a>	3.- <a href="https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-casa-barrio-galan-perreira_019516ac-9401-7bbf-a200-36db734af279">https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-casa-barrio-galan-perreira_019516ac-9401-7bbf-a200-36db734af279</a>	4.- <a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/6ec3-af2c-7badda7e-c095a7861e74-38a9">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/6ec3-af2c-7badda7e-c095a7861e74-38a9</a>			

## UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

### DIRECCIÓN:

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA CALLE 34B NO. 1A  
-26\_\_\_/ MZ 10 CS 21 URBANIZACIÓN OTÚN | GALAN | Pereira |  
Risaralda

### COORDENADAS (DD)

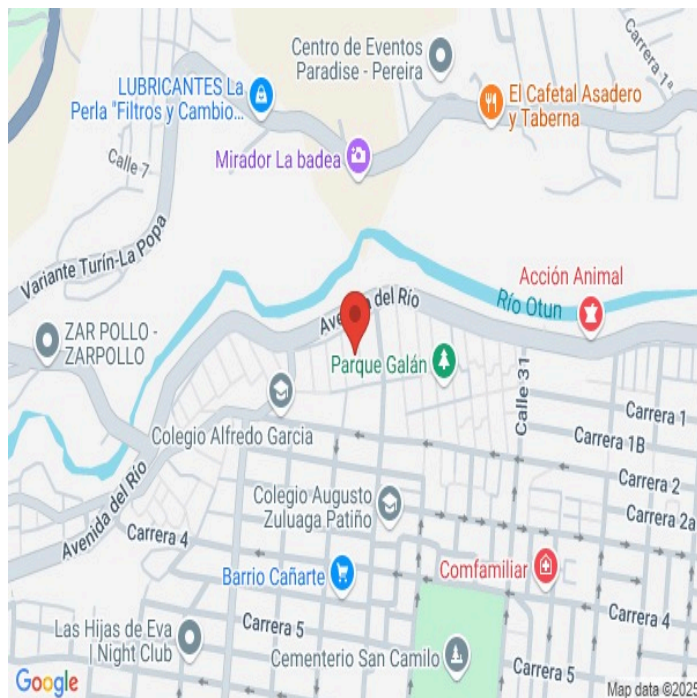
Latitud: 4.8213115411439995

Longitud: -75.70678074653623

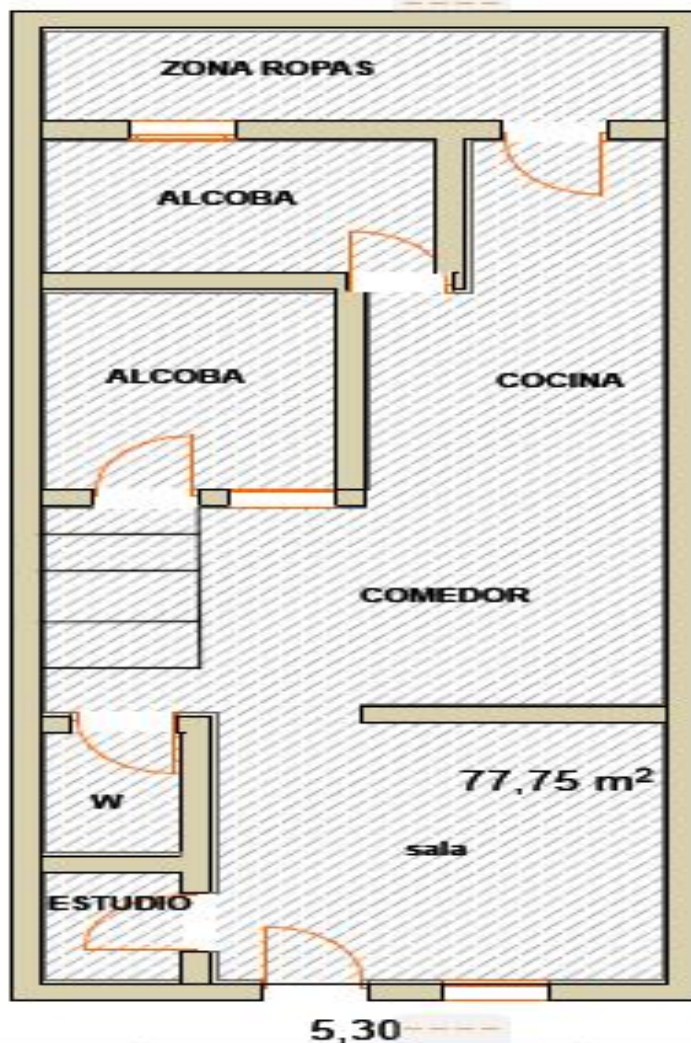
### COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 49' 16.7226''

Longitud: 75° 42' 24.4116''



## PLANO DE DISTRIBUCIÓN



## OTROS ANEXOS

### NOMENCLATURA



Alcaldía de  
**PEREIRA**

SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL

-6-

### CONSTANCIA DE NOMENCLATURA

La Secretaría de Planeación Municipal de Pereira a solicitud del interesado

### CERTIFICA QUE:

El Predio con Ficha Catastral Nro 660010107000001540006000000000 y Matrícula Inmobiliaria 290-11070

Ubicado en la zona Urbana

Le corresponde la siguiente nomenclatura:

C 34B 1A 26

Se expide a solicitud del interesado a los 19 días del mes de Febrero de 2025

Atentamente

**CARLOS ALBERTO OSORIO DUQUE**  
Subsecretario de Planeacion Socioeconomica  
Secretaría de Planeación Municipal

Código de verificación: 201416

Verifique en: [estratificacion.pereira.gov.co/index.php/verificar/](http://estratificacion.pereira.gov.co/index.php/verificar/)

#### Servicio en línea

*Alcaldía trabaja para avanzar hacia una ciudad digital*

*Decreto N°013 del 4 de enero de 2011, por medio del cual se autoriza la utilización de la firma mecánica*





## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Puerta de entrada



Sala





## FOTOS General

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Estudio



Habitación 1



Habitación 2



Baño Social 1



Baño Social 1

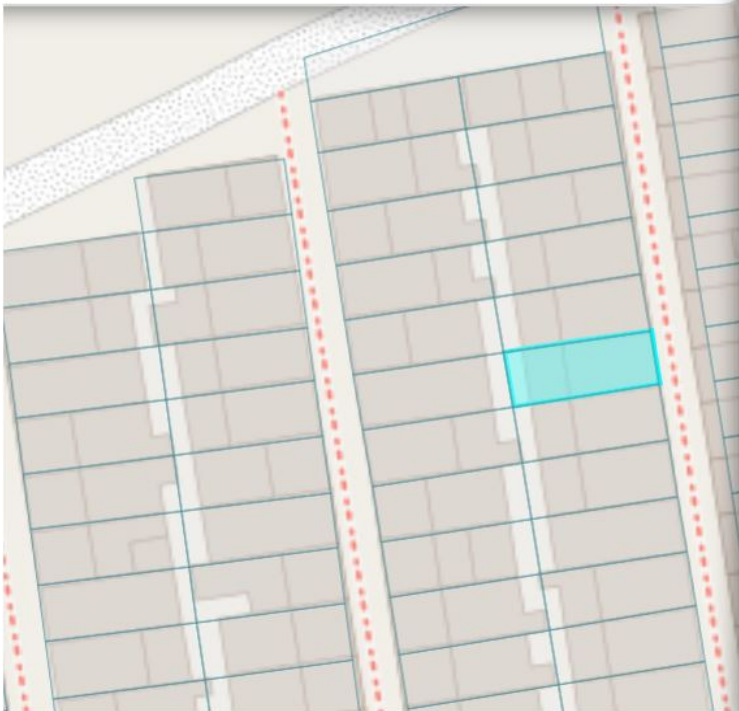


# CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

x

660010107000001540006000000000



INFORMACION DEL PREDIO	
Dirección	C 34B 1A 26
Código Catastral	660010107000001540006000000000
Código Catastral Anterior	66001010701540006000
Destino Económico Catastro	Habitacional
Uso Prestado Aseo	Sin Información
Área de Terreno	75 m2
Área Construida	89 m2
Estrato Municipio	2
Uso Prestador Acueducto	RESIDENCIAL
Estrato Prestador Acueducto	2
Sector Normativo	12
Ficha Catastral	Consolidación
Subsector Tratamiento	Consolidación simple



## 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-10129994



PIN de Validación: b98c0af4



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 inscrib(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	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.</li></ul>	
Fecha de inscripción 28 Mar 2018	Regimen Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales	
<b>Alcance</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	
Fecha de inscripción 17 Abr 2024	Regimen Régimen Académico



PIN de Validación: b98c0af4



Categoría3 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

Regimen  
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-10129994 M.I.: 290-11070

Categoría4 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

Regimen  
Régimen Académico

Categoría5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico

Categoría6 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

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b98c0af4



**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, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, motocicletas, motocicletas y similares.

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico

**Categoría 10 Semovientes y Animales**

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
17 Abr 2024

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b98c0af4



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

Regimen  
Régimen Académico

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

Regimen  
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales 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

Regimen  
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.



PIN de Validación: b98c0af4



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



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: DOSQUEBRADAS, RISARALDA

Dirección: CALLE 37 # 21 - 21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupidquui@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

**RAA AVALUO: LRCAJA-10129994-M-220-11670**

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.



**PIN DE VALIDACIÓN**

b98c0af4

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 Febrero del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:

Alexandra Suarez  
Representante Legal

Página 5 de 6







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

Certificado generado con el Pin No: 2502108227108228827

Nro Matrícula: 290-51059

Pagina 1 TURNO: 2025-290-1-13455

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 02:39:56 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 ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: SAN JOAQUIN

FECHA APERTURA: 30-01-1985 RADICACIÓN: 85000405 CON: ESCRITURA DE: 09-01-1985

CODIGO CATASTRAL: 660010004000000030019000000000 COD CATASTRAL ANT: 66001000400030019000

NUPRE: BSY0013ZAMA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDERO SEGUN ESCRITURA 20 DEL 09-01-85 NOTARIA 1 DE PEREIRA.

COORDENADAS			LINDEROS TERRENO		
NODO	NORTE	ESTE	DESDE	HASTA	DISTANCIA M
A	2085968.99	4695739.15	A	B	0.7
B	2085969.59	4695738.77	B	C	149.29
C	2086056.07	4695850.59	C	D	6.83
D	2086051.76	4695855.89	D	E	40.46
E	2086025.88	4695886.9	E	F	65.89
F	2085979.91	4695840.24	F	G	4.35
G	2085976.63	4695843.09	G	H	14.95
H	2085964.84	4695852.23	H	I	29.73
I	2085915.19	4695874.51	I	J	41.94
J	2085910.14	4695852.76	J	K	135.66
K	2085793.14	4695796.88	K	L	4.46
L	2085792.74	4695792.44	L	M	51.51
M	2085839.17	4695883.39	M	N	74.25
N	2085849.49	4695699.88	N	O	25.73
O	2085874.96	4695701.43	O	P	83.72
P	2085897.67	4695780.08	P	Q	2.92
Q	2085900.18	4695778.58	Q	A	79.43

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 1 METROS CUADRADOS: 9925 CENTIMETROS CUADRADOS: 0

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS0

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

OTILIA MARIN DE QUINTERO, ADQUIRIO MOTIVO DE ENGLOBE DE LA SIGUIENTE MANERA: DOS PARTES: POR COMPRA A MARIA LIGIA TABARES DE ORREGO, LIBARDO DE JESUS VARGAS HERRERA, JOSE ARISTIDES GOMEZ TOBON, POR ESCRITURA 452. DE LA NOTARIA A DE PEREIRA, DE FECHA 22 DE MARZO DE 1.982, REGISTRADA EL 26 DE MARZO DE 1.982. EN LA MATRICULA 2900024298 y 24354. LIBARDO DE JESUS VARGAS HERRERA Y ARISTIDES GOMEZ TOBON, ADQUIRIERON POR COMPRA LOS DERECHOS DE DIOSELINA TABARES GUARIN, MARIA GUARIN DE TABARES NELLY LUZ DARY, ANA GLADYS, FERMIN, FERNANDO, JOSE JESUS, HUMBERTO TABARES GUARIN, FLOR MARIA TABARES DE HINCAPIE, POR ESCRITURA 2273. DE LA NOTARIA 3. DE PEREIRA, DE FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 1.979. REGISTRADA EL 19 DE DICIEMBRE DE 1.979 EN LAS MATRICULAS YA CITADAS. DIOSELINA, FLOR DE MARIA NELLY, MARIA LIGIA, ANA GLADYS, HUMBERTO, FERNANDO, LUZ DARY, JOSE JESUS, FERMIN TABARES GUARIN, Y BENILDA GUARIN DE TABARES, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE





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

**Certificado generado con el Pin No: 2502108227108228827**

**Nro Matrícula: 290-51059**

Pagina 2 TURNO: 2025-290-1-13455

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 02:39:56 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 ultima página

SUCESION DE JOSE JESUS TABARES VALENCIA, SENTENCIA DE FECHA 12 DE JULIO DE 1.978, DEL JUZGADO 1 CIVIL DEL MPAL. DE PEREIRA, REGISTRADA EL 16 DE OCTUBRE DE 1.978 EN LAS MATRICULAS YA CITADAS. EL TRADENTE ADQUIRIO POR COMPRA A ANANIAS RAMIREZ RODRIGUEZ, POR ESCRITURA 360 DE LA NOTARIA 2 DE PEREIRA, DE FECHA 10 DE MARZO DE 1.941 REGISTRADA 15 DE MARZO DE 1.941. EN LA MATRICULA YA CITADA. OTRA PARTE, POR COMPRA A JOSE GERARDO FRANCO RODAS, POR ESCRITURA 2602 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA, DE FECHA 24 DE NOVIEMBRE DE 1.982. REGISTRADA 4 DE FEBRERO DE 1.983. EN LA MATRPIICULA 2900042873. POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA 2794. DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA, DEFECHA 15 DE JULIO DE 1.982. REGISTRADA 4 DE FEBRERO DE 1.983. ACLARACION: LA ESCRITURA 2602 UNICAMENTE PARA VIVIENDA CAMPESINA, EN LA MATRICUALA YA CITADA. POR ESCRITURA 155 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA, DE FECHA 3 DE FEBRERO DE 1.983. REGISTRADA 4 DE FEBRERO DE 1.983. ACLARACION LA ESCRITURA 2602 DE 24 DE NOVIEMBRE DE 1.982. NOTARIA 1. EN CUANTO A LA CABIDA EN LA MATRPIICULA YA CITADA. JOSE GERARDO FRANCO RODAS, ADQUIRIO POR COMPRA A CARMEN ROSA FERNANDE DE GIL POR ESCRITURA 1500 DE LA NOTARIA 1 DE PEREIRA, DE FEHCA 30 DE OCTUBRE DE 1.970 REGISTRADA 14 DE NOVIEMBRE DE 1.970 EN LA MATRPIICULA YA CITADA. LA TRADENTE, ADQUIRIO POR COMPRA A NATALIA GOMEZ DE QUINTERO, POR ESCRITURA 781 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA, DE FECHA 28 DE ABRIL DE 1.965. REGISTRADA 7 DE MAYO DE 1.965 EN LA MATRICULA YA CITADA. LA TRADENTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE VICENTE GOMEZ JARAMILLO, SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO CIVIL DEL CTO PEREIRA, DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 1.951. REGISTRADA 20 DE OCTUBRE DE 1.951. EN LA MATRICULA YA CITADA. OTRA PARTE, POR COMPRA A LIBARDO DE JESUS TABARES, POR ESCRITURA 247 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA, DE FECHA 15 DE FEBRERO DE 1.982. REGISTRADA 17 DE FEBRERO DE 1.982. EN LA MATRICULA 2900017658. EL TRADENTE, ADQUIRIO POR COMPRA A HECTOR EDUARDO GOMEZ ARISTIZABAL, POR ESCRITURA 1964. DE A NOTARIA 2 DE PEREIRA, DE FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 1.980 REGISTRADA 25 DE SEPTIEMBRE DE 1.980. EN LA MATRICULA YA CITADA. EL TRADENTE ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE RODRIGUEZ GOMEZ MARULANDA, WILLIAM HOYOS BOLIVAR, POR ESCRITURA 441 DE LA NOTARIA 2 DE PEREIRA, DE FECHA 12. DE MARZO DE 1.980, REGISTRADA 29 DE MAYO DE 1.980, EN LA MATRICULA YA CITADA. LOS TRADENTES, ADQUIRIERON POR COMPRA A OMAR PINZON DIAZ, POR ESCRITURA 1518 DE LA NOTARIA 2 DE PEREIRA, DE FECHA 23 DE AGOSRO DE 1.978 REGISTRADA 6 DE SEPTIEMBRE DE 1.978, EN LA MATRICULA YA CITADA. EL TRADENTE, ADQUIRIO POR COMPRA A NOHEMY VALENCIA VDA DE CARMONA, POR ESCRITURA 653. DE LA NOTARIA 2. DE PEREIRA, DE FECHA 10 DE ABRIL DE 1.978, REGISTRADA 15 DE MAYO DE 1.978 EN LA MATRICULA YA CITADA. LA TRADENTE ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE EDUARDO PRIETO GARCIA, POR ESCRITURA 512. DE LA NOTARIA 2 DE PEREIRA, DE FEHCA 9 DE MARZO DE 1.977 REGISTRADA 15 DE MARZO DE 1.977 EN LA MATRICULA YA CITADA. EL TRADENTE, ADQUIRIO ASI: PARTE, POR COMPRA A ANA ODILIA FRANCO BLANDON, POR ESRITURA 1111 DE LA NOTARIA 2. DE PEREIRA DE FECHA 13 DE JULIO DE 1976, REGISTRADA 14 DE JULIO DE 1976 EN LA MATRICULA 2900011998. LA TRADENTE, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA DILIGENCIA DE REMATE DENTRO DEL JUICIO HIPOTECARIO CONTRA ANA DELIA HERNANDEZ, APROBADA POR EL JUZGADO. 4 CIVIL MPAL DE PERIERA SENTENCIA DE FECHA 23 DE MARZO DE 1971 REGISTRADA EL 31 DE LOS MISMOS EN EL L.1 PAR T.1 447 PTDA. 535. LA TRADENTE, COMPRO A OLGA ARISTIZABAL OSPINA, POR ESCRITURA 662 DE 23 DE ABRIL DE 1965 NOTARIA 2. DE PEREIRA REGISTRADA EL 8 DE JULIO DE 1965 EN EL L.1 PAR L.1 PAR T. 3 FL.438 PTDA. 912. LA TRADENTE COMPRO A BERNARDO DE JESUS DIAZ LEON POR ESCRITURA 1651 DE 19 DE AGOSTO DE 1964 NOTARIA 1. DE PEREIRA REGISTRADA EL 30 DE NOVIEMBRE DE 1964. EL TRADENTE, COMPRO A MARIA DE LAS MERCEDES MANRIQUE DE CASTA\O, POR ESCRITURA 423 DE 25 DE MARZO DE 1964 NOTARIA



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

**Certificado generado con el Pin No: 2502108227108228827**

**Nro Matrícula: 290-51059**

Pagina 3 TURNO: 2025-290-1-13455

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 02:39:56 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 ultima página

3. DE PEREIRA REGISTRADA 31 DE MARZO DE 1964. LA TRADENTE COMPRA A DOLORES CABAL DE PIEDRAHITA POR ESCRITURA 644 DE 15 DE MARZO DE 1961 NOTARIA 2. DE PERIRA REGISTRADA EL 13 DE ABRIL DE 1961. LA TRADENTE ADQUIRIO EN PERMUTA CELEBRADA CON JOSE SEGISBERTO VALENCIA SERNA POR ESCRITURA 288 DE 2 DE FEBRERO DE 1961 DE PEREIRA, REGISTRADA 20 DE FEBRERO DE 1961. EL TRADENTE ASDQUIRIO LA TOTALIDAD EN ASOCI DE MARIA DE JESUS VALENCIA DE SANTAMARIA POR REMATE VERIFICADO EN EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CTO DE PEREIRA EN SENTENCIA DE FECHA 26 DE JUNIO DE 1958 REGISTRADA 13 DE AGOSTO DE 1958 DENTRO DEL JUICIO HIPOTECARIO PROPUESTO POR MARIA JESUS VALENCIA CONTRA ANA FRANCISCO VERA, REGISTRADA EN EL L.1 PAR T.3 FL. 140 PTDA. 1224. POSTERIORMENTE, POR ESCRITURA 928 DE 31 DE MAYO DE 1960 NOTARIA 2. DE PERIRA, REGISTRADA 20 DE JUNIO DE 1960 MARIA DE JESUS VALENCIA DE SANTAMARIA VENDIO A SU COMUNERO JOSE SEGISBERTO SERNA, LA MITAD DEL PREDIO DE QUE SE VIENE HABLANDO. ANA FRANCISCA VERA DE MARIN, ADQUIRIO EN PERMUTA CELEBRADA CON ELENA GALEANO VDA DE GOMEZ, POR ESCRITURA 1310 DE 1 DE 1955 NOTARIA 3. DE PEREIRA REGISTRADA EL 16 DE AGOSTO DE 1955. JOSE EDUARDO PRIERTO GARCIA, ADQUIRIO OTRA PARTE, POR COMPRA A JOSE GERARDO FRANCO RODAS, POR ESCRITURA 1099 DE 13 DE JULIO DE 1976 NOTARIA 1. DE PEREIRA, REGISTRADA 15 DE JULIO DE 1976 EN LA MATRICULA 2900014117. EL TRADENTE ADQUIRIO CON MAYOR PORCION POR ACOMPRA A CARMEN ROSA FERNANDEZ GIL, POR ESCRITURA 1500 DE 30 DE OCTUBRE DE 1970 NOTARIA 1. DE PEREIRA REGISTRADA EL 14 DE NOVIEMBRE DE 1970 EN EL L.1 PAR. T.4 FL. 249 PTDA. 2014. LA TRADENTE COMPRO A NATALIA GOMEZ DE QUINTERO., POR ESCRITURA 78 DE 28 DE ABRIL DE 1965 NOTARIA 1. DE PEREIRA REGISTRADA 7 DE MAYO DE 1965 EN EL L.1 IMPAR T.2 FL. 462 644. LA TRADENTE ADQURIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE VICENTE GOMEZ JARAMILLO. APROBADA POR EL JUZGADO CIVIL DEL CTO. DE PEREIRA EN SENTENCIA DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 1951 REGISTRADA 20 DE OCTUBRE DE 1951 EN EL L. DE C.M T.2 FL. 188 PTDA. 505.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 42873

290 - 24354

290 - 24298

290 - 17658

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 17-02-1982 Radicación:

Doc: ESCRITURA 247 DEL 15-02-1982 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 340 CONDICION RESOLUTORIA SOBRE PARTE (3 HAS. 6400 MTS)

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

DE: MARIN DE QUINTERO OTILIA

X

**A: GOMEZ ARISTIZABAL HECTOR EDUARDO**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2502108227108228827**

**Nro Matrícula: 290-51059**

Pagina 4 TURNO: 2025-290-1-13455

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 02:39:56 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 ultima página

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 18-01-1985 Radicación:

Doc: ESCRITURA 20 DEL 09-01-1985 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ENGLOBE

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

**A: MARIN DE QUINTERO OTILIA**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-01-1985 Radicación:

Doc: ESCRITURA 20 DEL 09-01-1985 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$930,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MARIN DE QUINTERO OTILIA

**A: SANCHEZ CEBALLOS GLORIA AMPARO**

X

**A: SANCHEZ CEBALLOS HECTOR FABIO**

X

**A: SANCHEZ CEBALLOS JORGE WALTER**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-04-1991 Radicación: 914139

Doc: ESCRITURA 1351 DEL 08-03-1991 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$4,396,500

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SANCHEZ CEBALLOS GLORIA AMPARO

DE: SANCHEZ CEBALLOS HECTOR FABIO

DE: SANCHEZ CEBALLOS JORGE WALTER

**A: PINEDA ZULUAGA JOSE HUGO**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 30-07-1991 Radicación: 919318

Doc: ESCRITURA 1555 DEL 29-07-1991 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: PINEDA ZULUAGA JOSE HUGO

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 08-08-1994 Radicación: 13982

Doc: RESOLUCION 10153 DEL 01-08-1994 D.I.A.N DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 403 EMBARGO PROCESO DE JURISDICCION COACTIVA

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

DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES



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

**Certificado generado con el Pin No: 2502108227108228827**

**Nro Matrícula: 290-51059**

Pagina 5 TURNO: 2025-290-1-13455

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 02:39:56 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 ultima página

**A: PINEDA ZULUAGA JOSE HUGO**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 08-09-1994 Radicación: 16241

Doc: ESCRITURA 3164 DEL 17-08-1994 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$5,600,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

**A: PINEDA ZULUAGA JOSE HUGO**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 26-12-1994 Radicación: 23366

Doc: RESOLUCION OF 10169 DEL 22-12-1994 DIAN DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 792 CANCELACION EMBARGO PROCESO JURISDICCION COACTIVA

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

DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

**A: PINEDA ZULUAGA JOSE HUGO**

**X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 26-12-1994 Radicación: 23366

Doc: RESOLUCION 10169 DEL 22-12-1994 DIAN DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 792 CANCELACION EMBARGO PROCESO JURISDICCION COACTIVA

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

DE: ADMINISTRACION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

**A: PINEDA ZULUAGA JOSE HUGO**

**X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 26-12-1994 Radicación: 23394

Doc: ESCRITURA 5926 DEL 30-11-1994 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$11,440,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION POR SUCESION

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

DE: PINEDA ZULUAGA JOSE HUGO

**A: PINEDA HOYOS MARCO TULIO**

**X**

**A: ZULUAGA DE PINEDA ERNESTINA**

**X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 13-05-1996 Radicación: 9737

Doc: ESCRITURA 705 DEL 22-03-1996 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$16,777,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA



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

**Certificado generado con el Pin No: 2502108227108228827**

**Nro Matrícula: 290-51059**

Pagina 6 TURNO: 2025-290-1-13455

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 02:39:56 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 ultima página

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

DE: PINEDA HOYOS MARCO TULIO

DE: ZULUAGA DE PINEDA ERNESTINA

**A: ALVAREZ OSSA CARLOS ALBERTO**

**X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 06-05-1998 Radicación: 1998-9457

Doc: ESCRITURA 759 DEL 26-02-1998 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$50,124,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 102 PERMUTA

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

DE: ALVAREZ OSSA CARLOS ALBERTO

CC# 70506770

**A: RUEDA CASTAÑO BLANCA OMAIRA**

**CC# 42000457 X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 06-05-1998 Radicación: 1998-9457

Doc: ESCRITURA 759 DEL 26-02-1998 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO

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

DE: RUEDA CASTAÑO BLANCA OMAIRA

CC# 42000457 X

**A: ALVAREZ OSSA CARLOS ALBERTO**

**CC# 70506770**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 09-12-1998 Radicación: 1998-25021

Doc: ESCRITURA 3994 DEL 07-10-1998 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$25,000,000

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: ALVAREZ OSSA CARLOS ALBERTO

CC# 70506770

**A: RUEDA CASTAÑO BLANCA OMAIRA**

**CC# 42000457**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 14-12-1998 Radicación: 1998-25440

Doc: ESCRITURA 4734 DEL 11-12-1998 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$52,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: RUEDA CASTAÑO BLANCA OMAIRA

CC# 42000457

**A: GALLEG0 RAMIREZ WILLIAM ALBERTO**

**CC# 70054615 X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 14-12-1998 Radicación: 1998-25440

Doc: ESCRITURA 4734 DEL 11-12-1998 NOTARIA 4 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 2502108227108228827**

**Nro Matrícula: 290-51059**

Pagina 7 TURNO: 2025-290-1-13455

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 02:39:56 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 ultima página

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 381 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: GALLEGO RAMIREZ WILLIAM ALBERTO**

**CC# 70054615 X**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 23-04-2013 Radicación: 2013-290-6-7763

Doc: ESCRITURA 546 DEL 11-04-2000 NOTARIA VEINTIUNO DE CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

**A: GALLEGO RAMIREZ WILLIAM ALBERTO**

**CC# 70054615**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 11-07-2018 Radicación: 2018-290-6-13676

Doc: ESCRITURA 2981 DEL 03-07-2018 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 4734 DEL 11/12/1998

NOTARIA 4 DE PEREIRA, EN EL SENTIDO DE CITAR EL NOMBRE CORRECTO DEL ADQUIRENTE ES

GALLEGO RAMIREZ WILLIAN ALBERTO - CC 70054615 , Y NO COMO QUEDO

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

**A: GALLEGO RAMIREZ WILLIAN ALBERTO**

**CC# 70054615**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 11-07-2018 Radicación: 2018-290-6-13677

Doc: ESCRITURA 2596 DEL 06-06-2018 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$150,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GALLEGO RAMIREZ WILLIAN ALBERTO

CC# 70054615

**A: SANCHEZ RUEDA JOSE FERNANDO**

**CC# 10126163 X**

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 13-05-2021 Radicación: 2021-290-6-9064

Doc: ESCRITURA 2131 DEL 06-05-2021 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: SANCHEZ RUEDA JOSE FERNANDO

CC# 10126163

**A: ACOSTA GINA**

**PA# 664118675**

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 16-08-2023 Radicación: 2023-290-6-14275

Doc: RESOLUCION 2023-251 DEL 29-05-2023 AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS



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

**Certificado generado con el Pin No: 2502108227108228827**

**Nro Matrícula: 290-51059**

Pagina 8 TURNO: 2025-290-1-13455

Impreso el 10 de Febrero de 2025 a las 02:39:56 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 ultima página

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

**A: AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE - AMCO.**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*21\***

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

Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación: 2013-290-3-1235	Fecha: 09-08-2013
CORREGIDO NOTARIA DE ORIGEN SEGUN TITULO "VALE" ARTICULO 59 LEY 1579/2012.			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: 2013-290-3-1235	Fecha: 09-08-2013
CORREGIDO NOTARIA DE ORIGEN SEGUN TITULO "VALE" ARTICULO 59 LEY 1579/2012.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: 2010-290-3-213	Fecha: 14-11-2010
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: ICARE-2022	Fecha: 29-03-2022
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: 5	Nro corrección: 1	Radicación: 0	Fecha: 08-09-1994
SOBREBORRADO VALE ANOTACION 005 08-09-94.			

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-290-1-13455**

**FECHA: 10-02-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**LUIS FERNANDO BOADA GARCIA**

**REGISTRADORA PRINCIPAL**

# Nequi

✓ ¡Pago exitoso!



¡Escanea este QR con Nequi para verificar tu pago al instante!

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 315.600,00

Fecha

13 de febrero de 2025  
a las 11:36 a. m.

Referencia

M3755481






ARCHIVO: LRCAJA-10129994  
avalsign.com



### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-10129994
	Hash documento:	5222877efd
	Fecha creación:	2025-02-19 11:12:19

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

<b>Perito actuante:</b>  <b>LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ</b> Documento: 24547694 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 482909	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: lupiduqui@hotmail.com Celular: 3122700177 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.151.239.154   2025-02-19 08:27:00	



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>

