



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1070603433

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	EDSON ARANTE MACIAS RIVERA
NIT / C.C CLIENTE	1070603433
DIRECCIÓN	KRA 15#17-69 APTO 201 PISO 2 EDIFICIO TORRE STARK PH
SECTOR	Urbano Estrato 4
BARRIO	CENTRO
CIUDAD	Santa Rosa de Cabal
DEPARTAMENTO	Risaralda
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	29/03/2025
FECHA INFORME	31/03/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	3 años
REMODELADO	
OCUPANTE	Desocupado
TIPO DE INMUEBLE	Apartamento
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LETICIA VALENCIA RIVERA CEBALLOS JARAMILLO CARLOS				
NUM.	2875	#NOTARIA	UNICA	FECHA	29/11/2022
ESCRITURA	EscrituraPH				
CIUDAD	Santa Rosa de Cabal	DEPTO	Risaralda		
ESCRITURA					
CEDULA	s/i				
CATASTRAL					
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION 00001274 DEL 16 MAYO 22				
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	EDIFICIO TORRE STARK P.H				
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	0	VRxM2	
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	4.91%				

M. INMOB.	N°
296-77822	APARTAMENTO 201 PISO 2

OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 15 # 17 - 69 APTO 201 PISO 2 EDIFICIO TORRE STARK P.H
Al inmueble se llega así: carrera 15
Distribución del inmueble: (consta de sala comedor, cocina, zona de ropas, baño social y dos alcobas)
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	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.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

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

VALOR COMERCIAL \$ COP 130,000,006

VALOR ASEGURABLE \$ COP 130,000,006

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

NOMBRES Y FIRMAS

LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
Perito Actuante
C.C: 24547694 RAA: AVAL-24547694
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-03-29 22:51:00

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

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

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.		Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto. Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO N° 028 10 de Diciembre de 2000 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
Área de actividad	Residencial.	
Uso principal	Vivienda	
Tipo de proyecto	Apartamento	
Total unidades de vivienda	8	
Garajes	No tiene No.	
Tipo de Garaje		

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	45.32	AVALUO	PESOS	S/I
AREA PRIVADA	M2	41.19	CATASTRAL 2025		

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	41.19	AREA PRIVADA VALORADA	M2	41.19

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KRA 15#17-69 APTO 201 PISO 2 EDIFICIO TORRE STARK PH | CENTRO | Santa Rosa de Cabal | Risaralda está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 2875, fecha: 29/11/2022, Notaría: UNICA y ciudad: SANTA ROSA DE CABAL.

SECTOR

Uso predominante	Residencial		Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		Andenes	Bueno
			Sardineles	NO
			Vías Pavimentadas	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	NO
Impacto Ambiental		
Aire:	Basura:	Ruido:
NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada	Ajuste sismo resistente	NO
Tipo	VIS vivienda de interes Social	Cubierta	Losa de concreto
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros
N° de Pisos	5	Irregularidad Planta	No
N° de Sótanos		Irregularidad Altura	No
Vida Útil	100 años	Tipología Vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado
Vida Remanente	97	Año de Construcción	2022
Estructura	Tradicional	Comentarios de estructura	
Material de Construcción	Ladrillo	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	Apartamento Interior		

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 201 PISO 2	41.19	M2	\$3,156,106.00	100.00%	\$130,000,006.14
TOTALES					100%	\$130,000,006
Valor en letras			Ciento treinta millones seis Pesos Colombianos			

TOTAL COMERCIAL \$130,000,006

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):	12
Perspectivas de valoración:	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
Comportamiento Oferta y Demanda:	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.
Actualidad edificadora:	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES

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

Garaje: Apartamento No tiene parqueadero ni cuarto util.

Entorno: Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.

Propiedad horizontal: Escritura: 2875, Fecha escritura: 29/11/2022, Notaría escritura: UNICA, Ciudad escritura: SANTA ROSA DECABAL, Administración: 0, Total unidades: 8, Ubicación: Apartamento Interior, Nro. Pisos: 1, Portería: No, Horario vigilancia: 0 horas, Tanque: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Ascensores: No

Dependencia: Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 1, Habitaciones: 2, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento.

-NOTA DE LIQUIDACIÓN: Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

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	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Edificio Torre Stark PH	4	\$240,000,000	0.99	\$237,600,000	0	\$0	0	\$0	\$2,731,034.48	3206985569
2	Santa Rosa	3	\$169,000,000	0.99	\$167,310,000	0	\$0	0	\$0	\$2,920,404.96	316 4851110
3	Santa Rosa	5	\$170,000,000	0.99	\$168,300,000	0	\$0	0	\$0	\$2,671,428.57	314 2541501
4	Santa Rosa	3	\$150,000,000	0.99	\$148,500,000	0	\$0	0	\$0	\$2,970,000.00	3222368004-3137634700
5	ZONA	4	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	1	\$15,000,000		\$	\$2,875,362.32	63170002
6	ZONA	12	\$210,000,000	0.97	\$203,700,000		\$		\$	\$2,995,588.24	314 2541501
7	ZONA		\$171,870,000	0.97	\$166,713,900		\$		\$	\$2,924,805.26	300 912 12 61
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3		87	1.0	1.0	1.05	1.05	1.0	1.1	\$3,010,965.51
2	2		57.29	1.0	1.0	1.01	1.05	1.0	1.06	\$3,097,089.46
3	6		63	1.0	1.0	1.03	1.05	1.0	1.08	\$2,889,150.00
4	8		50	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$2,999,700.00
5	1		69	1.0	1.0	1.05	1.05	1.0	1.1	\$3,170,086.96
6			68	1.0	1.0	1.05	1.05	1.0	1.1	\$3,302,636.03
7			57	1.0	1.0	1.03	1.0	1.0	1.03	\$3,012,549.42
	3 años									
									PROMEDIO	\$3,068,882.48
									DESV. STANDAR	\$134,966.95
									COEF. VARIACION	4.40%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,203,849.44	TOTAL	\$131,966,558.29
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,933,915.53	TOTAL	\$120,847,980.64
VALOR TOTAL	\$130,000,006.14			

Observaciones:

Enlaces:

[2.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191723076](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/191723076)

[3.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/192113112](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/192113112)

[4.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/192053432](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/192053432)

[5.-https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-nn-santa-rosa-de-cabal-2822962](https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-nn-santa-rosa-de-cabal-2822962)

[6.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/192070128](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/192070128)

[7.-https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/8035083](https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/8035083)

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KRA 15#17-69 APTO 201 PISO 2 EDIFICIO TORRE STARK PH |
CENTRO | Santa Rosa de Cabal | Risaralda

COORDENADAS (DD)

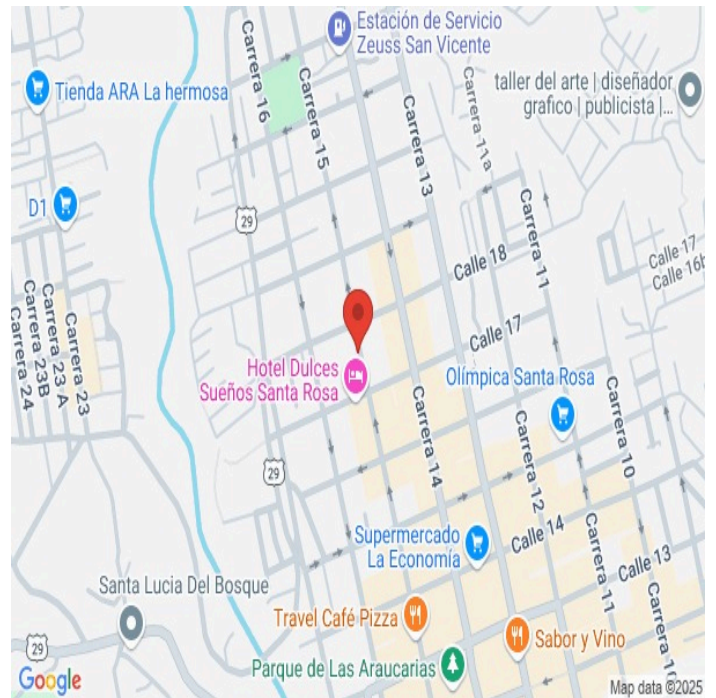
Latitud: 4.869133

Longitud:-75.622982

COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 52' 8.8782''

Longitud:75° 37' 22.7346''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS General

Baño Social 1



Escalera común - CJ



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-1070603433



PIN de Validación: b4c10sb3



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	
<ul style="list-style-type: none">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	
<ul style="list-style-type: none">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



PIN de Validación: b4c10sb3



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

Régimen
Régimen Académico

RAA AVALUO: LRCAJA-1070603433 M.I.: 296-77822

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b4c10ab3



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, motociclos, motocicletas, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Abr 2024

Régimen
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

Régimen
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

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



PIN de Validación: b4c10ab3



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

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

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

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.



PIN de Validación: b4c10ab3



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

RAA AVALUO: LRCAJA-1070603433

Que revisados los archivos de antecedentes de pinceras 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

b4c10ab3

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 Marzo 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



PIN de Validación: b4c10sb3



RAA AVALUO: LRCAJA-1070603433 M.I.: 296-77822

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL****CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2503252571111016295****Nro Matrícula: 296-77822**

Pagina 1 TURNO: 2025-296-1-3866

Impreso el 25 de Marzo de 2025 a las 03:26:05 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: 296 - SANTA ROSA DE CABAL DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: SANTA ROSA DE CABAL VEREDA: SANTA ROSA DE CABAL

FECHA APERTURA: 21-12-2022 RADICACIÓN: 2022-296-6-4393 CON: ESCRITURA DE: 29-11-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO 201 PISO 2 EDIFICIO TORRE STARK P.H CON coeficiente de propiedad 4.91% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 2875, 2022/11/29, NOTARIA UNICA SANTA ROSA DE CABAL. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 41 CENTIMETROS CUADRADOS: 19

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

COEFICIENTE : 4.91%%

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO EL SR. WILLIAM CHAVARRO HENAO EN MAYOR EXTENSIÓN ASI:- 01.- -ESCRITURA 2603 DEL 5/10/2021 NOTARIA UNICA 1 DE SANTA ROSA DE CABAL REGISTRADA EL 13/10/2021 POR COMPRAVENTA DE: CARLOS CEBALLOS JARAMILLO , DE: LETICIA VALENCIA RIVERA , A: WILLIAM CHAVARRO HENAO , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 296-55286 .-- 02.- .-ESCRITURA 616 DEL 26/3/1997 NOTARIA DE SANTA ROSA REGISTRADA EL 2/5/1997 POR DESENGLOBE A: CARLOS CEBALLOS JARAMILLO , A: LETICIA VALENCIA RIVERA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 296-55286 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) KR 15 # 17 - 69 APTO 201 PISO 2 EDIFICIO TORRE STARK P.H

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

296 - 55286

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-296-6-4393

Doc: ESCRITURA 2875 DEL 29-11-2022 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: CHAVARRO HENAO WILLIAM****CC# 4416992 X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 09-12-2022 Radicación: 2022-296-6-4393

Doc: ESCRITURA 2875 DEL 29-11-2022 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL

VALOR ACTO: \$90,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE
CABAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2503252571111016295

Nro Matrícula: 296-77822

Pagina 2 TURNO: 2025-296-1-3866

Impreso el 25 de Marzo de 2025 a las 03:26:05 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: CHAVARRO HENAO WILLIAM

CC# 4416992

A: CEBALLOS JARAMILLO CARLOS

CC# 17173206 X

A: VALENCIA RIVERA LETICIA

CC# 24618264 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-296-1-3866

FECHA: 25-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SANDRA ESPERANZA VELASQUEZ CARDENAS

REGISTRADOR SECCIONAL



✓ ¡Pago exitoso!



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

Pago en

Los Rosales Const In

¿Cuánto?

\$ 370.000,00

Fecha

27 de marzo de 2025 a las 01:49 p. m.

Referencia

M7150911

¿De dónde salió la plata?

Disponible


Listo



ARCHIVO: LRCAJA-1070603433
avalsign.com



TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-1070603433
	Hash documento:	165140595f
	Fecha creación:	2025-03-31 13:18:40

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ Documento: 24547694 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 279581	
Puntos de autenticación: Correo electrónico: lupiduqui@hotmail.com Celular: 3122700177 Nivel de seguridad: Validado por código único enviado por correo y MSM IP registrada de: Perito 191.95.37.189 2025-03-29 22:51:00	



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>

