



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-60447277

RESUMEN EJECUTIVO

CLIENTE	PATRICIA BELEN PINEDA NAVARRO
NIT / C.C CLIENTE	60447277
DIRECCIÓN	KR 32 # 82-19 MANZANA 19 CASA 17 VEREDA SAN JOAQUIN
SECTOR	Urbano
BARRIO	ALTA VISTA
CIUDAD	Pereira
DEPARTAMENTO	Risaralda
PROPOSITO	Modelo 8-14
TIPO AVALUO	valor comercial
VALUADOR	Luz Piedad Duque Quiroz
IDENTIFICACIÓN	24547694

ANTECEDENTES

FECHA VISITA	16/09/2025
FECHA INFORME	16/09/2025
DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
EDAD (AÑOS)	11
REMODELADO	
OCCUPANTE	Arrendatario
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	CASTANO OSORNO LUIS OCTAVIO			
NUM. ESCRITURA	234 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	septima	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Pereira		DEPTO	Risaralda
CEDULA CATASTRAL	6600101090000935002500000000			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Sin información.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	N/A			
VALOR ADMINISTRACIÓN	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
290-188306	CASA 17 MZ 19

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: CARRERA 32

Distribución del inmueble: Primer piso: sala, comedor, cocina, una alcoba, baño social. Segundo Piso: tres alcobas, un baño social

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

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	Jardín Infantil	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 213,866,179

VALOR ASEGURABLE \$ COP 213,866,179

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: 2025-09-16 16:40:00


 CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
 Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Según Norma	
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	36.25	Frente	5
Forma	RECTANGULAR	Fondo	7.25
Topografía	PLANA	Rel. Fte./Fdo.	1:1.145

Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Protección	NO
Patrimonio	NO

NORMAS DE USO DE SUELO	
Decreto / Acuerdo	ACUERDO NUMERO TREINTA Y CINCO (35) DE 2016
Antejardín	3
Uso principal	RESIDENCIAL
Altura permitida pisos	3
Aislamiento posterior	
Índice de ocupación	
Índice de construcción:	0.88
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36.25	AREA DE TERRENO	M2	36.25
AREA CONSTRUIDA	M2	65.32	AREA CONSTRUIDA	M2	65.32
			AVALUO CATASTRAL 2025	PESOS	58.754.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
PRIMER PISO	M2	32.25	AREA DE TERRENO	M2	36.25
SEGUNDO PISO	M2	33.07	AREA CONSTRUIDA	M2	65.32

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demandas / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	400-500	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	300-400	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Áreas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano	Zonas verdes:	Arborización:		
Paradero:	Si	SI		
NO				
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	No VIS	Cubierta	teja de fibrocemento	
Avance(En construcción)	100%	Fachada	graniplast	
Estado de conservación	Bueno	Ancho Fachada	3-6 metros	
Nº de pisos	2	Irregularidad Planta	No	
Nº de sótanos		Irregularidad Altura	No	
Vida útil	100	Tipología Vivienda	Casa Continua	
Vida remanente	89	Año de Construcción	2014	
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				
Daños previos	NO			
Ubicación	KR 32 # 82-19 MANZANA 19 CASA 17 VEREDA SAN JOAQUIN			

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

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		36.25	M2	\$3,016,667.00	51.13%	\$109,354,178.75
Area Construida	PRIMER PISO	32.25	M2	\$1,600,000.00	24.13%	\$51,600,000.00
Area Construida	SEGUNDO PISO	33.07	M2	\$1,600,000.00	24.74%	\$52,912,000.00
TOTALES					100%	\$213,866,179

Valor en letras

Doscientos trece millones ochocientos sesenta y seis mil ciento setenta y nueve Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL

OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

18

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 observa actividad edificadora en su entorno inmediato

No 888

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. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Semi integral, Baño social: 2, Habitaciones: 4, Estar: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

Acabados: Acabados en apparente, buen estado de conservación y mantenimiento en el momento de la visita.

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 **Lev 388 de 1997**: se utiliza el siguiente (s) método(s):

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuadora 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 CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	BARRIO ALTA VISTA	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	300 9121261	50	85	\$2,000,000	\$170,000,000
2	BARRIO ALTA VISTA	\$320,000,000	0.95	\$304,000,000	318 8014483	50	150	\$1,000,000	\$150,000,000
3	BARRIO ALTA VISTA	\$330,000,000	0.95	\$313,500,000	3118001140REALTY	50	120	\$1,400,000	\$168,000,000
Del inmueble					36.25	65.32			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$153,000,000	\$3,060,000	1.0	1.0	1.00	\$3,060,000.00
2	\$154,000,000	\$3,080,000	1.0	1.0	1.00	\$3,080,000.00
3	\$145,500,000	\$2,910,000	1.0	1.0	1.00	\$2,910,000.00
					PROMEDIO	\$3,016,667
					DESV. STANDAR	\$92,915.73
					COEF. VARIACION	3.08%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$3,016,667.00	AREA	36.25	TOTAL	\$109,354,178.75
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,500,000.00	AREA	65.32	TOTAL	\$97,980,000.00
VALOR TOTAL		\$207,334,178.75				

Observaciones:**Enlaces:**1.-https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-3052469730-casa-en-venta-en-altavistapereira-279064196-JM#polycard_client=search-nordic&search.layout=grid&position=1&type=item&tracking_id=7cc4c00c-4869-45ee-b1d4-1a9bddabc522.-<https://www.fincaiz.com.co/casa-en-venta-en-condina-pereira/191954863>3.-<https://www.fincaiz.com.co/casa-en-venta-en-altavista-pereira/192459452>

DIRECCIÓN:

KR 32 # 82-19 MANZANA 19 CASA 17 VEREDA SAN JOAQUIN |
ALTA VISTA | Pereira | Risaralda

COORDENADAS (DD)

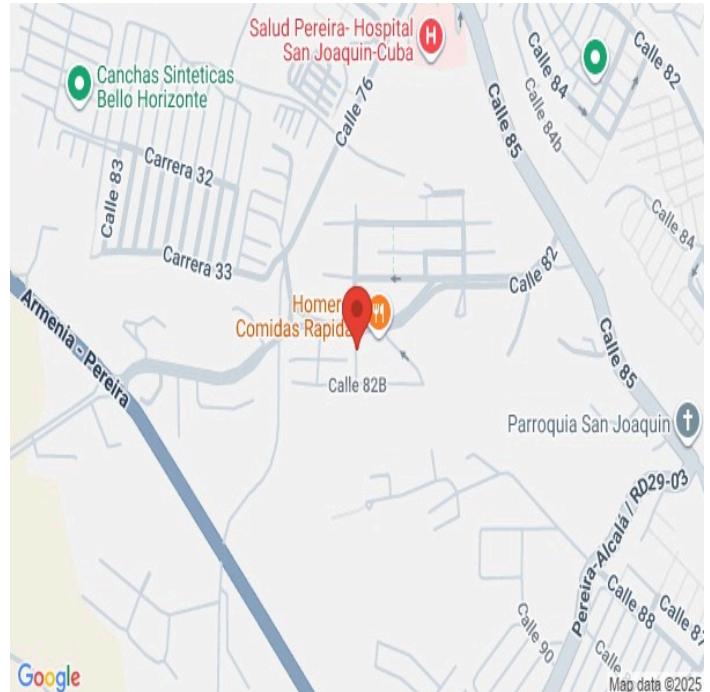
Latitud: 4.794208745084111

Longitud: -75.74347502322827

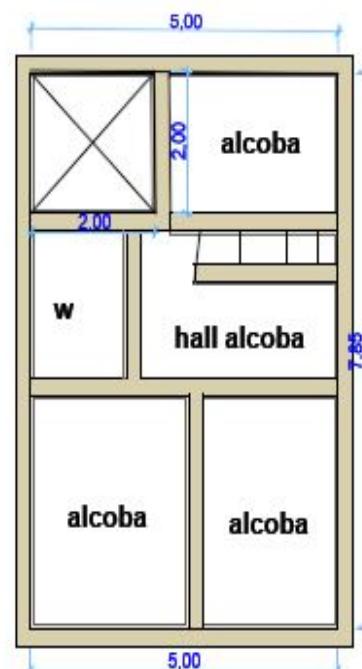
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 47' 39.1524''

Longitud:75° 44' 36.51''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



**PRIMER PISO
AREA:32.25**

SEGUNDO PISO
AREA: 33.07 mts²

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



FOTOS: General

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Hall o Estar de Habitaciones



Habitación 1



Habitación 2



FOTOS: General

Habitación 3



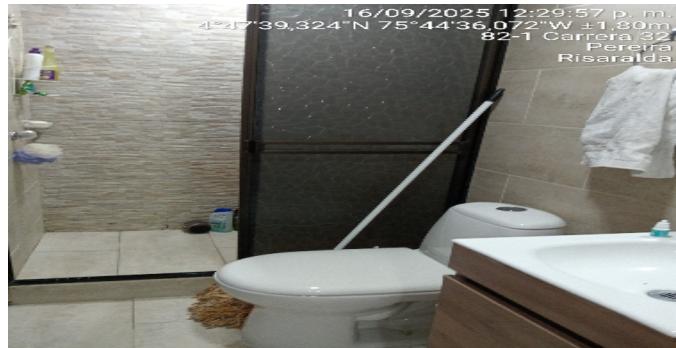
Habitación 4



Baño Social 1

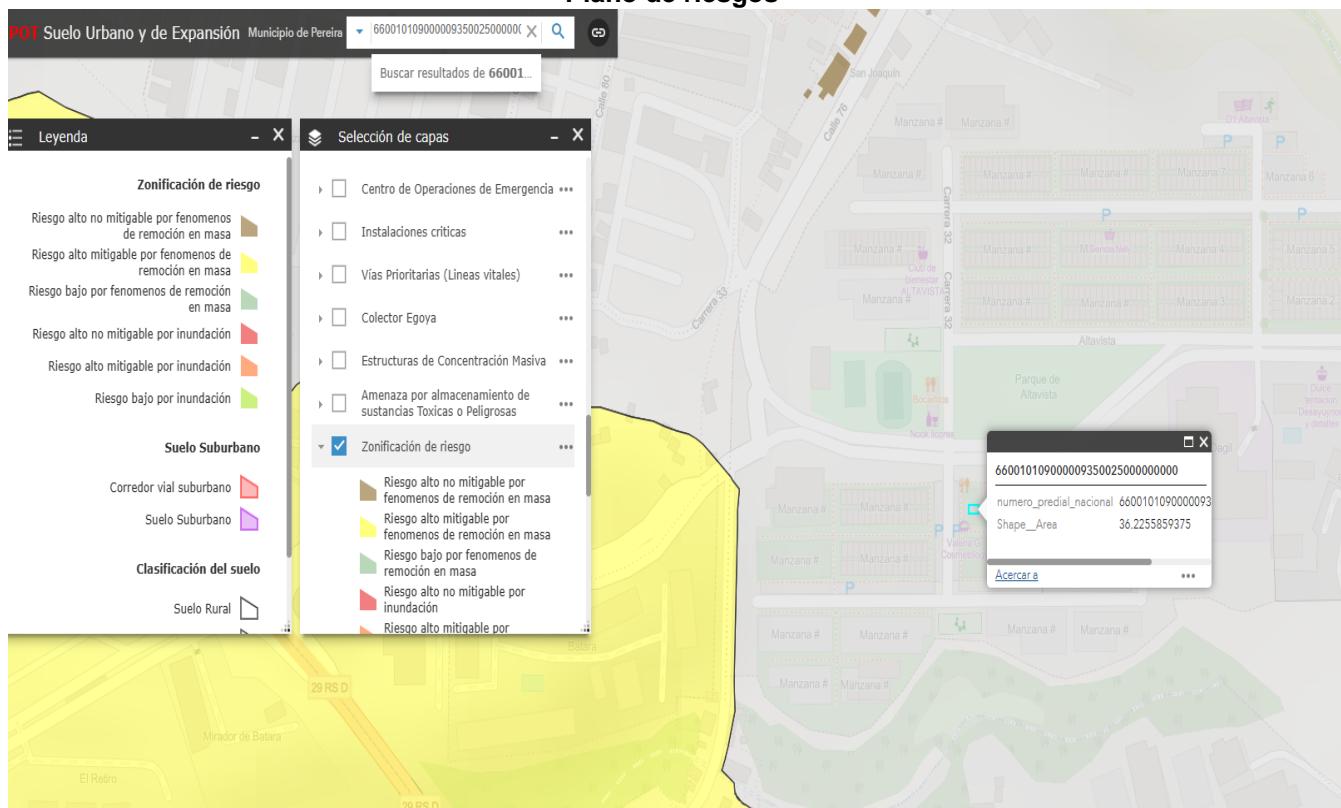


Baño Social 2



CRUCE CARTOGRÁFICO

Plano de riesgos



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 --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN 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 valuador 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 sufren 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 él 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-60447277



PIN de Validación: c2ee0b9e



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 avalador 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: c2ee0b9e



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: c2ee0b9e



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 Joyería, 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

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: c2ee0b9e



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



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

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos heredados 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 URBANIZACIÓN 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: c2e019e



El(la) señor(a) LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ se encuentra al dia 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 Auto-regulador 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 un (01) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suárez
Representante Legal



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

Certificado generado con el Pin No: 2509096862120787408

Nro Matrícula: 290-188306

Pagina 1 TURNO: 2025-290-1-93104

Impreso el 9 de Septiembre de 2025 a las 11:01:21 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: 290 - PEREIRA DEPTO: RISARALDA MUNICIPIO: PEREIRA VEREDA: SAN JOAQUIN

FECHA APERTURA: 24-01-2012 RADICACIÓN: 2011-290-6-26293 CON: ESCRITURA DE: 28-12-2011

CODIGO CATASTRAL: 660010109000009350025000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE·BSY0008HILKE

ESTADO DEL EQUO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

MANZANA 19 CASA 17 CARRERA 32 NO.82-19 con area de 36.25 M2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en ESCRITURA 2656, 2011/12/28, NOTARIA SEGUNDA PEREIRA. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE · %

COMPLEMENTACION.

EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE NACE A LA VIDA JURIDICA ASI: ESCRITURA 1806 DEL 22/8/2011 NOTARIA SEGUNDA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 29/8/2011 POR DESENGLOBE A: ALTAVISTA S.A.S. , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-187131 --
EL PREDIO OBJETO DE DESENGLOBE NACE A LA VIDA JURIDICA ASI: ESCRITURA 1355 DEL 12/8/2009 NOTARIA SEGUNDA 2 DE PEREIRA REGISTRADA EL 3/9/2009 POR COMPROVENTA DE: LINARES CONSTRUCCIONES S.A , A: ALTAVISTA S.A.S , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-12200. ESCRITURA 3907 DEL 27/6/2008 NOTARIA CUARTA 4 DE PEREIRA REGISTRADA EL 12/11/2008 POR COMPROVENTA DE: JOSEFINA DIAZ DE RIOS , A: LINARES CONSTRUCCIONES S.A , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-12200.SENTENCIA S.N. DEL 24/12/1994 JUZG. 3 FAMILIA DE PEREIRA REGISTRADA EL 28/9/1994 POR ADJUDICACION SUCESION ESTE Y OTRO DE: DAVID RIOS VALENCIA , A: JOSEFINA DIAZ VDA DE RIOS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-12200. ESCRITURA 719 DEL 16/5/1973 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 18/5/1973 POR COMPROVENTA DERECHOS DE: MARIA DEL ROSARIO DIAZ DE GALLEG , A: JOSEFINA DIAZ DE RIOS , A: DAVID RIOS VALENCIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-12200. ESCRITURA 497 DEL 30/3/1973 NOTARIA 1 DE PEREIRA REGISTRADA EL 3/4/1973 POR COMPROVENTA DERECHOS DE: MARIA NILSA DIAZ DE GALLEG , DE: MARIA LETICIA DIAZ DE GALLEG , DE: MARIA CLARISA DIAZ DE GALLEG , A: MARIA DEL ROSARIO DIAZ DE GALLEG , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-12200.ESCRITURA 521 DEL 19/2/1973 NOTARIA 3 DE PEREIRA REGISTRADA EL 22/2/1973 POR COMPROVENTA DERECHOS EN ESTE Y OTRO DE: MARIA EVA DIAZ DE PEREZ , DE: MARIA LUISA DIAZ VDA DE ZAPATA , A: DAVID RIOS VALENCIA , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-12200. SENTENCIA S.N. DEL 18/1/1972 JUZG. 3 C.CTO. DE PEREIRA REGISTRADA EL 19/6/1972 POR ADJUDICACION SUCESION DE: LUIS CARLOS DIAZ HERNANDEZ , A: LETICIA DIAZ DIAZ , A: MARIA CLARISA DIAZ DIAZ , A: MARIA LUISA DIAZ HINESTROSA , A: MARIA EVA DIAZ HINESTROSA , A: MARIA DEL ROSARIO DIAZ HINESTROSA , A: MARIA NILSA DIAZ DIAZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 290-12200 --

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) KR 32 # 82 - 19 SECT VRDA SAN JOAQUIN MZ 19 CASA 17

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

290 - 187131



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509096862120787408

Nro Matrícula: 290-188306

Página 2 TURNO: 2025-290-1-93104

Impreso el 9 de Septiembre de 2025 a las 11:01:21 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-09-2011 Radicación: 2011-290-6-19977

Doc: ESCRITURA 2032 DEL 23-09-2011 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ALTAVISTA S.A.S. **NIT#** 9003034618

A: BANCOLOMBIA S.A **NIT#** 8909039388

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-12-2011 Radicación: 2011-290-6-26293

Doc: ESCRITURA 2656 DEL 28-12-2011 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0915 DESENGLOBE

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

A: ALTAVISTA S.A.S. **NIT#** 9003034618 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-05-2014 Radicación: 2014-290-6-8682

Doc: ESCRITURA 950 DEL 22-04-2014 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$1,766,812

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA DE LA ESCRITURA 2032 DEL 23/9/2011 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A **NIT#** 8909039388

A: ALTAVISTA S.A.S. **NIT#** 9003034618

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-05-2014 Radicación: 2014-290-6-8682

Doc: ESCRITURA 950 DEL 22-04-2014 NOTARIA SEGUNDA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$85,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

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

DE: ALTAVISTA S.A.S. **NIT#** 9003034618

A: DIAZ ARBOLEDA LUZ AYDA **CC#** 42143283 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-10-2015 Radicación: 2015-290-6-21206

Doc: ESCRITURA 4035 DEL 28-10-2015 NOTARIA TERCERA DE PEREIRA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA ABIERTA

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

DE: DIAZ ARBOLEDA LUZ AYDA **CC#** 42143283 X

A: CATAÑO DE TABORDA LUCY **CC#** 24954900



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PEREIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2509096862120787408

Nro Matrícula: 290-188306

Página 4 TURNO: 2025-290-1-93104

Impreso el 9 de Septiembre de 2025 a las 11:01:21 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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

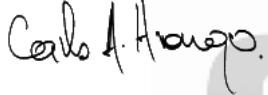
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-290-1-93104 FECHA: 09-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

===== CARLOS ALBERTO ARANGO VELEZ =====


CARLOS ALBERTO ARANGO VELEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Comprobante de pago

⌚ Pago realizado

Pago en
Portal Zona Pagos Bbva

¿Cuánto?
\$ 302.000,00

Fecha
15 de septiembre de 2025 a las 12:44 p. m.

Referencia
M9659861

VIGILADO
Superintendencia de
Colombia



ARCHIVO: LRCAJA-60447277

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

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

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRCAJA-60447277
	Hash documento:	ed5eb1d390
	Fecha creación:	2025-09-17 02:13:25

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ Documento: 24547694 Firmado en AvalSign. Token: 708779	
<p>Puntos: Email: lupiduqui@hotmail.com Celular: 3122700177 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 181.204.91.18 2025-09-16 16:40:00</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>

