



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE-PRG_2023_163597**

Fecha de cierre		Fecha de visita	20/01/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CRA 4 # 11-25		
Barrio	Centro		
Ciudad	Guatica		
Departamento	Risaralda		
Propietario	Yuri Viviana Gonzales Morales		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluo de fachada del bien inmueble de propiedad de **Yuri Viviana Gonzales Morales** ubicado en la CRA 4 # 11-25 Centro, de la ciudad de Guatica.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$202,196,160.00 pesos m/cte (Doscientos dos millones ciento noventa y seis mil ciento sesenta).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote sin edificaciones	81.6	M2	\$580,000.00	23.41%	\$47,328,000.00
Area Construida	Casa	112.96	M2	\$1,371,000.00	76.59%	\$154,868,160.00
TOTALES					100%	\$202,196,160.00

Valor en letras
Doscientos dos millones ciento noventa y seis mil ciento sesenta Pesos Colombianos

Perito actuante

RICARDO IVAN FRANCO GARCIA
RAA Nro: AVAL-10258218
C.C: 10258218

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	202,196,160.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional	10	90	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE-PRG_2023_163597	Propósito	Juzgado	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	Yuri Viviana Gonzales Morales				
Tipo identificación	C.C.	Documento	24688507	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CRA 4 # 11-25				
Conjunto	N.A.				
Ciudad	Guatica	Departamento	Risaralda	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Centro	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Los documentos aportados para efecto de la valoración del presente inmueble fueron el certificado de tradición y libertad 293-21833, cuya nomenclatura descrita se refiere a carrera 4 N°11-25 de la ciudad de Guática Risaralda. Se denomina la zona de ubicación del inmueble como residencial Z1 uso principal R1, R2 y R3 compatible el uso comercial C1 adicional se permite la formulación de proyectos en altura hasta de 5 pisos; con cercanía al centro de 4 cuadras sector con vías pavimentadas y con diseño urbanístico completo.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método utilizado	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	81.6	
AREA CONSTRUIDA			M2	112.96	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	59.87	
AREA CONSTRUIDA			M2	112.96	
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2		
AREA PISO 1			M2		
AREA PISO 2			M2		
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación			0.8	0	
Indice construcción			2	0	
Forma Geometrica	Regular	Frente	5.10		
Fondo	16	Relación frente fondo	3:1		
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias bajas medias				
Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
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.				

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo 025 del 2014
Area Del Lote	81.6
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	Comercio
Uso Prohibido Norma	Industria
Tratamiento	Residencial unifamiliar
Indice DeOcupacion	0.80
Indice DeConstruccion	2
Antejardin	Con base en licencia
AislamientoPosterior	Con base en licencia
Aislamiento Lateral	Con base en licencia
Altura Permitida	2 pisos
Densidad	8,20 m ² /Hab
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	La normativa que aplica corresponde al Acuerdo 025 del 2014 que permite el urbanismo del sector, construcción de redes y sistema vial, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guática como instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal y los procesos de planificación. Con base en el artículo 124. Se denomina la zona de ubicación del inmueble como residencial Z1 uso principal R1, R2 y R3 compatible el uso comercial C1 adicional se permite la formulación de proyectos en altura hasta de 5 pisos; con cercanía al centro de 4 cuadras sector con vías pavimentadas y con diseño urbanístico completo.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
293-21833			

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
0	Común uso exclusivo			Mt2			No		

Observación

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

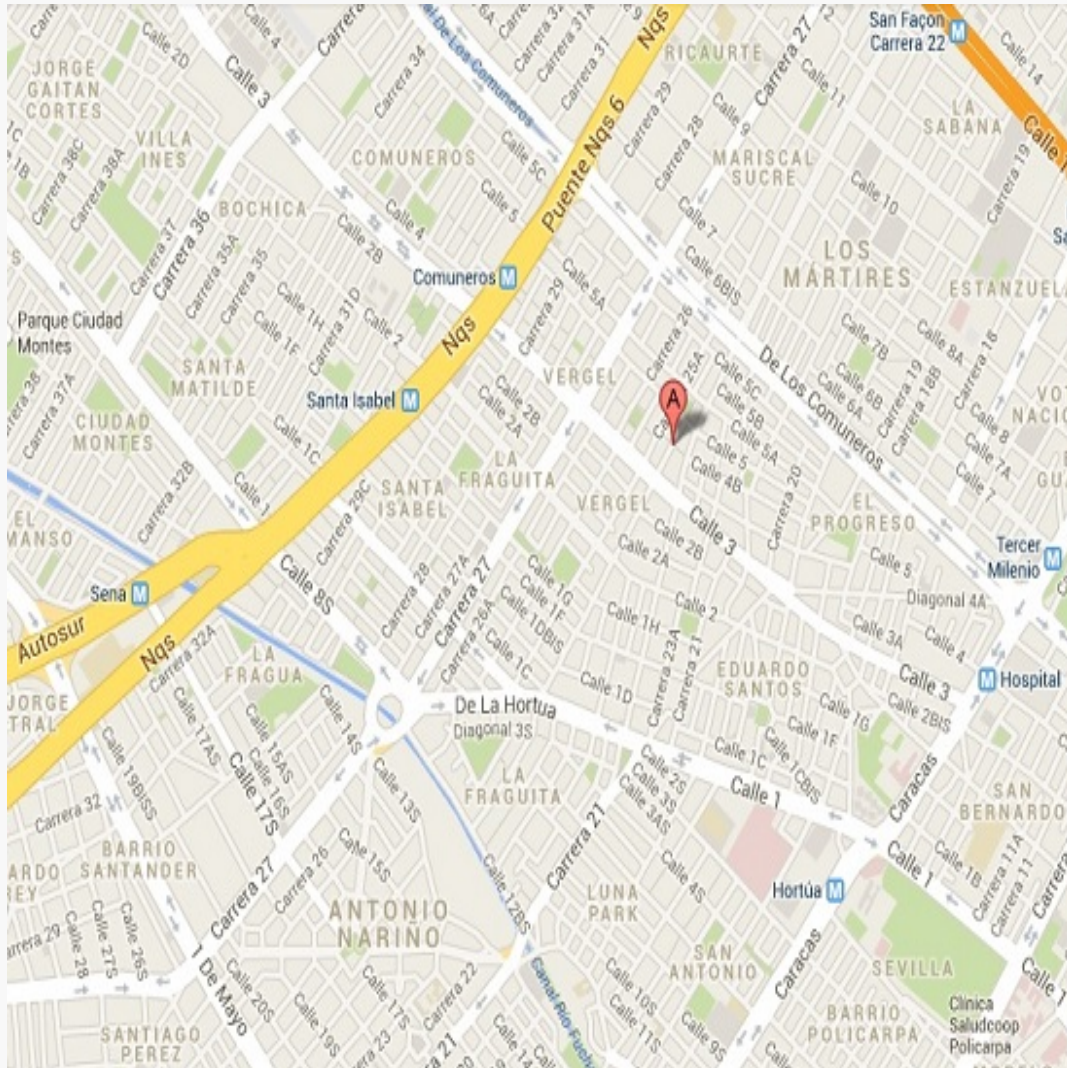
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vía secundaria que conduce al predio.				

Observación:

Sector urbano del municipio a 1 cuadras del cnetro del comercio

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CRA 4 # 11-25 | Centro | Guatica | Risaralda



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.314970

GEOGRAFICAS : 5° 18' 53.8914''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.798927

GEOGRAFICAS : 75° 47' 56.1372''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Casa en Guatica	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3113703131	54	135	\$750,000	\$101,250,000
2	Casa en Anserma	\$400,000,000	0.95	\$380,000,000	3114389168	180	230	\$1,200,000	\$276,000,000
3	Casa en Quinchía	\$240,000,000	0.95	\$228,000,000	6063254447	108	135	\$1,230,000	\$166,050,000
Del inmueble						81.6	112.96		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$31,750,000	\$587,963	1.0	1.0	1.00	\$587,963
2	\$104,000,000	\$577,778	1.0	1.0	1.00	\$577,778
3	\$61,950,000	\$573,611	1.0	1.0	1.00	\$573,611
					PROMEDIO	\$579,783.95
					DESV. STANDAR	\$7,383.25
					COEF. VARIACION	1.27%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$580,000.00	AREA	81.6	TOTAL	\$47,328,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,371,000.00	AREA	112.96	TOTAL	\$154,868,160.00
VALOR TOTAL	\$202,196,160.00					

Observaciones:

Los documentos aportados para efecto de la valoración del presente inmueble fueron el certificado de tradición y libertad 293-21833, cuya nomenclatura descrita se refiere a carrera 4 N°11-25 de la ciudad de Guática Risaralda. La normativa que aplica corresponde al Acuerdo 025 del 2014 que permite el urbanismo del sector, construcción de redes y sistema vial, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Guática como instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal y los procesos de planificación. Con base en el artículo 124. Se denomina la zona de ubicación del inmueble como residencial Z1 uso principal R1, R2 y R3 compatible el uso comercial C1 adicional se permite la formulación de proyectos en altura hasta de 5 pisos; con cercanía al centro de 4 cuadras sector con vías pavimentadas y con diseño urbanístico completo. Se refiere a una casa de dos pisos, unifamiliar, con fachada a la cra 4, construida en mampostería, aporticada simple. Área del lote de 81,6 m2 con base en la información del FMI 293-21833, área construida obtenida de la consulta portal Igac <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral> corresponde a 112,96 m2. La presente tasación se realiza de fachada.

Enlaces:

1.-https://inmuebles.wasi.co/Casa-Vender-Guatica/5589801?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

2.-https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-anserma-caldas_CAV195779.php

3.-https://www.doomos.com.co/de/6576234_vendo-casa-con-renta-en-quinchia-risaralda.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	81.60
Area construida vendible	81.6
Valor M2 construido	\$1,524,359
Valor reposición M2	\$124,387,694
Valor reposición presupuesto M2	\$1,524,359
Fuente	Construdata 205
Factor ajuste %	10 %
Valor reposición M2 ajustado	\$1,371,923
Calificación estado conservación	1
Vida útil	100
VetusTez	20
Edad en % de vida útil	20 %
Fito y corvin %	12 %
Valor reposición depreciado	\$1,207,292
Valor adoptado depreciado	\$1,371,000
Valor total	\$111,873,600

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



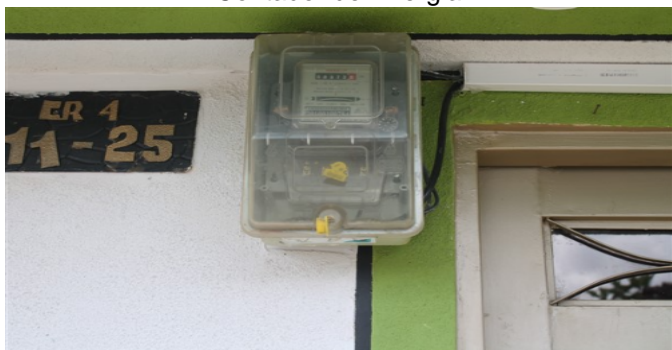
Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS

Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE- PRG_2023_163597



PIN de Validación: afd0a55



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10258218, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10258218.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA 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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
08 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
15 Ago 2019

Regimen
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
09 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: afd0a55



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
15 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
09 Nov 2021

Regimen
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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
15 Ago 2019

Regimen
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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
15 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: afd0a55



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Ago 2019

Regimen
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
09 Nov 2021

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
09 Nov 2021

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
09 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: afd0a55



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 vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA

Dirección: CALLE 82 N° 16 - 05, SENDEROS DE UNICENTRO, APTO.111

Teléfono: 3206525087

Correo Electrónico: ricardoivanfranco89@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	02 Ago 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10258218.

El(la) señor(a) RICARDO IVAN FRANCO GARCIA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: afd0a55



PIN DE VALIDACIÓN

afdf0a55

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 veintiuno (21) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal