



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Informe de Valuación de un Inmueble de uso

Vivienda

Urbano

AVALUO: DAC-PRG_2023_262514

Fecha del avalúo		Fecha de visita	09/02/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE 13 SECTOR LA ARGELIA		
Barrio	Condominio Guadalupe		
Ciudad	Santa Rosa de Cabal		
Departamento	Risaralda		
Propietario	PUNTETIGRE S.A.S ZOMAC		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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.

Avalúo solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **PUNETIGRE S.A.S ZOMAC** ubicado en la LOTE 13 SECTOR LA ARGELIA Condominio Guadalupe, de la ciudad de Santa Rosa de Cabal.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$194,983,600.00 pesos m/cte (Ciento noventa y cuatro millones novecientos ochenta y tres mil seiscientos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Lote sin edificaciones	1678	M2	\$116,200.00	100.00%	\$194,983,600.00
TOTALES					100%	\$194,983,600.00

Valor en letras
Ciento noventa y cuatro millones novecientos ochenta y tres mil seiscientos Pesos Colombianos

Perito actuante



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

RAA Nro:
C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	194,983,600.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	DAC-PRG_2023_262514	Propósito	Dación en pago	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	PUNTETIGRE S.A.S ZOMAC				
Tipo identificación	NIT.	Documento	9012840282	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE 13 SECTOR LA ARGELIA				
Conjunto	Parcelación Guadalupe				
Ciudad	Santa Rosa de Cabal	Departamento	Risaralda	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Condominio Guadalupe	Condiciones PH	Terreno
Tipo Inmueble	Lote	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	Se refiere la presente valoración de un lote de terreno ubicado al interior de la parcelación Guadalupe, la cual no se encuentra regida RPH, área descrita en la FMI 296-63553 de 1678 m2. Sobre el lote no existe edificación alguna. El sector corresponde a Vía Suburbana.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Otro	Otro	Lote urbano sin edificar	Método evaluación	MERCADO
Justificación de 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 ; 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.				
ÁREAS JURÍDICAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	1678	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2		
AVALUO CATASTRAL 2023			PESOS		
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	1678	
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	1678	
Forma Geometrica	Irregular	Frente	16		
Fondo	12	Relación frente fondo	1:0.7		
Perspectivas de valorización	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración 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 028 de 2000
Area Del Lote	1768
Forma Del Lote	Irregular
Topografia	Ligera
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Residencial
Uso Condicionado Norma	Dotacional
Uso Prohibido Norma	Industria
Tratamiento	Residencial unifamiliar
Indice DeOcupacion	10% del área neta
Indice DeContruccion	2.5
Antejardin	Con base en licencia
AislamientoPosterior	Con base en licencia
Aislamiento Lateral	Con base en licencia
Altura Permitida	Con base en licencia
Densidad	1 vivienda por 2500 meteos
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	El sector corresponde a Vía Suburbana. la reglamentación permite una vivienda por cada 2500 m2, índice de ocupación del 10% sobre el área neta del terreno y altura 2,5 pisos.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS				
Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1708	EscrituraDePropiedad	03/08/2022	Única	Santa Rosa de Cabal
MATRÍCULAS				
Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle	
296-63553	05/01/2023	Sin información	Lote sin edificaciones	
Observación	El lote es propiedad del señor INNOVARQ CONSTRUCCIONES S.A. mediante escritura 1788 del 03/08/2022 Notaría de Santa Rosa.			

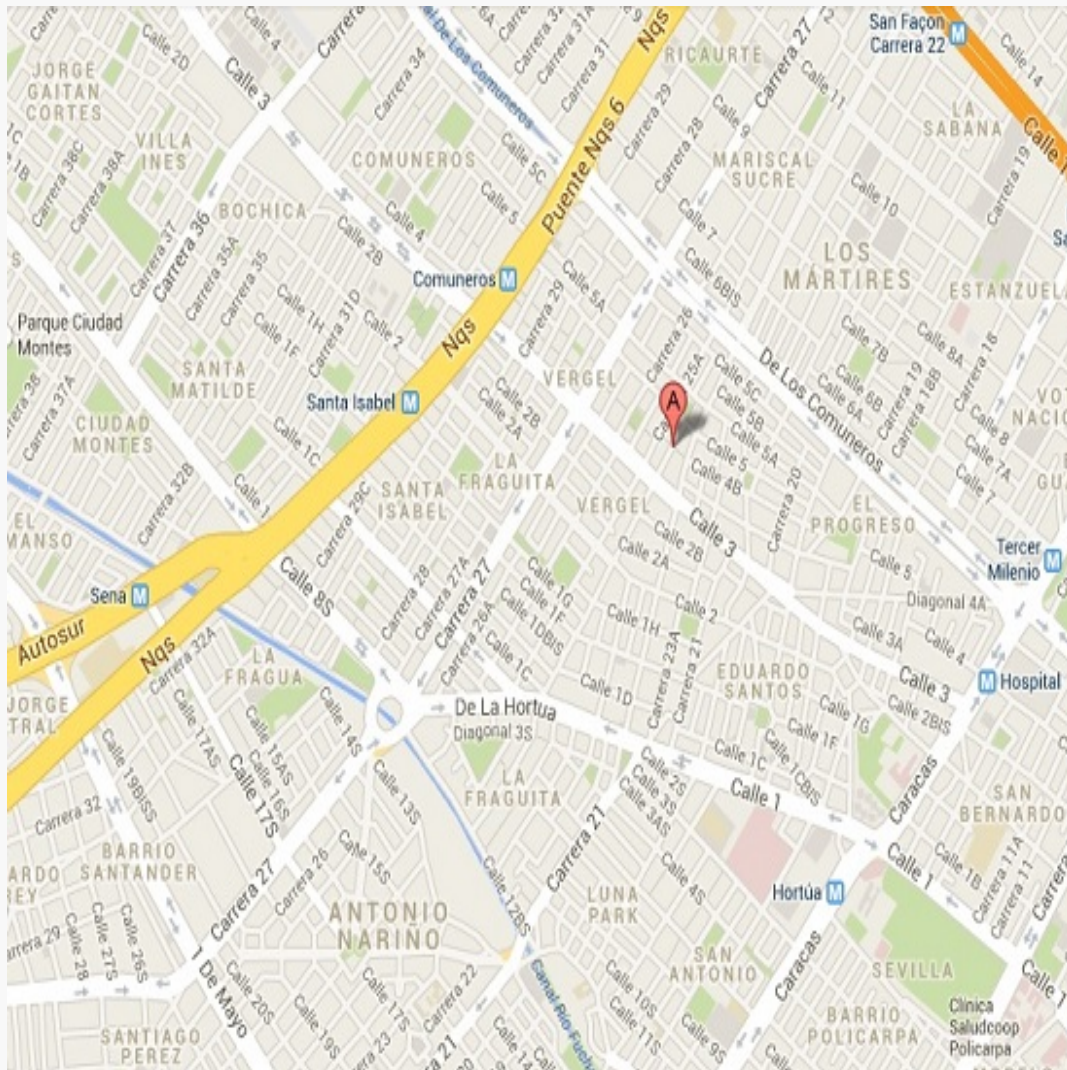
DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBAMIENTO URBANO		
	Sector	Inmueble		Sector	
Energía	SI	NO	Alumbrado	SI	
Acueducto	SI	NO	Arborizacion	SI	
Alcantarillado	SI	NO	Alamedas	NO	
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	NO	No hay
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	NO	No hay

Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Muy Bueno
Asistencial	Bueno	400-500	Tipo de vía	Eje estructural principal	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Bueno	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	Se refiere a Tramo de la via sectro suburbano Santa Rosa - Pereira.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: LOTE 13 SECTOR LA ARGELIA | Condominio Guadalupe | Santa Rosa de Cabal | Risaralda



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.865590

GEOGRAFICAS : 4° 51' 56.124''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.628716

GEOGRAFICAS : 75° 37' 43.377''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Lote Santa Rosa	\$720,000,000	0.95	\$684,000,000	11814-1318110	6000	0	\$0	\$0
2	Lote Santa Rosa	\$800,000,000	1	\$800,000,000	3122482327	8000	0	\$0	\$0
3	Lote Santa Rosa	\$300,000,000	0.85	\$255,000,000	3012544567	2000	0	\$0	\$0
Del inmueble						1678			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$684,000,000	\$114,000	1.0	1.0	1.00	\$114,000
2	\$800,000,000	\$100,000	1.0	1.2	1.20	\$120,000
3	\$255,000,000	\$127,500	1.0	0.9	0.90	\$114,750
					PROMEDIO	\$116,250.00
					DESV. STANDAR	\$3,269.17
					COEF. VARIACION	2.81%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$116,250.00	AREA	1678	TOTAL	\$195,067,500.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$195,067,500.00					

Observaciones:

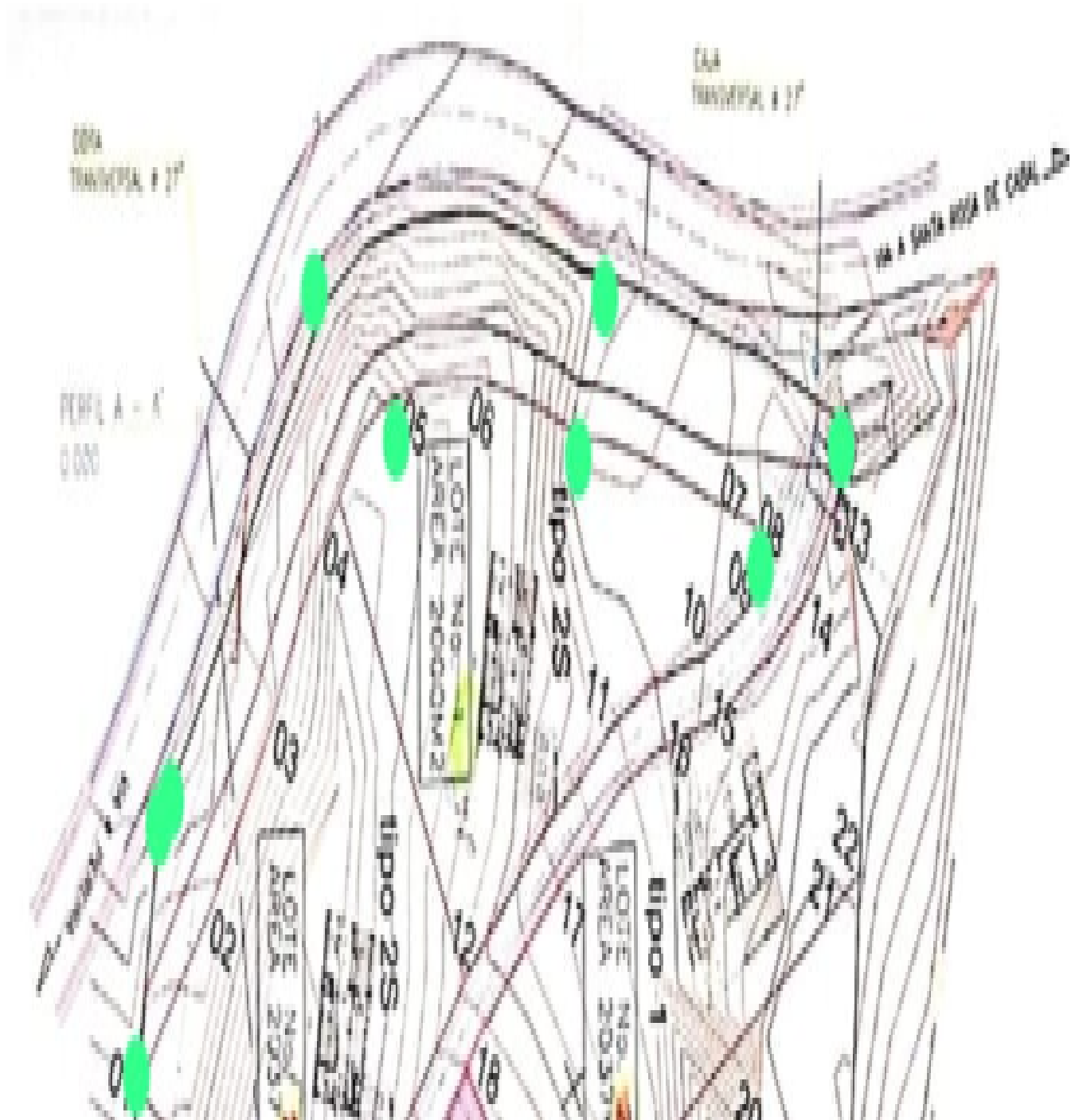
Para efecto de la valoración del presente inmueble fueron aportados los certificados de tradición y libertad 296-63553, y escritura 1788 del 03/08/2022 Notaría de Santa Rosa, cuya nomenclatura descrita se refiere a Lote 13 sector La Argelia, Santa Rosa de la ciudad de Santa Rosa de cabal, Risaralda. La normativa que aplica corresponde al Acuerdo 028 de 2000 Plan Básico de Ordenamiento Territorial, 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 Santa Rosa de Cabal como instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal y los procesos de planificación; sector vía suburbana Santa Rosa de Cabal Pereira. Aptitud del suelo: Determinado por las áreas de restricción ambiental según decreto 1245 de Carder. Se refiere la presente valoración de un lote de terreno ubicado al interior de la parcelación Guadalupe, la cual no se encuentra regida RPH, área descrita en la FMI 296-63553 de 1678 m2. Sobre el lote no existe edificación alguna. El sector corresponde a Vía Suburbana. la reglamentación permite una vivienda por cada 2500 m2, índice de ocupación del 10% sobre el área neta del terreno y altura 2,5 pisos. El predio en mención se encuentra en zona suburbana vía Santa Rosa Pereira 200 metros, con retiro obligado de 30 metros del eje de la vía. Retiro obligado por estar ubicado sobre la vía nacional. Lote sujeto a doble calzada La Postrera Santa Rosa de Cabal.

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-santa-rosa-de-cabal-la-postrera/11814-1318110> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/santa-rosa-de-cabal/santa-rosa-de-cabal/4422031> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/santa-rosa-de-cabal/santa-rosa-de-cabal/7886839>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



FOTOS

Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista del lote



FOTOS

Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Vista del lote



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura del Conjunto

ALTURA (m)	A(m)	B(m)
0-3	7.50	5.00
3-6	7.50	5.00
6-9	9.00	6.00

5.8- Índice de ocupación del suelo: Será 60% considerando la disponibilidad predial de la zona.
5.9- Altura máxima de la construcción: Máximo 3 pisos o su equivalente en m
5.10- Aspecto exterior: Utilización de materiales que conserven la tipología de la región, en el caso de edificaciones contiguas a inmuebles de valor arquitectónico, será determinante para la intervención de las fachadas nuevas la consideración de la existente.
5.11- Estacionamiento: Se permite parqueo independiente de la zona de uso público.
5.12- Tratamiento de zonas libres y zonas verdes: Sin objeto
6- ZONA 6: ZONA CENTRAL RESIDENCIAL
Delimitada hacia el oriente por el perímetro urbano, hacia el occidente por la Cr 13, hacia el norte con la comuna 5 (Ver Plano: comunas) y hacia el sur por la calle 17 y desde allí continuando por la Cr 11 hasta la Calle 14 y siguiendo por ésta hasta el perímetro urbano en sentido occidente oriente. (comuna No 4)

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**

----- **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 evaluador 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 recibido del 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 valorar 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 DAC-PRG_2023_262514



PIN de Validación: b8200ab7



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: b8200ab7



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: b8200ab7



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: b8200ab7



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: b8200ab7



PIN DE VALIDACIÓN

b8200ab7

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 veintidos (22) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal