



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2023_814860

Fecha de cierre		Fecha de visita	15/03/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CR 18 # 74-39 URBANIZACION PIAMONTE LOTE 17 MZ M		
Barrio	PIAMONTE		
Ciudad	Dosquebradas		
Departamento	Risaralda		
Propietario	GIRALDO OLAVE JOSE RAUL		

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.

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 **GIRALDO OLAVE JOSE RAUL** ubicado en la CR 18 # 74-39 URBANIZACION PIAMONTE LOTE 17 MZ M PIAMONTE, de la ciudad de Dosquebradas.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$153,422,820.27 pesos m/cte (Ciento cincuenta y tres millones cuatrocientos veintidos mil ochocientos veinte).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

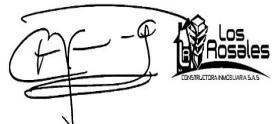
AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno		43.11	M2	\$2,013,357.00	56.57%	\$86,795,820.27
Area Construida	piso dos	37.015	M2	\$900,000.00	21.71%	\$33,313,500.00
Area Construida	piso uno	37.015	M2	\$900,000.00	21.71%	\$33,313,500.00
TOTALES					100%	\$153,422,820.27

Valor en letras

Ciento cincuenta y tres millones cuatrocientos veintidos mil ochocientos veinte Pesos Colombianos

Perito actuante



LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ
RAA Nro: AVAL-24547694
C.C: 24547694

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-88229287
RNA RNA-3442

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

GENERAL

Código	RE_PRG_2023_81 4860	Propósito	Remate	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	GIRALDO OLAVE JOSE RAUL				
Tipo identificación	C.C.	Documento	4612580	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CR 18 # 74-39 URBANIZACION PIAMONTE LOTE 17 MZ M				
Conjunto					
Ciudad	Dosquebradas	Departamento	Risaralda	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	PIAMONTE	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	VISTA AL INMUEBLE UBICADO CR 18 # 74-39 URBANIZACION PIAMONTE LOTE 17 MZ M (EN EL MOMENTO DE LA VISITA EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DESOCUPADO)				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método utilizado MERCADO
Justificación de Metodología	<p>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):</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>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	43.11	AREA DE TERRENO	M2	42
AREA CONSTRUIDA	M2	74.03	AREA CONSTRUIDA	M2	73
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$55.152.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	43.11	AREA DE TERRENO	M2	43.11
AREA CONSTRUIDA	M2	74.03	AREA CONSTRUIDA	M2	74.03

ÁREAS POR NORMA		VALOR		
Indice ocupación		0		
Indice construcción		0		

Forma Geometrica	Triangular	Frente	4,145		
-------------------------	------------	---------------	-------	--	--

Fondo	10.40	Relación frente fondo	1:2.50		
--------------	-------	------------------------------	--------	--	--

Perspectivas de valoración	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	Dosquebradas Acuerdo 14 de junio 2000
Area Del Lote	43,11
Forma Del Lote	TRIANGULAR
Topografia	PLANA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	N/A
Uso Condicionado Norma	N/A
Uso Prohibido Norma	N/A
Tratamiento	CONSOLIDACIÓN SIMPLE
Indice DeOcupacion	NO ESTA REGLAMENTADO
Indice DeContrucción	NO ESTA REGLAMENTADO
Antejardin	NO ESTA REGLAMENTADO
AislamientoPosterior	N/A
Aislamiento Lateral	N/A
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	N/A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N/A
Suelos De Proteccion	N/A
Patrimonio	N/A
Observaciones Reglamentación urbanística:	La reglamentación urbanística que cobija al municipio de Dosquebradas Acuerdo 14 de junio 2000Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial.indices de ocupación y de construcción como aislamientos, no esta reglamentado

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
314	EscrituraDePropiedad	23/01/2012	5	Pereira

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
294-49715	27/03/2023	66170010500000356000	CASA 4000000000

Observación

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 02-11-2018 Radicación: 2018-294-6-9218
 Doc: OFICIO 3500 DEL 2018-08-16 00:00:00 JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS DE DOSQUEBRADAS VALOR ACTO: \$
 ESPECIFICACION: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (MEDIDA CAUTELAR)
 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: GIRALDO OLAVE JOSE RAUL CC 4612580 X

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garajes

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

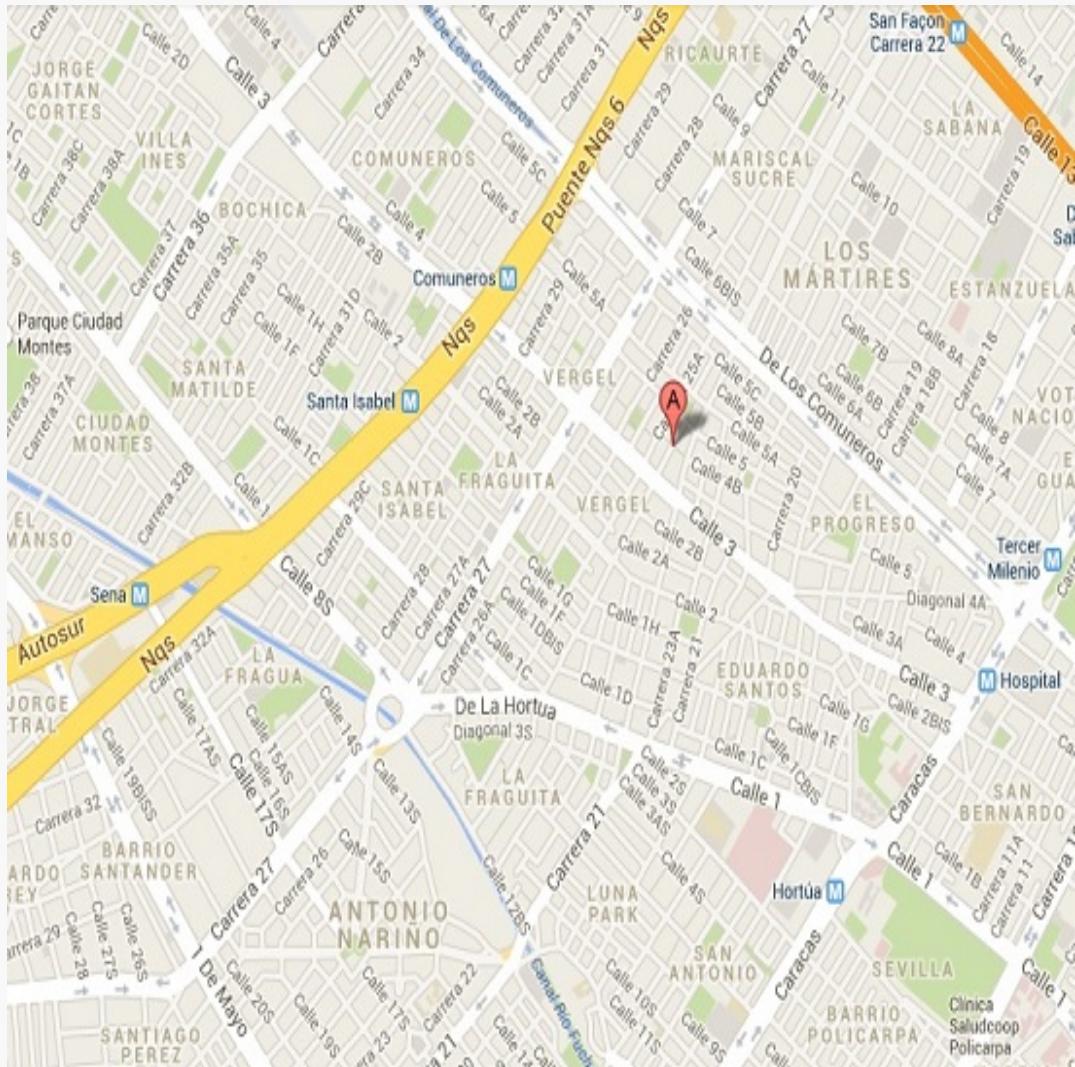
VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación			

Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	PEATONAL				
Observación:	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CR 18 # 74-39 URBANIZACION PIAMONTE LOTE 17 MZ M | PIAMONTE | Dosquebradas | Risaralda



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.8522178
GEOGRAFICAS : 4.511331

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.6538416
GEOGRAFICAS : 7-75.392305

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Piamonte Manzana M Casa 25	\$155,000,000	0.99	\$153,450,000	3108196705	43.11	74.03	\$900,000	\$66,627,000
2	Piamonte Manzana 1 Casa 1	\$175,000,000	0.99	\$173,250,000	3148141927	43.11	90.00	\$900,000	\$81,000,000
3	Piamonte medianera	\$155,000,000	0.99	\$153,450,000	3108196705	43.11	74.03	\$900,000	\$66,627,000
4	Piamonte Mz 1casa 3	\$155,000,000	0.95	\$147,250,000	3168149673	43.11	74.03	\$900,000	\$66,627,000
Del inmueble						43.11	74.03		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$86,823,000	\$2,013,987	1.0	1.0	1.00	\$2,013,987
2	\$92,250,000	\$2,145,349	1.0	1.0	1.00	\$2,145,349
3	\$86,823,000	\$2,019,140	1.0	1.0	1.00	\$2,019,140
4	\$80,623,000	\$1,874,953	1.0	1.0	1.00	\$1,874,953
					PROMEDIO	\$2,013,357.33
					DESV. STANDAR	\$110,470.53
					COEF. VARIACION	5.49%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,013,357.00	AREA	43.11	TOTAL	\$86,795,820.27
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$900,000.00	AREA	74.03	TOTAL	\$66,627,000.00
VALOR TOTAL		\$153,422,820.27				

Observaciones:

Casa duplex

Enlaces:

1.-Nicolas

2.-Oscar Espitia

3.-Nicolas

4.-Luis Fernando

FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



FOTOS 2

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
RE_PRG_2023_814860**



PIN de Validación: b6d70ade



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



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

- 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

Regimen
Régimen de Transición

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 N^a 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: lupiduqui@hotmail.com

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



PIN de Validación: b6d70ade



Tecnólogo en Gestión Bancaria y Financiera - Universidad del Quindío
Administrador Financiero - Universidad del Quindío

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario 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 la 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

b6d70ade

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 Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal