



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: DAC_PRG_2023_1089562**

Fecha de cierre		Fecha de visita	16/04/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 26 # 12-12 AP 301 PISO 3 ED. TULIPANES TORRE 5 PH		
Barrio	TULIPANES		
Ciudad	Santa Rosa de Cabal		
Departamento	Risaralda		
Propietario	GIRALDO BAYER LEIDI ZORANY CC# 34065864 X SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL ORIP SUPERINTENDENCIA		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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

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 BAYER LEIDI ZORANY CC# 34065864 X SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL ORIP SUPERINTENDENCIA** ubicado en la CALLE 26 # 12-12 AP 301 PISO 3 ED. TULIPANES TORRE 5 PH TULIPANES, de la ciudad de Santa Rosa de Cabal.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$109,914,429.68 pesos m/cte (Ciento nueve millones novecientos catorce mil cuatrocientos veintinueve).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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 Privada	APTO 301	44.44	M2	\$2,473,322.00	100.00%	\$109,914,429.68
TOTALES					100%	\$109,914,429.68

Valor en letras
Ciento nueve millones novecientos catorce mil cuatrocientos veintinueve 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	109,914,429.68
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	DAC_PRG_2023_1089562	Propósito	Dación en pago	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				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	GIRALDO BAYER LEIDI ZORANY CC# 34065864 X SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA ROSA DE CABAL ORIP SUPERINTENDENCIA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	34065864	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 26 # 12-12 AP 301 PISO 3 ED. TULIPANES TORRE 5 PH				
Conjunto	ED. TULIPANES TORRE 5 PH				
Ciudad	Santa Rosa de Cabal	Departamento	Risaralda	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	TULIPANES	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	avalaluo de fachada realizado en la CALLE 26 # 12-12 TULIPANES TORRE 5 PH Santa Rosa de (cabal)				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																										
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado	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.																												
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>47.92</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>44.44</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>7.03</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	47.92	AREA PRIVADA	M2	44.44	AREA LIBRE PRIVADA	M2		AREA LIBRE COMUN	M2	7.03	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>49</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>\$7829500</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	49	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$7829500
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																											
AREA CONSTRUIDA	M2	47.92																											
AREA PRIVADA	M2	44.44																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2																												
AREA LIBRE COMUN	M2	7.03																											
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																											
AREA	M2	49																											
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$7829500																											
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td></td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA LIBRE MEDIDA	M2		<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>44.44</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>7.03</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.44	AREA LIBRE PRIVADA	M2	7.03						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA MEDIDA	M2																												
AREA LIBRE MEDIDA	M2																												
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																											
AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.44																											
AREA LIBRE PRIVADA	M2	7.03																											
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.																												
Reglamentación urbanística:	acuerdo No.28 del 2000, por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del Municipio de Santa Rosa de Cabal																												

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
0418	EscrituraPH	08/02/2021	unica	Dosquebradas

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
296-75551	03/02/2023	20.650%	0101000003660009 000000000	APARTAMENTO

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS APTO 301 PISO 3 EDIFICIO TULIPANES TORRE 5 P.H CON AREA DE AREA PRIVADA 44,44 M2 CON COEFICIENTE DE 20,650% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1852 DE FECHA 15-07-2020 EN NOTARIA UNICA DE DOSQUEBRADAS (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012).

COMPLEMENTACION: ADQUIRIO FLC CONSTRUCTORA S.A.S. EN MAYOR EXTENSION ASI:- 01.- 27-07-2020 ESCRITURA 1852 DEL 15-07-2020 NOTARIA UNICA DE DOSQUEBRADAS CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL A: FLC CONSTRUCTORA S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRICULA 68810.- 02.- 05-06-2020 ESCRITURA 701 DEL 08-05-2020 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 28,068,000.00 DE: TREJOS DUQUE DIANA MARCELA, A: FLC CONSTRUCTORA S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRICULA 68810.- 03.- 10-09-2015 ESCRITURA 2182 DEL 02-09-2015 NOTARIA UNICA DE SANTA ROSA DE CABAL DESENGLOBE A: TREJOS DUQUE DIANA MARCELA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 68810.--ADQUIRIO LA COMPARECIENTE DIAN MARCELA TREJOS DUQUE EN MAYOR EXTENSION ASI: -04.- 12-08-2015 ESCRITURA 5001 DEL 04-08-2015 NOTARIA QUINTA DE PEREIRA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 131,000,000.00 DE: BANCO DAVIVIENDA S.A "DAVIVIENDA", A: TREJOS DUQUE DIANA MARCELA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 55832. -05.- 09-04-2013 ESCRITURA 0385 DEL 04-03-2013 NOTARIA SEXTA DE PEREIRA DACION EN PAGO, POR VALOR DE \$ 470,000,000.00 DE: VISION CAFETERA LTDA., A: BANCO DAVIVIENDA S.A, REGISTRADA EN LA MATRICULA 55832. -06.- 31-07-1998 ESCRITURA 991 DEL 09-06-1998 NOTARIA 1 DE CARTAGO COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 10,000,000.00 DE: IBAEZ MENDEZ ROBERTO, A: SOCIEDAD VISION CAFETERA LTDA., REGISTRADA EN LA MATRICULA 55832. -07.- 05-11-1997 ESCRITURA 2142 DEL 09-10-1997 NOTARIA DE SANTA ROSA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 3,000,000.00 DE: SOCIEDAD ELIAS JARAMILLO BOTERO Y CIA. S. EN C.A., A: IBAEZ MENDEZ ROBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 55832

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	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	VEHICULAR				
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: CALLE 26 # 12-12 AP 301 PISO 3 ED. TULIPANES TORRE 5 PH | TULIPANES | Santa Rosa de Cabal | Risaralda



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.8769015
GEOGRAFICAS : 4.526141

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.6227979
GEOGRAFICAS : -75.373679

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	SANTA ROSA DE CABAL	4	\$139,900,000	0.97	\$135,703,000	0	\$0	0	\$0	\$2,423,267.86	+573009121949
2	SANTA ROSA TULIPANES	1	\$125,000,000	0.99	\$123,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,475,000.00	3014057623
3	SANTA ROSA EL PARAISO	2	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	0	\$0	0	\$0	\$2,462,962.96	+573146919577
4	SANTA ROSA LA HERMOSA	3	\$145,000,000	0.95	\$137,750,000	0	\$0	0	\$0	\$2,416,666.67	312 5246773
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	56	56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,423,267.86
2	8	50	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,475,000.00
3	8	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,462,962.96
4	3	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,416,666.67
									PROMEDIO	\$2,444,474.37
									DESV. STANDAR	\$28,848.03
									COEF. VARIACION	1.18%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,473,322.40	TOTAL	\$109,914,447.51
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,415,626.34	TOTAL	\$107,350,434.72
VALOR TOTAL	\$109,914,429.68			

Observaciones:				
Enlaces:				
1- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/manantial-1/santa-rosa-de-cabal/7912634	2- https://gladisocampo.inmobiliaria.com/apartamento-venta/tulipanes-santa-rosa-de-cabal/1354085	3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-paraiso/santa-rosa-de-cabal/7838285	4- https://www.puntopropiedad.com/inmueble/9793-a0aa-7fd2430c-ebac0174aect13e43	

FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



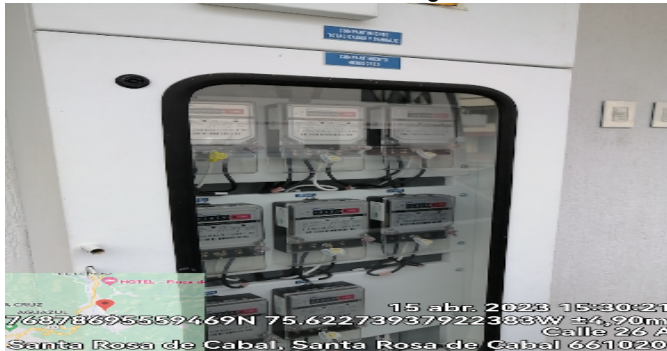
Entorno



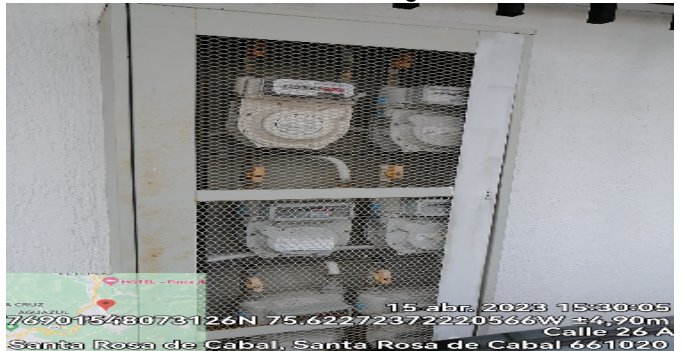
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS 2

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
DAC_PRG_2023_1089562**



PIN de Validación: bc990b32



<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 Nª 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: bc990b32



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



Tecnologo 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

bc990b32

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 dos (02) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal