



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Avaluos de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

**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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto: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](http://www.losrosales.com) Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

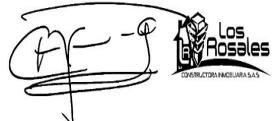
## AVALUO DE FACHADA

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
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$109,914,429.68</b>

Valor en letras

Ciento nueve millones novecientos catorce mil cuatrocientos veintinueve Pesos Colombianos

Perito actuante

  
Los Rosales  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.LUZ PIEDAD DUQUE QUIROZ  
RAA Nro: AVAL-24547694  
C.C: 24547694Los 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
<b>Calificación garantía</b>				12
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	DAC_PRG_2023_1 089562	<b>Propósito</b>	Dación en pago	<b>Tipo de informe</b>	Fachada-Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	GRUPO BANCOLOMBIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Teléfono</b>	0
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	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				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	34065864	<b>Ocupante</b>	Avaluado fachada
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 26 # 12-12 AP 301 PISO 3 ED. TULIPANES TORRE 5 PH				
<b>Conjunto</b>	ED. TULIPANES TORRE 5 PH				
<b>Ciudad</b>	Santa Rosa de Cabal	<b>Departamento</b>	Risaralda	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	TULIPANES	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	avaluado de fachada realizado en la CALLE 26 # 12-12 TULIPANES TORRE 5 PH Santa Rosa de (cabal)				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método utilizado</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	47.92	AREA	M2	49
AREA PRIVADA	M2	44.44	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$7829500
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2	7.03			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA PRIVADA VALORADA	M2	44.44
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	7.03
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	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	APARTAMENTO 00000000

#### 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 COMPARCIENTE 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

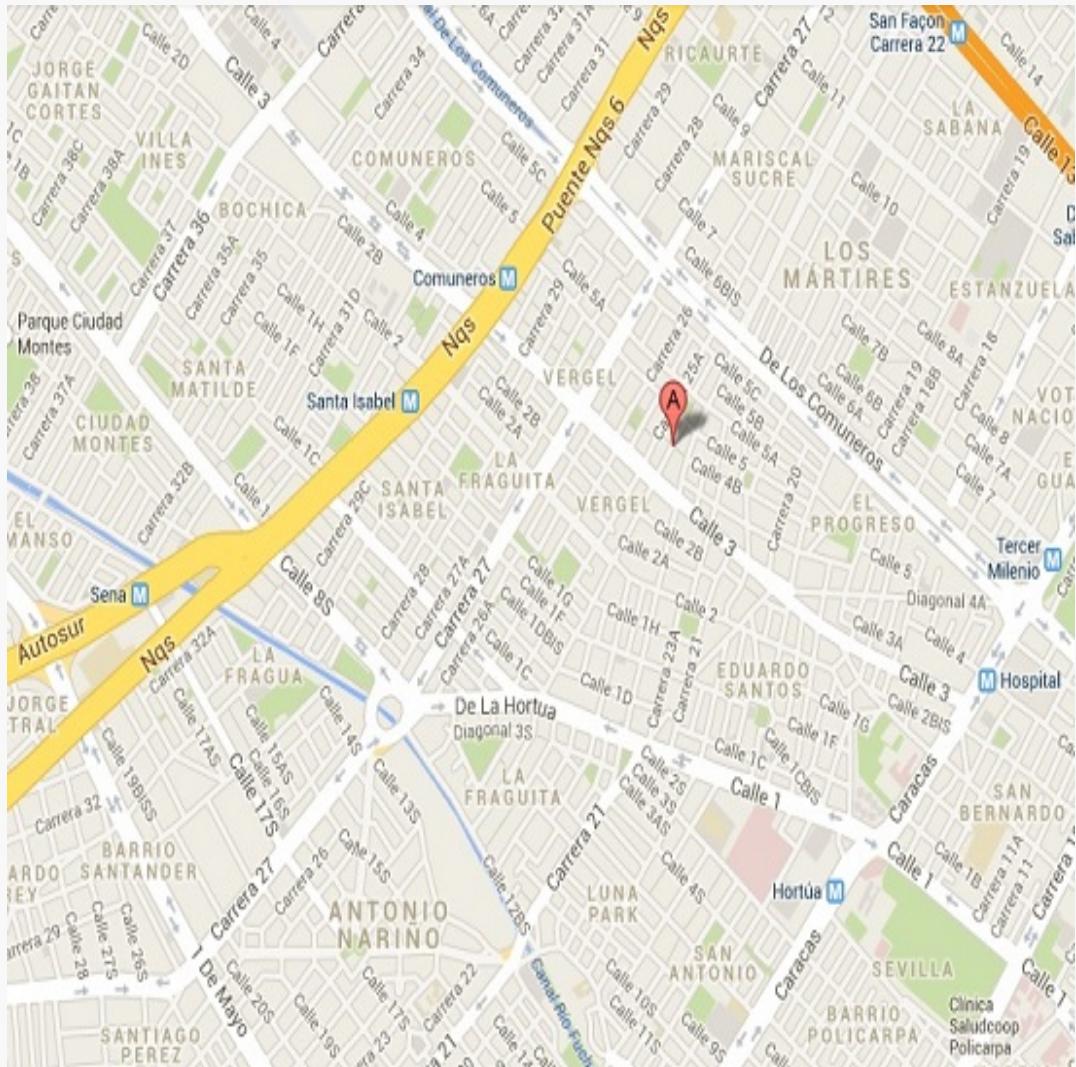
El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garajes

## DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS					
<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	VEHICULAR				
<b>Observación:</b>	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 TAMAÑO	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	<b>POR Mt2</b>	\$2,473,322.40	<b>TOTAL</b>	\$109,914,447.51
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,415,626.34	<b>TOTAL</b>	\$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/7912534>

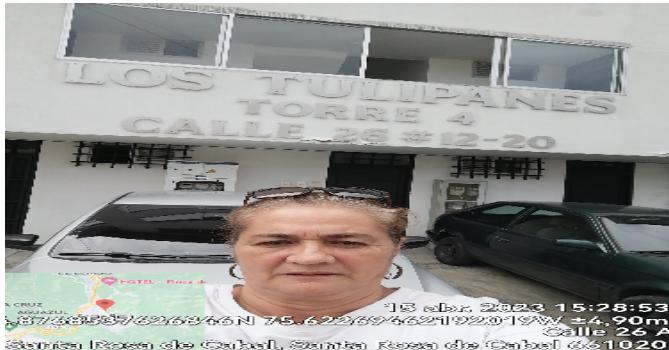
2.-<https://gladiocampoinmobiliaria.com/apartamento-venta/tulipanes-santa-rosa-de-cabal/1354085>

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-ebac0174aec1-3e43>

## FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



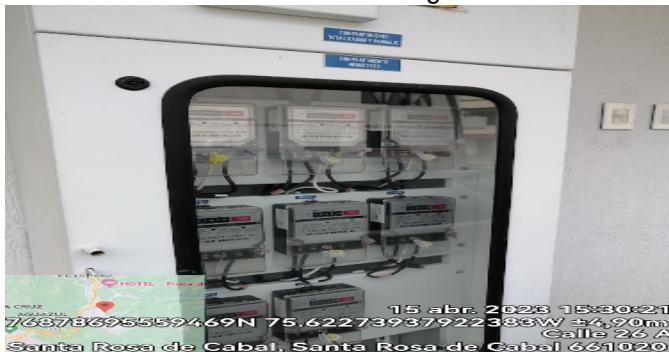
Entorno



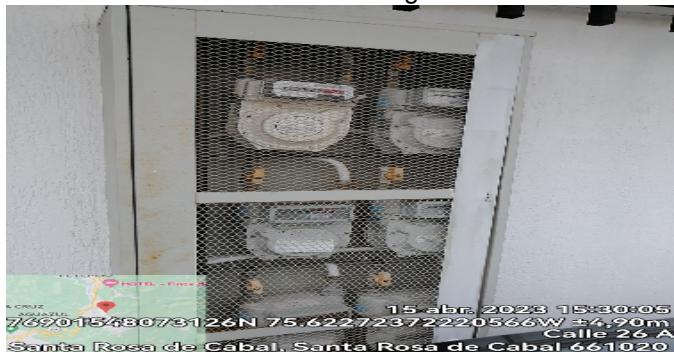
Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



## FOTOS 2

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y 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 N<sup>a</sup> 21-21 URBANIZACION STA LUCIA

Teléfono: 3122700177

Correo Electrónico: [lupiduqui@hotmail.com](mailto:lupiduqui@hotmail.com)

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



PIN de Validación: bc990b32



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**

**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