



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2023_1092269

Fecha de cierre	Fecha de visita
	07/04/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	AV. SUR CLL 84 # 84-15 CJ RES. CORAL PLAZA CS 22 PQ 22 PEREIRA
Barrio	AVENIDA SUR
Ciudad	Pereira
Departamento	Risaralda
Propietario	GARCIA ALVAREZ EDWIN HERNAN

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
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 **GARCIA ALVAREZ EDWIN HERNAN** ubicado en la AV. SUR CLL 84 # 84-15 CJ RES. CORAL PLAZA CS 22 PQ 22 PEREIRA AVENIDA SUR, de la ciudad de Pereira.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$422,648,334.72 pesos m/cte (Cuatrocientos veintidos millones seiscientos cuarenta y ocho mil trescientos treinta y cuatro).

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 Privada		62.23	M2	\$6,502,464.00	95.74%	\$404,648,334.72
Area Privada	parquadero 22	1	M2	\$18,000,000.00	4.26%	\$18,000,000.00
TOTALES					100%	\$422,648,334.72

Valor en letras

Cuatrocientos veintidos millones seiscientos cuarenta y ocho mil trescientos treinta y cuatro 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_10 92269	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				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	GARCIA ALVAREZ EDWIN HERNAN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	18615080	Ocupante	Avaluio fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AV. SUR CLL 84 # 84-15 CJ RES. CORAL PLAZA CS 22 PQ 22 PEREIRA				
Conjunto	CJ RES. CORAL PLAZA				
Ciudad	Pereira	Departamento	Risaralda	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	AVENIDA SUR	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	VISITA REALIZADA AL INMUEBLE. AVALUO DE FACHADA. UBICADO AV. SUR CLL 84 # 84-15 CJ RES. CORAL PLAZA CS 22 PQ 22 PEREIRA				

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			
AREA CONSTRUIDA	M2	136.80			
AREA PRIVADA	M2	62.23			
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR			
AREA	M2	137			
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	\$181.302.000			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	136.80	AREA PRIVADA VALORADA	M2	136.80
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
Perspectivas de valoración	<p>De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias</p>				
Actualidad edificadora	<p>se observan construcciones cercanas en la zona.</p>				
Comportamiento Oferta y Demanda	<p>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.</p>				
Reglamentación urbanística:	<p>ACUERDO O DECRETO: Acuerdo 035- del 2016-2027 Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial Pereira (Risaralda).</p> <p>Categoría del Tratamiento Consolidación</p> <p>Subcategoría del Tratamiento Consolidación simple</p> <p>Zona Residencial</p> <p>Sector Normativo 12</p>				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
7132	EscrituraPH	08/10/2014	5	Pereira

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
290-113460	16/02/2017		6600101090000063	CASA
			10901900000088	

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS VER CABIDA Y LINDEROS SEGUN ESCRITURA # 1523 DEL 26-04-94 DE LA NOTARIA 4. DE PEREIRA. AREA: 136.80 MTS.2
 COMPLEMENTACION: LA SOCIEDAD CORAL PLAZA LTDA., ADQUIRIO EL PREDIO OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA REALIZADA A CANO DE HURTADO ELMA, MEDIANTE LA ESC. # 2947 DEL 02-07-93 DE LA NOTARIA 4. DE PEREIRA, REG. EL 11-11- 93 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 290-0099403. EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION SE ORIGINO POR UN ENGLOBE QUE DE DOS PREDIOS REALIZARA LA SEORA ELMA CANO DE HURTADO, POR MEDIO DE LA ESC. # 2947 NOTARIA 4. DE PEREIRA, DEL 02-07-93, REG. EL 11-11- 93 EN LA MATRICULA INMOBILIA RIA 290-0099402, LOS PREDIOS MOTIVO DE ENGLOBE SE ORIGINARON POR UN DESENGLOBE QUE REALIZARA ELMA CANO DE HURTADO, POR MEDIO DE LA ESC. # 511, NOTARIA 1. DE PEREIRA, EL 29-01-91,REG. EL 20-02-91, EN LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 290-0079664 Y 79668. ELMA CANO DE HURTADO, ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION, EN DESENGLOBE EFECTUADO POR ESC. #1194 DE LA NOTARIA 4. DE PEREIRA, DEL 25-06-87, REG. EL 10-07-87, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 290-0062012. EL PREDIO MOTIVO DE DESENGLOBE FUE ENGLOBADO POR LA SEORA ELVIA CANO DE HURTADO, POR ESC. #257 DE LA NOTARIA 4. DE PEREIRA, DEL 13- 03-81,REG. EL 17-03-81, AL FOLIO 290-0003459. ELMA CANO DE HURTADO, ADQUIRIO EL PREDIO EN DOS PORCIONES Y CON MAYOR PORCION DE LA SIGUIENTE MANERA:PARTE,POR COMPRA QUE HIZO A LAURA CANO DE GOMEZ, POR MEDIO DE LA ESC. # 1680 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA, DEL 31-08-77, REG. EL 14-09-77, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 2900001357 Y PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE AQUILINA SIERRA VDA. DE CANO, EN SENTENCIA APROBADA POR EL JUEZ 1.CIVIL DEL CTO. DE PEREIRA, DE FECHA 28-05-71, Y REG. EL 12-06-71, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 290-0019307. LAURA CANO DE GOMEZ, ADQUIRIO EN LA MISMA SUCESION DE AQUILINA SIERRA VDA. DE CANO, ANOTADA ANTERIORMENTE. LA CAUSANTE, ADQUIRIO EN LA SUCESION DE RAMON NICOLAS CANO, APROBADA POR EL JUZG.5.CIVIL MCPAL. DE PEREIRA, EN SENTENCIA DE FECHA 09-09-56, REG. EL 05-10-56, EN EL L.1.IMPAR,T.4.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
22	Integral a la casa	290-1134 87	12	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si		1

Observación	DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS VER CABIDA Y LINDEROS SEGUN ESCRITURA # 1523 DEL 26-04-94 DE LA NOTARIA 4. DE PEREIRA. AREA: 12 MTS.2 COMPLEMENTACION: LA SOCIEDAD CORAL PLAZA LTDA., ADQUIRIO EL PREDIO OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EN MAYOR EXTENSION POR COMPRAVENTA REALIZADA A CANO DE HURTADO ELMA, MEDIANTE LA ESC. # 2947 DEL 02-07-93 DE LA NOTARIA 4. DE PEREIRA, REG. EL 11-11- 93 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 290-0099403. EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION SE ORIGINO POR UN ENGLOBE QUE DE DOS PREDIOS REALIZARA LA SEORA ELMA CANO DE HURTADO, POR MEDIO DE LA ESC. # 2947 NOTARIA 4. DE PEREIRA, DEL 02-07-93, REG. EL 11-11- 93 EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 290-0099402, LOS PREDIOS MOTIVO DE ENGLOBE SE ORIGINARON POR UN DESENGLOBE QUE REALIZARA ELMA CANO DE HURTADO, POR MEDIO DE LA ESC. # 511, NOTARIA 1. DE PEREIRA, EL 29-01-91,REG. EL 20-02-91, EN LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 290-0079664 Y 79668. ELMA CANO DE HURTADO, ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION, EN DESENGLOBE EFECTUADO POR ESC. #1194 DE LA NOTARIA 4. DE PEREIRA, DEL 25-06-87, REG. EL 10-07-87, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 290-0062012. EL PREDIO MOTIVO DE DESENGLOBE FUE ENGLOBADO POR LA SEORA ELVIA CANO DE HURTADO, POR ESC. #257 DE LA NOTARIA 4. DE PEREIRA, DEL 13- 03-81,REG. EL 17-03-81, AL FOLIO 290-0003459. ELMA CANO DE HURTADO, ADQUIRIO EL PREDIO EN DOS PORCIONES Y CON MAYOR PORCION DE LA SIGUIENTE MANERA:PARTE,POR COMPRA QUE HIZO A LAURA CANO DE GOMEZ, POR MEDIO DE LA ESC. # 1680 DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA, DEL 31-08-77, REG. EL 14-09-77, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 2900001357 Y PARTE, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE AQUILINA SIERRA VDA. DE CANO, EN SENTENCIA APROBADA POR EL JUEZ 1.CIVIL DEL CTO. DE PEREIRA, DE FECHA 28-05-71, Y REG. EL 12-06-71, EN LA MATRICULA INMOBILIARIA 290-0019307. LAURA CANO DE GOMEZ, ADQUIRIO EN LA MISMA SUCESION DE AQUILINA SIERRA VDA. DE CANO, ANOTADA ANTERIORMENTE. LA CAUSANTE, ADQUIRIO EN LA SUCESION DE RAMON NICOLAS CANO, APROBADA POR EL JUZG.5.CIVIL MCPAL. DE PEREIRA, EN SENTENCIA DE FECHA 09-09-56, REG. EL 05-10-56, EN EL L.1.IMPAR,T.4.
--------------------	---

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

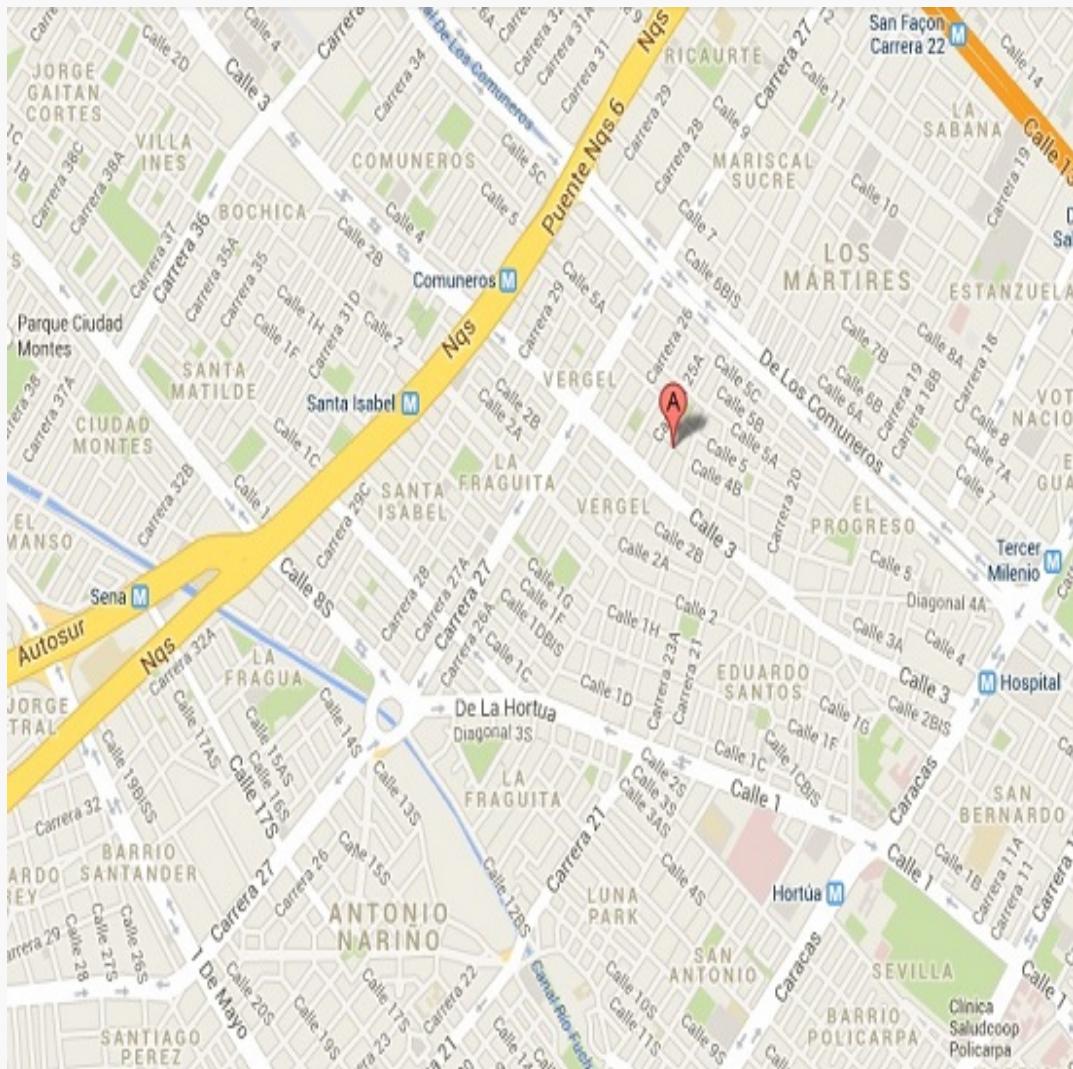
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	5	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					

	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:

AV. SUR CLL 84 # 84-15 CJ RES. CORAL PLAZA CS 22 PQ 22 PEREIRA | AVENIDA SUR | Pereira | Risaralda



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.8009158
GEOGRAFICAS : 4.480549

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.7492957
GEOGRAFICAS : -75449577

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Conjunto Residencial Coral Plaza	3	\$400,000,000	0.99	\$396,000,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$6,096,774.19	311 7528087
2	Conjunto Residencial Coral Plaza	3	\$380,000,000	0.99	\$376,200,000	1	\$18,000,000	0	\$0	\$5,777,419.35	3182822074
3	Santa Clara de La Villa	3	\$500,000,000	0.95	\$475,000,000	0	\$	0	\$0	\$6,597,222.22	3117482832
4	Santa Clara de La Villa	3	\$450,000,000	0.99	\$445,500,000	0	\$0	0	\$0	\$6,187,500.00	3187032992
Del inmueble		1				1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	29	136.80	62,23	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,096,774.19
2	29	136.80	62,23	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,777,419.35
3	20	153	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,597,222.22
4	20	153	72	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,187,500.00
								PROMEDIO		\$6,164,728.94
								DESV. STANDAR		\$337,735.36
								COEF. VARIACION		5.48%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$6,502,464.30	TOTAL	\$403,152,786.75
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$5,826,993.58	TOTAL	\$361,273,601.81
VALOR TOTAL	\$403,152,768.00			

Observaciones:

) CASA No.22 Area privada 136.80 metros cuadrados. Con diseño en tres (Z?) niveles: SECCION PRIMER NIVEL: Consta de porche de acceso y antejardin, bar?rio? Social, salon, recipro, comedor, jardin interior, cocina, zona de oficios, alcoba del ° Servicio y baño del Servicio, escalera de acceso al Segundo nivel. SECCION SEGUNDO NIVEL: Star de televisión, alcoba principal, vestier y baño, dos alcobas | ñnprl trois-; {?ii pm.-... 'r?s-n ' -mas y baño para las mismas. SECCION TERCER NIVEL: Mansarda o cuarto de... estudio. Y cuyos linderos son: SECCION DEL PRIMER NIVEL: area privada 62.23 MZ aproximadamente, altura libre 2.40 metros aproximadamente y linda POR EL ?j OCCIDENTEz que es su frente en linea quebrada en extension aproximada de 6.75 = metros con anteja?din y zona dura comun de acceso POR EL oRIENTEz en linea.

Enlaces:

1.https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-1139538503-vendo-en-conjunto-residencial-coral-plaza-av-sur-pereira-casa-3-niv-1M#seller_profile

2.https://inmuebles.wasi.co/Casa-Vender-Pereira/5644506?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

3.<https://casas.trovit.com.co/listing/se-vende-casa-en-la-avenida-sur-pereira-abd004b-17eb-355f-87b7-b3ca18e5e158>

4.https://inmuebles.wasi.co/Casa-Vender-Pereira/5668045?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



FOTOS 2

Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
RE_PRG_2023_1092269**



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^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: 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 Suárez
Representante Legal