



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Avaluio de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

## AVALUO DE FACHADA: RE\_PRG\_2023\_1434376

Fecha de cierre		Fecha de visita	09/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 26 # DG 25-159 BONANZA DE LA PRADERA CJ CERRADO TORRE 1 AP 301		
Barrio	LA PRADERA		
Ciudad	Dosquebradas		
Departamento	Risaralda		
Propietario	JOSE FERNANDO POSADA VARGAS		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 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 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 **JOSE FERNANDO POSADA VARGAS** ubicado en la CALLE 26 # DG 25-159 BONANZA DE LA PRADERA CJ CERRADO TORRE 1 AP 301 LA PRADERA, de la ciudad de Dosquebradas.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$174,099,255.00 pesos m/cte (Ciento setenta y cuatro millones noventa y nueve mil doscientos cincuenta y cinco).

Atentamente,

**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**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

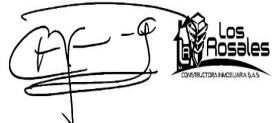
### AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 301	44.44	M2	\$3,917,625.00	100.00%	\$174,099,255.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$174,099,255.00</b>

Valor en letras

Ciento setenta y cuatro millones noventa y nueve mil doscientos cincuenta y cinco 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		
		<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	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>	RE_PRG_2023_14 34376	<b>Propósito</b>	Remate	<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 S.A.				
<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>	JOSE FERNANDO POSADA VARGAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	14795148	<b>Ocupante</b>	Avaluio fachada
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CALLE 26 # DG 25-159 BONANZA DE LA PRADERA CJ CERRADO TORRE 1 AP 301				
<b>Conjunto</b>	BONANZA DE LA PRADERA				
<b>Ciudad</b>	Dosquebradas	<b>Departamento</b>	Risaralda	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	LA PRADERA	<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>	VISITA DE FACHADA AL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 26 # DG 25-159 BONANZA DE LA PRADERA CJ CERRADO DOSQUEBRADAS(RISARALDA)				

## 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>
AREA CONSTRUIDA	M2	52.74	AREA	M2
AREA PRIVADA	M2	44.44	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS
AREA LIBRE PRIVADA	M2			
AREA LIBRE COMUN	M2			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	0	AREA PRIVADA VALORADA	M2
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2
<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 altas			
<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 alta, y se considera que la demanda es media.			
<b>Reglamentación urbanística:</b>	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
2574	EscrituraDePropiedad	15/09/2021	2	Pereira

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
294-94482	26/10/2022	0.349%	S/I	APARTAMENTO

### Observación

### Complementaciones

EL PREDIO CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL FUE ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENCION DE LA SIGUIENTE FORMA:-- 01.- 14-12-2018 ESCRITURA 5206 DEL 13-12-2018 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 84,109,290.00 DE: OSPINA MARIN EVELIO, OSPINA MARIN CARLOS ARTURO, OSPINA MARIN EFRAIN, OSPINA DUQUE RAFAEL, SOCIEDAD CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU S.A.S , A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PROVIDENCIA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.-- 02.- 29-08-2018 ESCRITURA 3861 DEL 27-08-2018 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA ADJUDICACION EN SUCESION, POR VALOR DE \$ 84,109,290.00 DE: MARIN DE OSPINA ANA, A: OSPINA MARIN EVELIO, OSPINA MARIN CARLOS ARTURO, SOCIEDAD CONSTRUCTORA Y COMERCIALIZADORA CAMU S.A.S , OSPINA DUQUE RAFAEL, OSPINA MARIN EFRAIN, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.-- 03.- 02-02-2018 ESCRITURA 4480 DEL 09-10-2017 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, POR VALOR DE \$ 26,557,812.00 DE: OSPINA MARIN EVELIO, OSPINA MARIN CARLOS ARTURO, OSPINA CANO JULIANA, OSPINA DUQUE RAFAEL, A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROVIDENCIA , REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.-- 04.- 16-06-2010 ESCRITURA 2137 DEL 28-04-2010 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 8,100,000.00 DE: OSPINA MARIN EFRAIN, A: OSPINA CANO JULIANA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.-- 05.- 10-05-2010 ESCRITURA 1441 DEL 20-03-2010 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 10,432,098.00 DE: OSPINA MARIN JORGE, A: OSPINA DUQUE RAFAEL, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.-- 06.- 27-11-2002 ESCRITURA 4043 DEL 30-09-2002 NOTARIA CUARTA DE PEREIRA ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: OSPINA MARIN EVELIO, OSPINA MARIN SAMUEL, OSPINA MARIN CARLOS ARTURO, OSPINA MARIN EFRAIN, OSPINA MARIN JORGE, MARIN DE OSPINA LIVIA, MARIN DE OSPINA ANA, MARIN DE QUINTERO TULIA, OSPINA MARIN MARIA AMPARO, A: OSPINA MARIN EVELIO, OSPINA MARIN JORGE, OSPINA MARIN EFRAIN, MARIN DE QUINTERO TULIA, MARIN DE OSPINA ANA, OSPINA MARIN CARLOS ARTURO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 50731.--

### Cabidad y Linderos

TORRE 1 APTO 301 CON AREA DE 44.44 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.349% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2665 DE FECHA 06-11-2020 EN NOTARIA CUARTA DE ARMENIA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1

DE LA LEY 1579 DE 2012)

## GARAJES Y DEPOSITOS

### Observación

PARQUEADERO CARRO N° 51 INCLUIDO DENTRO DE LA ESCRITURA

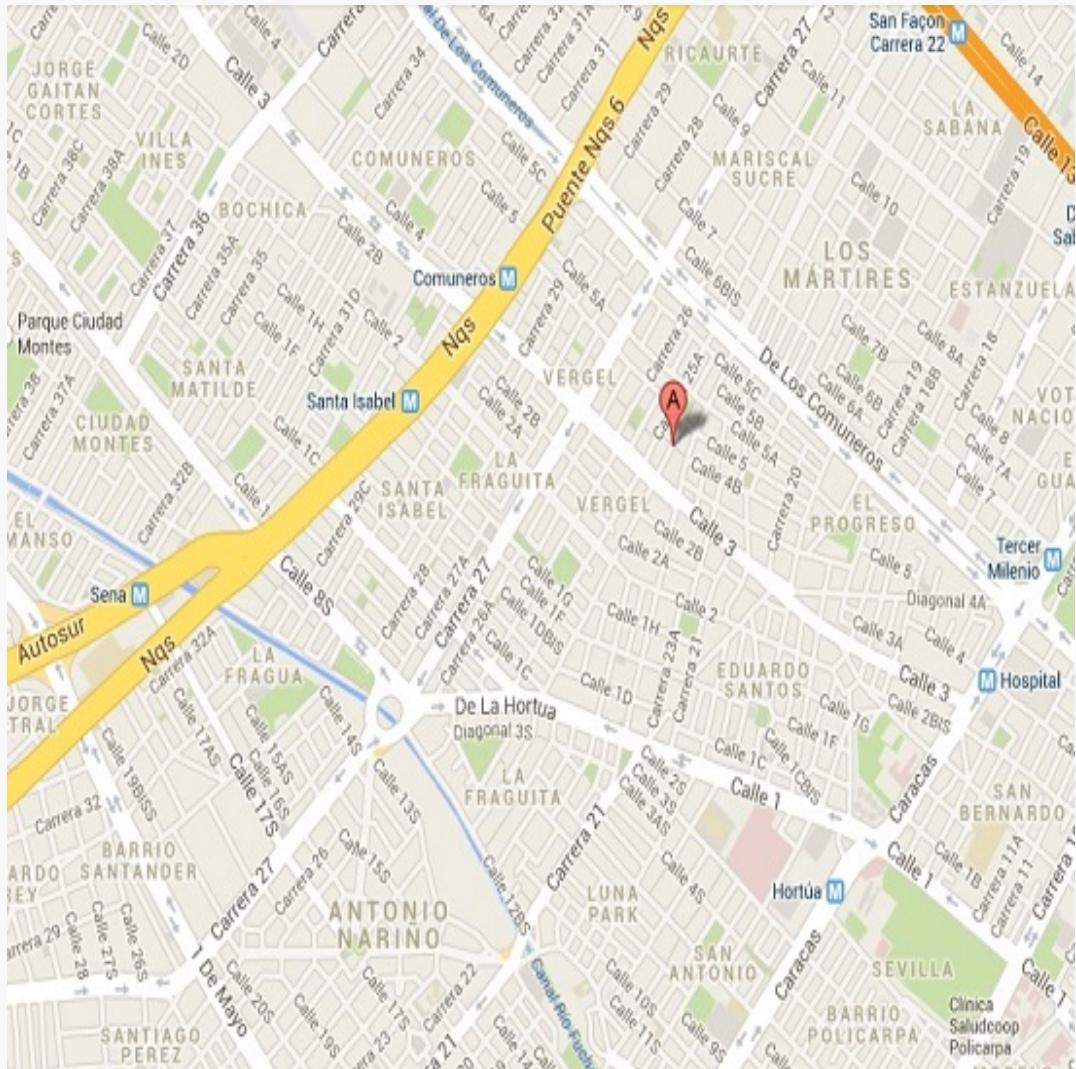
## DEL ENTORNO

### CARACTERISTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>					
	<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía					
<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 # DG 25-159 BONANZA DE LA PRADERA CJ CERRADO TORRE 1 AP 301 | LA PRADERA | Dosquebradas | Risaralda



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.8266410

GEOGRAFICAS : -75.6684658

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: 4.495985

GEOGRAFICAS : -75.401079

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Bonanza	1	\$180,000,000	0.99	\$178,200,000	0	\$0	0	\$0	\$4,009,900.99	3106387092
2	Bonanza201	2	\$210,000,000	0.99	\$207,900,000	0	\$0	0	\$0	\$4,678,217.82	3146347316
3	Bonanza 107	1	\$180,000,000	0.99	\$178,200,000	0	\$0	0	\$0	\$4,009,900.99	3114944140
4	Bonanza 403 Torre1	2	\$190,000,000	0.99	\$188,100,000	0	\$0	0	\$0	\$4,232,673.27	3103911793
<b>Del inmueble</b>		<b>1</b>				<b>0</b>			<b>0</b>		

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	2	52.74	44.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,009,900.99
2	2	52.74	44.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,678,217.82
3	2	52.44	44.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,009,900.99
4	2	52.44	44.44	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,232,673.27
									PROMEDIO	\$4,232,673.27
									DESV. STANDAR	\$315,047.57
									COEF. VARIACION	7.44%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,547,720.84	<b>TOTAL</b>	\$202,100,714.24
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,917,625.69	<b>TOTAL</b>	\$174,099,285.78
VALOR TOTAL	\$174,099,255.00			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-Inmobiliaria Rento

2.-Juan Carlos Merchan

3.-Andres Sanchez

4.-Diana Contreras

## FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



## FOTOS 2

Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada posterior



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
RE\_PRG\_2023\_1434376**



PIN de Validación: b1df0a93



<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

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



PIN de Validación: b1df0a93



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**

**b1df0a93**

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

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal