

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluо de fachada de un Inmueble de uso**

QR validez del avalуo

Vivienda**Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE-PRG_2022_2824585**

Fecha de cierre		Fecha de visita	21/09/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 50 A # 97-215 APTO 803 TO 1 ET.1		
Barrio	Altos de Calasanz		
Ciudad	Medellín		
Departamento	Antioquia		
Propietario	NELSON NAGLES VERGARA		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	nelson nagles vergara		
Nit/CC	11812494		
Garantía	273.520.331.46		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
 Página web: www.losrosales.com Email: contacto@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 **NELSON NAGLES VERGARA** ubicado en la CALLE 50 A # 97-215 APTO 803 TO 1 ET.1 Altos de Calasanz , de la ciudad de Medellín.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$401,217,433.07 pesos m/cte (Cuatrocientos un millones doscientos decisiete mil cuatrocientos treinta y tres).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: contacto@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	Apartamento 803	78.96	M2	\$4,714,000.00	92.77%	\$372,217,440.00
Area Privada	Parqueadero 97045	14.05	M2	\$1,779,359.00	6.23%	\$24,999,993.95
Area Privada	Cuarto útil 97008	3.12	M2	\$1,282,051.00	1.00%	\$3,999,999.12
TOTALES					100%	\$401,217,433.07

Valor en letras

Cuatrocientos un millones doscientos decisiete mil cuatrocientos treinta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO
 RAA Nro: AVAL-21429294
 C.C: 21429294

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
 RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
 C.C: 88.229.287
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	401,217,433.07
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

El inmueble objeto de avalúo se trata de un APARTAMENTO localizado en la CALLE 50A # 97-215 APARTAMENTO (803) TORRE 1 COPROPIEDAD EL ROSAL. en la ciudad de Medellín. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. El inmueble cuenta con un área de 78.96 M2 , áreas tomadas de la escritura pública suministrada.

Acorde al certificado de tradición suministrado el inmueble con embargo ejecutivo anotación 14 limitaciones al dominio.. Nota: La anterior información no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

El inmueble cuenta con parqueadero y cuarto útil de uso privado.

EL sector de Altos de Calasanz donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público. No presenta problemas de orden público. IMPACTO AMBIENTAL

NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

GENERAL

Código	RE-PRG_2022_282 4585	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					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	nelson nagles vergara				
Nit/CC	11812494				
Garantía	273.520.331.46				
Datos del propietario:					
Propietario	NELSON NAGLES VERGARA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11812494	Email	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 50 A # 97-215 APTO 803 TO 1 ET.1				
Conjunto	COOPROPIEDAD EL ROSAL PH				
Ciudad	Medellín	Departamento	Antioquia	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Altos de Calasanz	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo se trata de un APARTAMENTO localizado en la CALLE 50A # 97-215 APARTAMENTO (803) TORRE 1 COOPROPIEDAD EL ROSAL. en la ciudad de Medellín. Cuenta con los servicios públicos de energía, gas y acueducto con sus respectivos contadores instalados. El inmueble cuenta con un área de 78.96 M2 , áreas tomadas de la escritura pública suministrada.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	piso 8		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria 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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	78.96	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	78.96	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	0
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0			
AREA LIBRE COMUN	M2	0			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	0	AREA PRIVADA VALORADA	M2	78.96
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0

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	Si 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 48 DEL 2014. Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones Complementarias.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3760	EscrituraDePropiedad	27/06/2014	Veinticinco	Medellín

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
01N-5368390	27/11/2018	0.639	0500100076097000	Apartamento 10103901080003

Observación

Acorde al certificado de tradición suministrado el inmueble con embargo ejecutivo anotación 14 limitaciones al dominio..

Nota: La anterior información no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto
97045 Sótano 3 torr	Privado	01N-536820 0	14.05	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si

INFORMACIÓN DEPÓSITOS

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)
97008 Sótano 3 torr	Privado	01N-5368221	3.12

Observación

El inmueble cuenta con parqueadero y cuarto útil de uso privado.

DEL ENTORNO

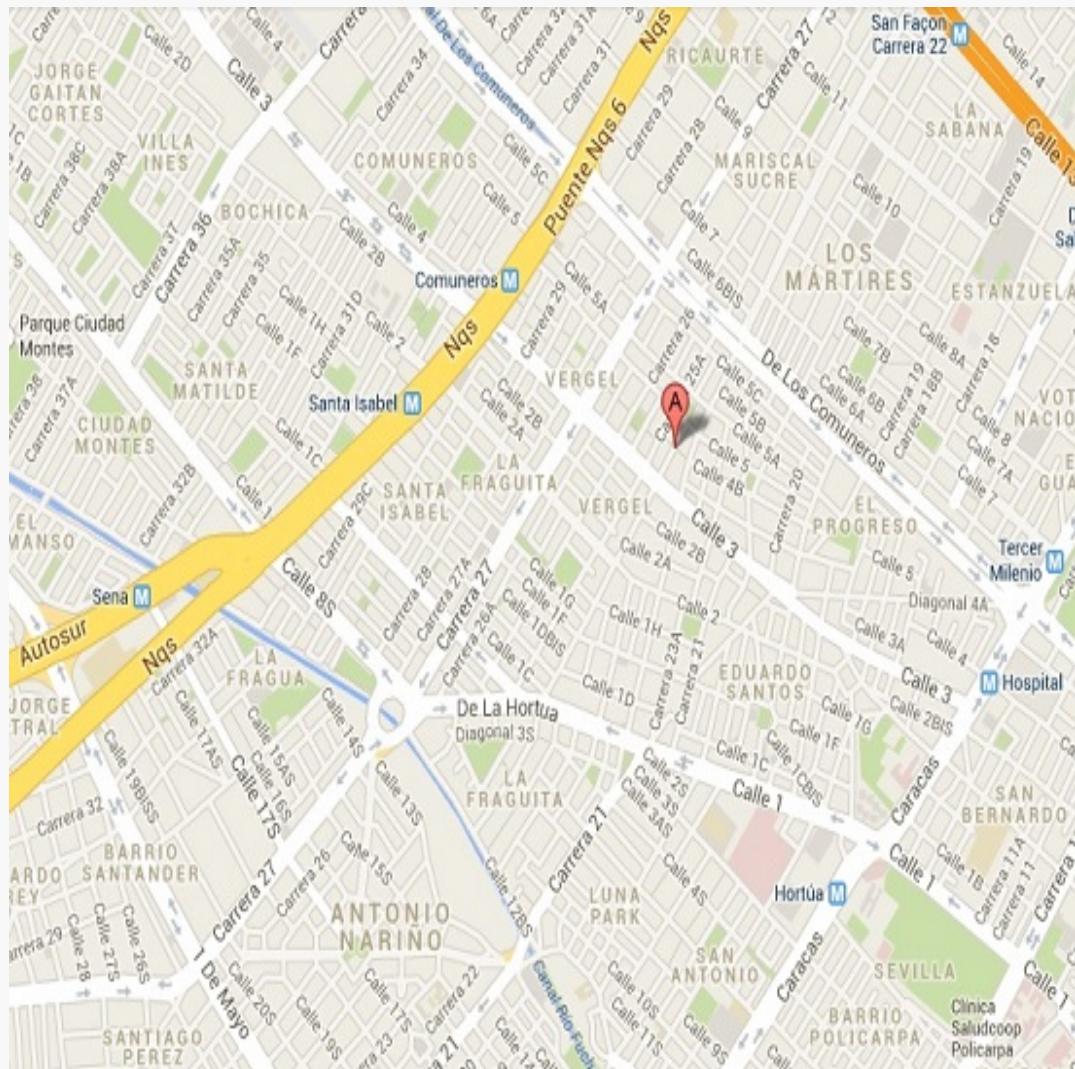
CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Inclinada

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno
VIAS, ANDENES Y SARDINELES			
	Sector	Conservación	
Vías pavimentadas	SI	Bueno	
Tipo de vía	Pavimentadas		
Observación:	<p>EL sector de Altos de Calasanz donde se encuentra ubicado el inmueble cuenta con todos sus servicios públicos, zonas recreativas, iglesia, colegio, centro de salud, comercio buen transporte público. No presenta problemas de orden público.</p> <p>IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p>		

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 50 A # 97-215 APTO 803 TO 1 ET.1 | Altos de Calasanz | Medellín | Antioquia



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.2697656
GEOGRAFICAS : 6° 16' 11.157''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -75.6088507
GEOGRAFICAS : 75° 36' 31.8636''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CALLE 50A # 97- 215 ALTOS DE CALASANZ	6	\$415,000,000	0.98	\$406,700,000	1	\$20,000,000	1	\$4,000,000	\$4,555,952.38	3206729266
2	CALLE 50A # 97- 215 ALTOS DE CALASANZ	8	\$410,000,000	0.98	\$401,800,000	1	\$20,000,000	1	\$4,000,000	\$4,784,701.11	3057191143
3	CALLE 50A # 97- 215 ALTOS DE CALASANZ	14	\$500,000,000	0.98	\$490,000,000	1	\$20,000,000	1	\$4,000,000	\$5,418,604.65	3166942716
4	CALLE 50A # 97- 215 ALTOS DE CALASANZ	10	\$420,000,000	0.98	\$411,600,000	1	\$20,000,000	1	\$4,000,000	\$4,908,814.59	3041007166
Del inmueble		piso 8		.	.	1		1			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	84	84	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,555,952.38
2	8	78.96	78.96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,784,701.11
3	8	86	86	1.0	1.0	.85	1.0	1.0	0.85	\$4,605,813.95
4	8	78.96	78.96	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,908,814.59
									PROMEDIO	\$4,713,820.51
									DESV. STANDAR	\$162,925.87
									COEF. VARIACION	3.46%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$4,876,746.37	TOTAL	\$385,067,893.71
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,550,894.64	TOTAL	\$359,338,640.83
VALOR TOTAL		\$372,217,440.00		

Observaciones:

Enlaces:

1 - <https://casas.trovil.com.co/listing/apartamento-en-venta-en-medellin-el-rosal-calasanz-c4bf4385-972f-3a84-a47f-98c21adc8843>

2 - <https://www.goplaceit.com.co/inmueble/venta/apartamento/medellin/10233567-vendo-apartamento-calasanz-urb-el-rosal>

3 - <https://apartamento.mercadolibre.com.co/MCO-963922610-apartamento-remodelado-en-urbanizacion-el-rosal-piso-alto-de-la-torre-3-en-calasanz-medellin-JM>

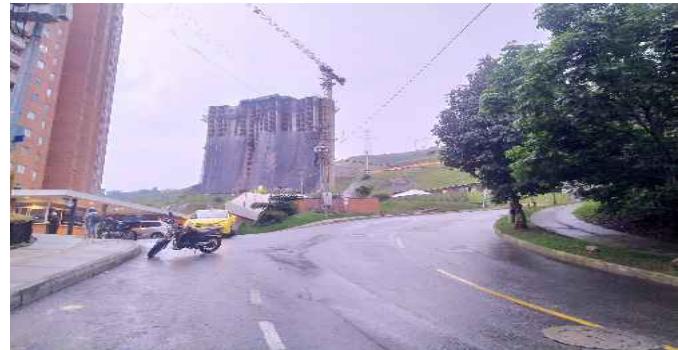
4 - <https://fincarai.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/calasanz/medellin/7557103>

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia

Contador de Agua

FOTOS

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-
PRG_2022_2824585**



PIN de Validación: acb10a24



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 25 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-21429294.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO 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
25 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
25 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BELLO, ANTIOQUIA

Dirección: CARRERA 58 AA NO 31 - 19

Teléfono: 3122740653

Correo Electrónico: dianaportalavaluos2018@gmail.com



PIN de Validación: acb10a24



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 21429294.

El(la) señor(a) DIANA PATRICIA VASQUEZ MORENO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

acb10a24

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 dieciseis (16) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal