



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

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

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

## AVALUO DE FACHADA: RE-PRG\_2023\_187404

Fecha de cierre	Fecha de visita	01/02/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.	
Dirección	CRA 2A # 11-183 BARRIO LOMITAS CASA # 18 MZ 1 CJ CERRADO AVELLANAS	
Barrio	Lomitas	
Ciudad	Villa del Rosario	
Departamento	Norte de Santander	
Propietario	Johanna Andrea Muñoz Díaz	

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](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 **Johanna Andrea Muñoz Díaz** ubicado en la CRA 2A # 11-183 BARRIO LOMITAS CASA # 18 MZ 1 CJ CERRADO AVELLANAS Lomitas, de la ciudad de Villa del Rosario.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$134,430,232.00 pesos m/cte (Ciento treinta y cuatro millones cuatrocientos treinta mil doscientos treinta y dos).

Atentamente,

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

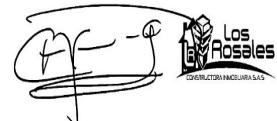
### AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Terreno	36.80	M2	\$1,631,990.00	44.68%	\$60,057,232.00
Area Privada	Primer Piso	28	M2	\$1,300,000.00	27.08%	\$36,400,000.00
Area Privada	Segundo Piso	29.21	M2	\$1,300,000.00	28.25%	\$37,973,000.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$134,430,232.00</b>

Valor en letras

Ciento treinta y cuatro millones cuatrocientos treinta mil doscientos treinta y dos Pesos Colombianos

Perito actuante

LILIANA GONZALEZ JAIME  
 RAA Nro: AVAL-60323174  
 C.C: 60323174

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**  
 CESAR JIMENEZ QUINTERO  
 C.C.:88229287  
 RAA AVAL-882229287  
 RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	134,430,232.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	RE-PRG_2023_187404	<b>Propósito</b>	0	<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>	Johanna Andrea Muñoz Díaz				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	60398960	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CRA 2A # 11-183 BARRIO LOMITAS CASA # 18 MZ 1 CJ CERRADO AVELLANAS				
<b>Conjunto</b>	Conjunto Cerrado Avellanias				
<b>Ciudad</b>	Villa del Rosario	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	-1
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Lomitas	<b>Condiciones PH</b>	Terreno – Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	El inmueble objeto del avalúo, se trata de una casa ubicada en la Carrera 2 A # 11 - 83 Barrio Lomitas, Casa # 18 Manana 1, Conjunto Cerrado Avellanias, Municipio de Villa del Rosario, Norte de Santander. El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble. Inmueble sometido a Propiedad Horizontal.				

## CARACTERISTICAS GENERALES

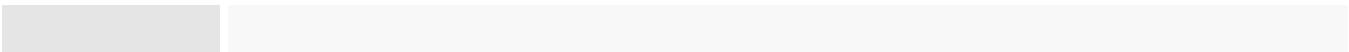
Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2	
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método utilizado
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución 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; se utiliza el siguiente (s) método(s):</b></p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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.</p> <p><b>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS:</b> Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	36.80	AREA TERRENO	M2	S / I
AREA CONSTRUIDA	M2	57.21	CONSTRUCCION	M2	S / I
AREA PRIVADA	M2	56.67	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S / I
AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.80			

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	36.80	AREA TERRENO	M2	36.80
AREA CONSTRUIDA	M2	57.21	AREA VALORADA	M2	57.21

Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración altas medias
Actualidad edificadora	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:	Las contenidas en el Acuerdo N° 015 del 09 de septiembre de 2013, por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT del Municipio de Villa del Rosario. Inmueble bajo régimen propiedad horizontal. Nota: Se toma el área de los documentos suministrados.



## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1282	EscrituraDePropiedad	31/05/2016	4a.	San Jose de Cucuta

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-303977	20/04/2017	0.3965 %	S / 1	Casa

<b>Observación</b>	Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene las siguientes Anotaciones: No. 1 y 2 (Servidumbre conducción de energía); Antación No. 3 (Servidumbre pasiva de redes de conducción); Anotación Nro. 08 (Hipoteca abierta); Anotación Nro. 09 (Constitución en patrimonio de familia) tomado del Certificado de Libertad y Tradición.
--------------------	--

## GARAJES Y DEPOSITOS

<b>Observación</b>	El predio cuenta con parqueadero el cual está asignado en el certificado de tradición y libertad suministrado y es el A - 18
--------------------	--

## DEL ENTORNO

### CARACTERISTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	-1	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Regular	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>		
Vías pavimentadas	SI	Bueno		
Tipo de vía	Malla vial barrial.			

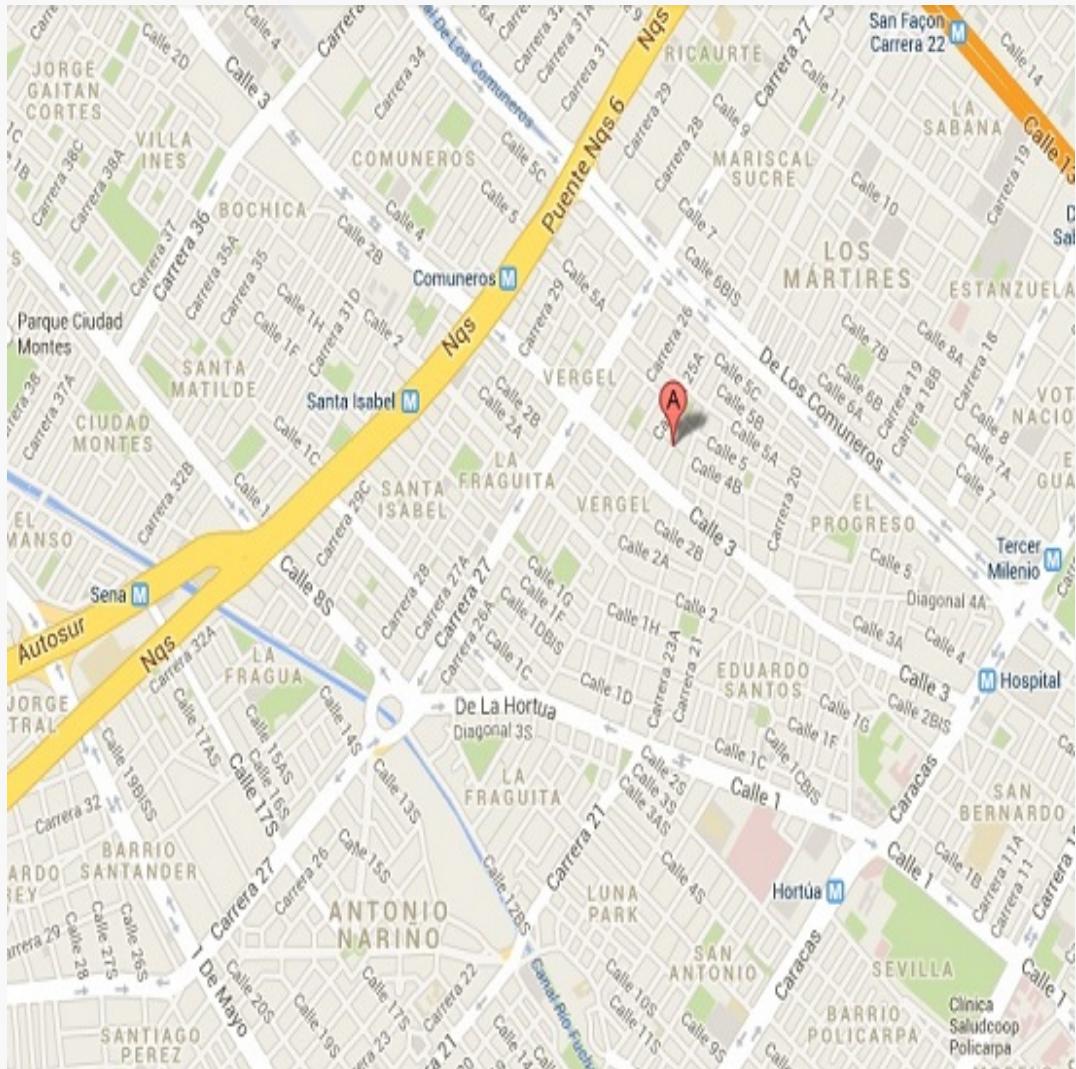
**Observación:**

Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales. De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.

La vía de acceso al Conjunto Cerrado es la Carrera 2 A y se encuentra en buen estado de conservación.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CRA 2A # 11-183 BARRIO LOMITAS CASA # 18 MZ 1 CJ CERRADO AVELLANAS | Lomitas | Villa del Rosario | Norte de Santander



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.866065  
GEOGRAFICAS : 7° 51' 57.8334''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.476465  
GEOGRAFICAS : 72° 28' 35.274''

## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CC Avellanás	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	5888002	36.80	57.21	\$1,400,000	\$80,094,000
2	CC Avellanás	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3045829033	36.80	57.21	\$1,200,000	\$68,652,000
3	CC Avellanás	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3175140856	36.80	57.21	\$1,200,000	\$68,652,000
4	CC Avellanás	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3176367253	36.80	57.21	\$1,300,000	\$74,373,000
<b>Del inmueble</b>					<b>36.80 M2</b>	<b>57.21 M2</b>			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$62,406,000	\$1,695,815	1.0	1.0	1.00	\$1,695,815
2	\$64,348,000	\$1,748,587	1.0	1.0	1.00	\$1,748,587
3	\$54,848,000	\$1,490,435	1.0	1.0	1.00	\$1,490,435
4	\$58,627,000	\$1,593,125	1.0	1.0	1.00	\$1,593,125
					PROMEDIO	\$1,631,990.49
					DESV. STANDAR	\$114,334.13
					COEF. VARIACION	7.01%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,631,990.00	AREA	36.80 M2	TOTAL	\$60,057,232.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	57.21 M2	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$60,057,232.00				

**Observaciones:**

Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores interviniéntes en la misma.

**Enlaces:**

## RENTA

#	Dirección	Piso	Valor Venta	Valor Renta	NEG	Valor Depurado	Descuentos	Valor Renta Neta	Valor M2
1	CC Avellanas	2	\$140,000,000	\$900,000	0.95	\$855,000	\$0	\$855,000.00	\$14,944.94
2	CC Avellanas	2	\$130,000,000	\$850,000	0.95	\$807,500	\$0	\$807,500.00	\$14,114.67
3	CC Avellanas	2	\$130,000,000	\$800,000	0.95	\$760,000	\$0	\$760,000.00	\$13,284.39

#	Fuente	Edad	Area lote	Area construida	Area valorada	Relación lote	Por edad	Acabado	Factor Homologado	Resultados
1	3176367253	7 años	36.80	57.21	57.21	1	1	1	1.00	\$14,944.94
2	3045829033	7 años	36.80	57.21	57.21	1	1	1	1.00	\$14,114.67
3	5888002	7 años	36.80	57.21	57.21	1	1	1	1.00	\$13,284.39
										Promedio \$ 14,114.67
										Desv. Standar \$ 830.28
										Coef. variación 5.88%

			Por Mt2			Total		
Valor Máximo			\$ 14,944.94			\$ 846,929.77		
Valor Mínimo			\$ 13,284.39			\$ 752,826.40		
Valor Adoptado M2:	846929.77	Tasa aplicada E.A:		Tasa aplicada M.V:	%	Deducciones:		
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$47,995,510.07	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$47,995,510.07	Renta neta anual (R.N.A):	\$575,946,120.79	Valor capitalización: \$0.00

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



## FOTOS

Contador de Agua



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-  
PRG\_2023\_187404**



PIN de Validación: a8c10a45



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



ANALOGICO  
www.ana.org.co  
Calle 99 Bis 7A - 31 Of 300  
Bogotá D.C. Colombia  
Línea de atención a miembros A.N.A.  
En Bogotá: 588 57 46  
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

### 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) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-60323174.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME 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  
05 Jun 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER  
Dirección: CALLE 15AN # 17E - 36 NIZA  
Teléfono: 3183900001 - 5762294  
Correo Electrónico: lili\_go\_67@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.

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) LILIANA GONZALEZ JAIME, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 60323174.

El(la) señor(a) LILIANA GONZALEZ JAIME 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



PIN de Validación: a8c10a45



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

**a8c10a45**

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

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal