



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****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 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 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.

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: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

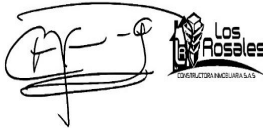
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	Terreno	36.80	M2	\$1,631,990.00	44.68%	\$60,057,232.00
Area Privada	Primer Piso	28	M2	\$1,300,000.00	27.08%	\$36,400,000.00
Area Privada	Segundo Piso	29.21	M2	\$1,300,000.00	28.25%	\$37,973,000.00
TOTALES					100%	\$134,430,232.00

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



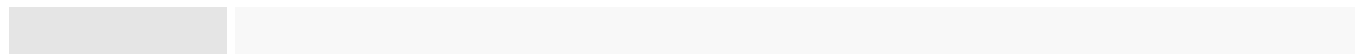
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:882229287
RAA AVAL-882229287
RNA RNA-3442

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
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE-PRG_2023_187404	Propósito	0	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					
Datos del propietario:					
Propietario	Johanna Andrea Muñoz Díaz				
Tipo identificación	C.C.	Documento	60398960	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CRA 2A # 11-183 BARRIO LOMITAS CASA # 18 MZ 1 CJ CERRADO AVELLANAS				
Conjunto	Conjunto Cerrado Avellanas				
Ciudad	Villa del Rosario	Departamento	Norte de Santander	Estrato	-1
Sector	Urbano	Barrio	Lomitas	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	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 Avellanas, 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	METODO MERCADO Y RENTA																											
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> <p>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS: Es la técnica valuatoria 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>																															
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>M2</td><td>36.80</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>57.21</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>56.67</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>8.80</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA DE TERRENO	M2	36.80	AREA CONSTRUIDA	M2	57.21	AREA PRIVADA	M2	56.67	AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.80	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>S / I</td></tr><tr><td>CONSTRUCCION</td><td>M2</td><td>S / I</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>S / I</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	S / I	CONSTRUCCION	M2	S / I	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S / I
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																														
AREA DE TERRENO	M2	36.80																														
AREA CONSTRUIDA	M2	57.21																														
AREA PRIVADA	M2	56.67																														
AREA LIBRE PRIVADA	M2	8.80																														
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	S / I																														
CONSTRUCCION	M2	S / I																														
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S / I																														
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>36.80</td></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>57.21</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	36.80	AREA CONSTRUIDA	M2	57.21	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA TERRENO</td><td>M2</td><td>36.80</td></tr><tr><td>AREA VALORADA</td><td>M2</td><td>57.21</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA TERRENO	M2	36.80	AREA VALORADA	M2	57.21									
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	36.80																														
AREA CONSTRUIDA	M2	57.21																														
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA TERRENO	M2	36.80																														
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:	<p>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.</p> <p>Inmueble bajo régimen propiedad horizontal. Nota: Se toma el área de los documentos suministrados.</p>																															



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

Observación

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

Observación

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

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

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Malla vial barrial.				

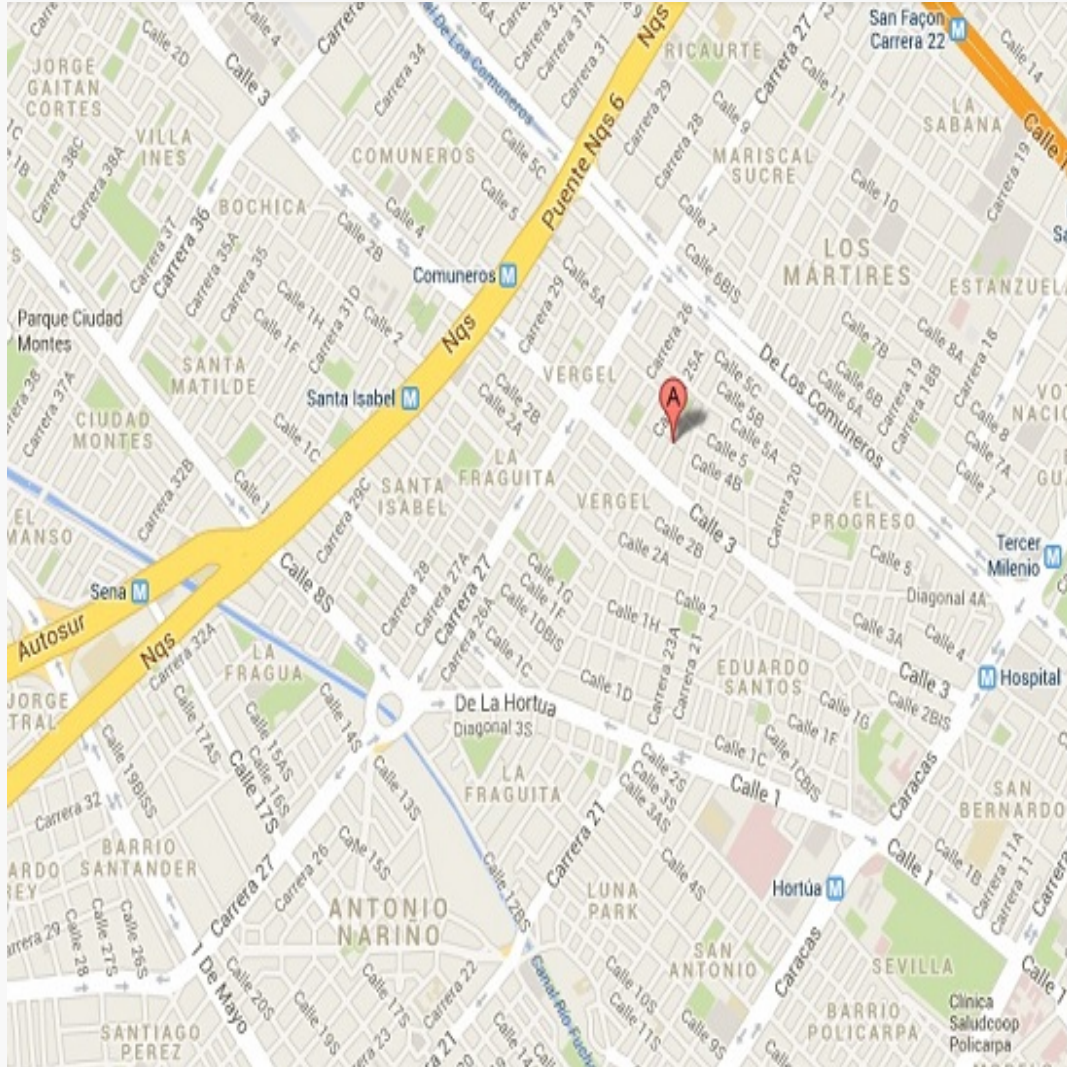
Observación:

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 CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CC Avellanas	\$150,000,000	0.95	\$142,500,000	5888002	36.80	57.21	\$1,400,000	\$80,094,000
2	CC Avellanas	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3045829033	36.80	57.21	\$1,200,000	\$68,652,000
3	CC Avellanas	\$130,000,000	0.95	\$123,500,000	3175140856	36.80	57.21	\$1,200,000	\$68,652,000
4	CC Avellanas	\$140,000,000	0.95	\$133,000,000	3176367253	36.80	57.21	\$1,300,000	\$74,373,000
Del inmueble						36.80 M2	57.21 M2		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	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	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 intervinientes 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 Energia



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



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