



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2023_935114

Fecha de cierre	Fecha de visita
	29/03/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	URBANIZACION CIUDAD COUNTRY VIA COMERCIAL # 370 JACAMARI CASA 61
Barrio	CIUDAD COUNTRY
Ciudad	Jamundi
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	Oscar Andres Pinto y Otra

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 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 **Oscar Andres Pinto y Otra** ubicado en la URBANIZACION CIUDAD COUNTRY VIA COMERCIAL # 370 JACAMARI CASA 61 CIUDAD COUNTRY, de la ciudad de Jamundi.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$341,165,500.00 pesos m/cte (Trescientos cuarenta y un millones ciento sesenta y cinco mil quinientos).

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	Casa 2 pisos	111.95	M2	\$2,610,000.00	85.64%	\$292,189,500.00
Area Privada	libre	36.17	M2	\$800,000.00	8.48%	\$28,936,000.00
Area Privada	Garaje	12	M2	\$1,670,000.00	5.87%	\$20,040,000.00
TOTALES					100%	\$341,165,500.00

Valor en letras

Trescientos cuarenta y un millones ciento sesenta y cinco mil quinientos Pesos Colombianos

Perito actuante

ALEJANDRO REYES JIMENEZ
RAA Nro: AVAL-16932186
C.C: 16932186



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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	341,165,500.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	8
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	RE_PRG_2023_93 5114	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					
Datos del propietario:					
Propietario	Oscar Andres Pinto y Otra				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1144035930	Ocupante	Arrendatario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	URBANIZACION CIUDAD COUNTRY VIA COMERCIAL # 370 JACAMARI CASA 61				
Conjunto	Conjunto Residencial Jacamar				
Ciudad	Jamundi	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	5
Sector	Urbano	Barrio	CIUDAD COUNTRY	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Con acceso por la Vía Panamericana Cali-Jamundí, sobre la cual circula el servicio de transporte público municipal e intermunicipal, en el municipio de Jamundi se encuentra la 14 de Alfaguara, zona centro donde se desarrolla toda la actividad comercial e institucional. Sector con servicio de transporte público intermunicipal, red de servicios públicos.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
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	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	111.95	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	111.95	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0
AREA LIBRE PRIVADA	M2	36.17			
AREA LIBRE COMUN	M2	0			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	111.95	AREA PRIVADA VALORADA	M2	111.95
AREA LIBRE MEDIDA	M2	36.17	AREA LIBRE PRIVADA	M2	36.17
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	No 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 áreas a valorar son tomadas de los documentos suministrados y verificadas en sitio mediante mediciones aproximadas ya que no se realiza un levantamiento arquitectónico. El inmueble se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal. Segun titulos cuenta con area privada construida total de 111.95 m2 y area privada libre de 36.17 m2.				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1073	EscrituraDePropiedad	26/05/2017	15	Cali

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-943373	26/06/2019	0.82	010008050484802	Casa
370-943408	26/06/2019	0.09	010008050580802	Garaje

Observación

Según certificado de tradicion No. 370-943373 impreso el 26/06/2019, el bien inmueble cuenta con las siguientes afectaciones:
 Anotacion Nro 5: Hipoteca abierta sin limite de cuantia con BANCOLOMBIA.
 Anotacion Nro. 6: Embargo ejecutivo con acción real este y otro por BANCOLOMBIA.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
38	Privado	370-943408	12	Mt2	Sencillo	Lineal	No		1

Observación

El bien inmueble cuenta con el garaje privado No. 38.

DEL ENTORNO

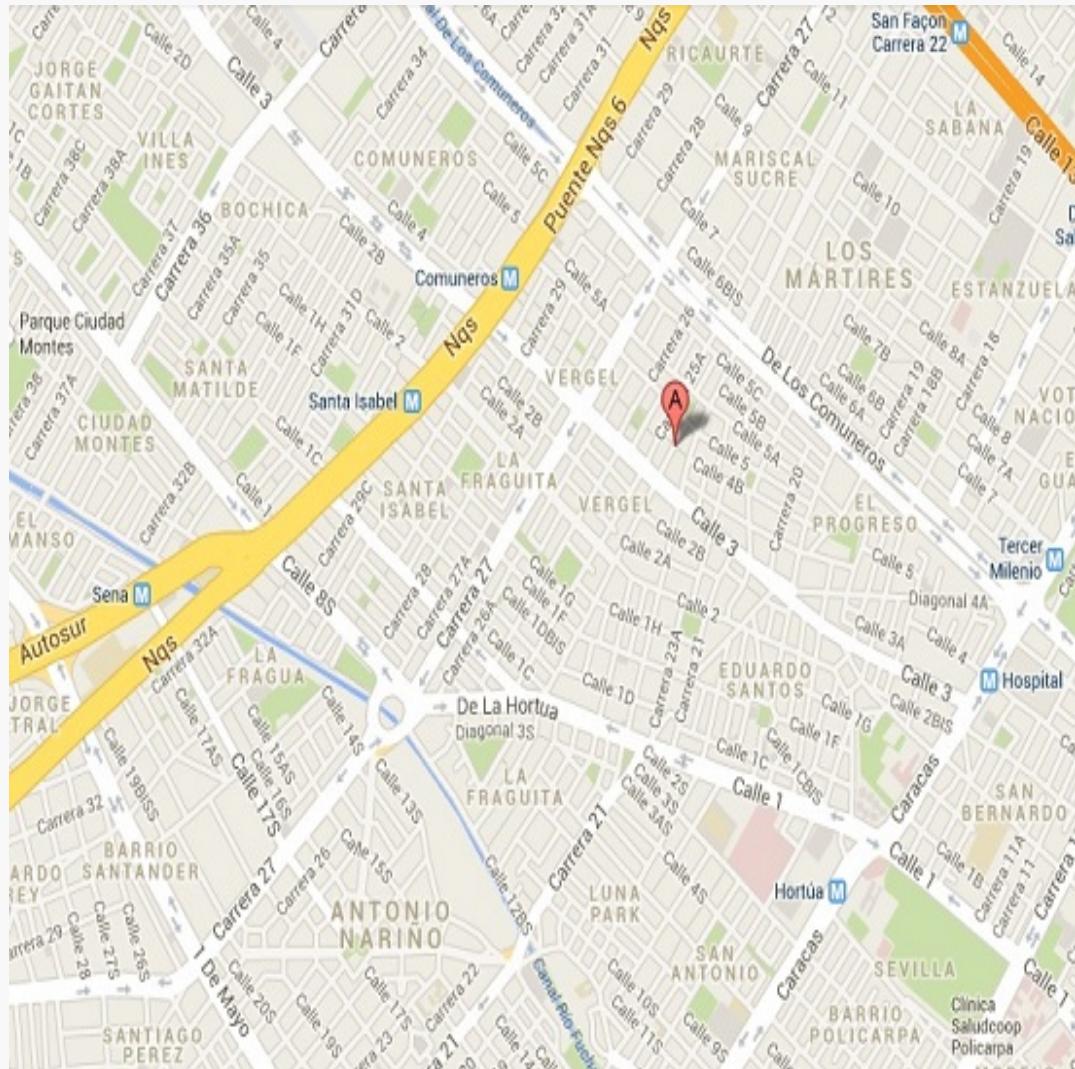
CARACTERISTICAS

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	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.				
Observación:	Con acceso por la Vía Panamericana Cali-Jamundí, sobre la cual circula el servicio de transporte público municipal e intermunicipal, en el municipio de Jamundi se encuentra la 14 de Alfaguara, zona centro donde se desarrolla toda la actividad comercial e institucional.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: URBANIZACION CIUDAD COUNTRY VIA COMERCIAL # 370 JACAMARI CASA 61 | CIUDAD COUNTRY | Jamundi | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.2786833
GEOGRAFICAS : 3° 16' 43.2588''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.524075
GEOGRAFICAS : 76° 31' 26.6694''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	C.R. JACAMAR	2	\$345,000,000	0.97	\$334,650,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$2,886,697.25	3177718381
2	C.R. JACAMAR	2	\$320,000,000	0.97	\$310,400,000	1	\$0	0	\$0	\$2,847,706.42	3173017319
3	C.R. JACAMAR	2	\$329,000,000	0.97	\$319,130,000	1	\$0	0	\$0	\$2,954,907.41	320 6772884
4	C.R. JACAMAR	2	\$340,000,000	0.97	\$329,800,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$2,767,306.83	3127959284
5	C.R. JACAMAR	2	\$350,000,000	0.97	\$339,500,000	1	\$20,000,000	0	\$0	\$2,853,952.66	3127959284
Del inmueble		2	.	.	.	1	.	0	.	.	.

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	6	109	109	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,886,697.25
2	6	109	109	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,847,706.42
3	6	108	108	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,954,907.41
4	6	111.95	111.95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,767,306.83
5	6	111.95	111.95	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,853,952.66
6 años								PROMEDIO	\$2,862,114.11	
								DESV. STANDAR	\$67,966.05	
								COEF. VARIACION	2.37%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,930,080.17	TOTAL	\$328,022,474.90
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,794,148.06	TOTAL	\$312,804,875.22
VALOR TOTAL	\$320,177,000.00			

Observaciones:

EN EL CONDOMINIO JACAMAR HAY CASAS CON UN GARAJE PRIVADO ADICIONAL AL QUE YA ESTA INTEGRADO A LA CASA: La oferta #2. solo tiene el garaje integrado a la casa. Las ofertas 4 y 5 fueron suministradas por la agente Inmobiliaria Angie SAHE Propuesta Inmobiliaria. Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la vivienda valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno, y ubicados en el mismo sector o cercano. Se adopta el valor promedio determinado por el estudio de mercado ya que, el inmueble objeto de avalúo se comporta de manera similar a las muestras relacionadas.

Enlaces:

1 - <https://www.kwcolombia.com/listingDetails/1190-18981?lan=es-CO>2 - <https://lincarajz.com.co/inmueble/casa-en-venta/ciudad-country/jacamar/>3 - <https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-casa-en-ciudad-country-jacamar-1461197-0e33-4ad6-8dab-9628ceb4007b>4 - <https://casas.trovit.com.co/listing/venta-casa-condomino-ciudad-country-jamundi-ac46f197-0e33-4ad6-8dab-9628ceb4007b>

5 - OFERTA 4 Y 5

FOTOS 1

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
RE_PRG_2023_935114**



PIN de Validación: b5440a9c



<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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-16932186.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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
22 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
16 Dic 2021

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
22 Feb 2018

Regimen
Régimen Académico

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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b5440a9c



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



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: CALI, VALLE DEL CAUCA

Dirección: KR 2B # 40A-50 AP 102 BL A CR SAN FDO

Teléfono: 3168648276

Correo Electrónico: alejotopo@yahoo.com

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

Técnico laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Kaizen

Tecnólogo en Topografía - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

Tecnólogo en Manejo y Conservación de Suelos y Aguas - La Universidad del Valle.

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) ALEJANDRO REYES JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16932186.

El(la) señor(a) ALEJANDRO REYES JIMENEZ 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

b5440a9c

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 un (01) días del mes de Marzo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



PIN de Validación: b5440a9c



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal