



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE\_PRG\_2023\_1433948**

Fecha de cierre		Fecha de visita	10/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CRA 41C SUR # 22-49 CASA 6B MZ E4 URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES		
Barrio	URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES		
Ciudad	Jamundi		
Departamento	Valle del Cauca		
Propietario	KAREN ELIANA MUÑOZ GIRALDO		

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 **KAREN ELIANA MUÑOZ GIRALDO** ubicado en la CRA 41C SUR # 22-49 CASA 6B MZ E4 URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES, de la ciudad de Jamundi.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$85,469,070.00 pesos m/cte (Ochenta y cinco millones cuatrocientos sesenta y nueve mil setenta).

Atentamente,

**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

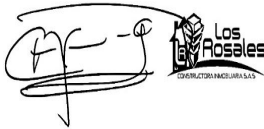
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 6B MZ E-4	37.47	M2	\$2,281,000.00	100.00%	\$85,469,070.00
TOTALES					100%	\$85,469,070.00

Valor en letras  
Ochenta y cinco millones cuatrocientos sesenta y nueve mil setenta 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	85,469,070.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	8
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE_PRG_2023_1433948	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	KAREN ELIANA MUÑOZ GIRALDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1151938343	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CRA 41C SUR # 22-49 CASA 6B MZ E4 URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES				
Conjunto	URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES				
Ciudad	Jamundi	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto del avalúo es una casa ubicada en la zona sur-oriente del municipio de Jamundí, urbanización Paisaje de las Flores, cerca de la vía Panamericana saliendo de Jamundí a Santander de Quilichao, y con Ciudadela Terranova como entrada del sector. Este es un sector en crecimiento con múltiples proyectos de vivienda en desarrollo tanto de casas como apartamentos y con zonas verdes por parte de la constructora Bolívar. Esta zona cuenta con 2 centros educativos, vías de acceso, comercio minorista y servicio público de transporte.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2																				
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método utilizado	MERCADO																		
Justificación de Metodología	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> ; <b>se utiliza el siguiente (s) método(s): 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.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>41.35</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>37.47</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	41.35	AREA PRIVADA	M2	37.47	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	0	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	41.35																					
AREA PRIVADA	M2	37.47																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	0																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>37.47</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	37.47	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>37.47</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.47						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	37.47																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	37.47																					
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:	Area de actividad RESIDENCIAL AA-R3 VIS. El bien inmueble esta sometido bajo regimen de propiedad horizontal según la escritura publica No. 5386 del 16/12/2020 notaria 10 de Cali.																						

## INFORMACIÓN JURÍDICA

## ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3514	EscrituraDePropiedad	27/07/2021	10	Cali

## MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
370-1044365	01/11/2022	50	7636401000000118 90092000000000	Casa

## Observación

El bien inmueble presenta las siguientes observaciones en el certificado de tradición No. 370-1044365:  
ANOTACION Nro. 005: PATRIMONIO DE FAMILIA.  
ANOTACION Nro. 008 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL.  
Lo anterior en ninguno de los casos representa un estudio de títulos.

## GARAJES Y DEPOSITOS

## Observación

El bien Inmueble cuenta con espacio para un garaje sencillo en la zona de antejardin.

## DEL ENTORNO

## CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

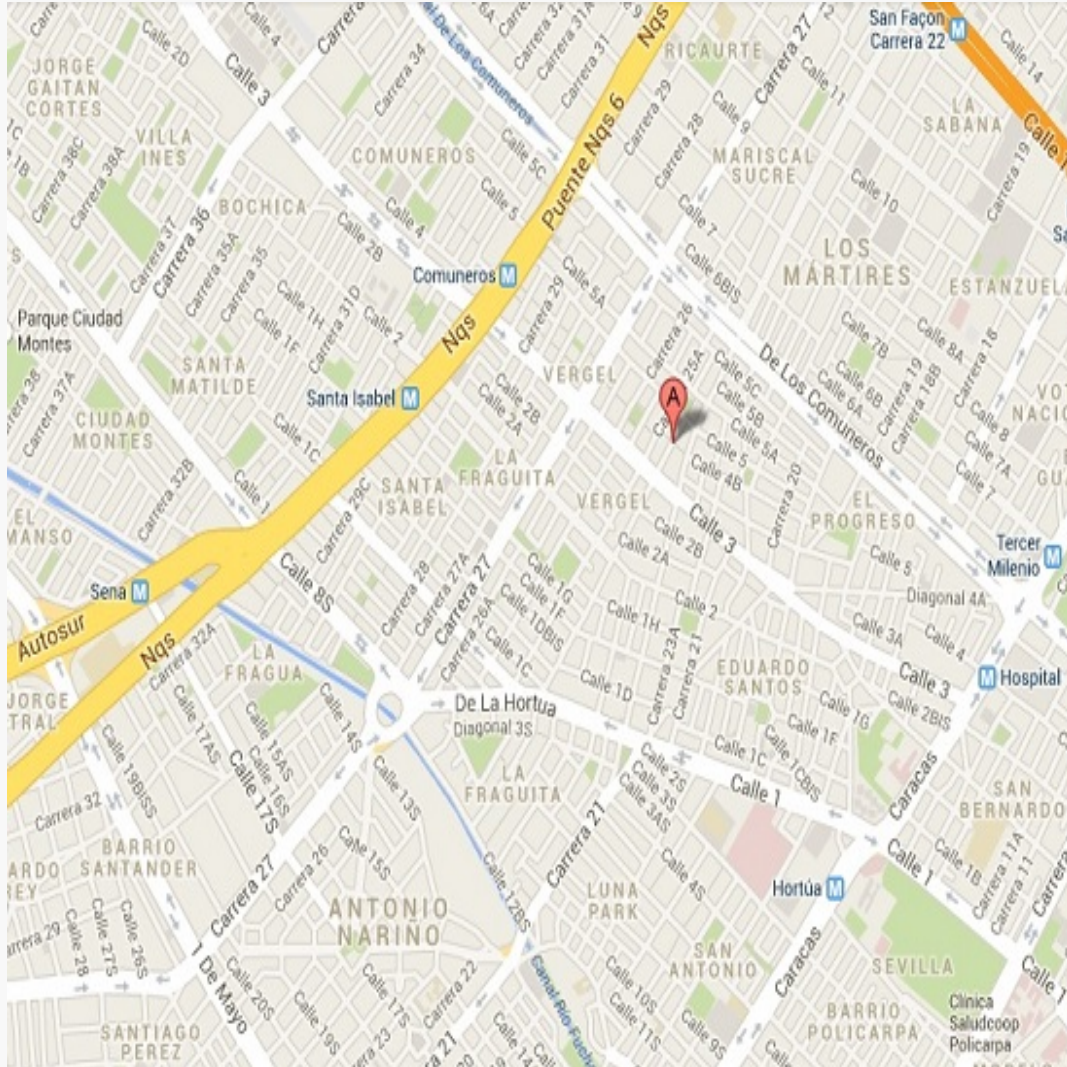
## VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			

Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.		
<b>Observación:</b>	El inmueble objeto del avalúo es una casa ubicada en la zona sur-oriente del municipio de Jamundí, urbanización Paisaje de las Flores, cerca de la vía Panamericana saliendo de Jamundí a Santander de Quilichao, y con Ciudadela Terranova como entrada del sector. Este es un sector en crecimiento con múltiples proyectos de vivienda en desarrollo tanto de casas como apartamentos y con zonas verdes por parte de la constructora Bolivar. Esta zona cuenta con 2 centros educativos, vías de acceso, comercio minorista, red de servicios publicos y servicio público de transporte.		

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CRA 41C SUR # 22-49 CASA 6B MZ E4 URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES | URBANIZACION PAISAJE DE LAS FLORES | Jamundi | Valle del Cauca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.2433111

GEOGRAFICAS : 3° 14' 35.919''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.51340555555555

GEOGRAFICAS : 76° 30' 48.2616''



MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Calle 21A # 42A sur-23 Paisaje de las Flores	2	\$95,000,000	0.95	\$90,250,000	0	\$0		\$0	\$2,408,593.54	3104402905
2	Cludadela Topacio II	2	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	0	\$0		\$0	\$2,230,046.95	3008535090
3	Paisaje de las Flores	2	\$103,000,000	0.9	\$92,700,000	0	\$0		\$0	\$2,473,979.18	3186422684
4	Remodelada Paisaje de las Flores	2	\$115,000,000	0.9	\$103,500,000	0	\$0		\$0	\$2,762,209.77	3192280531
Del inmueble		2		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	1	41.36	37.47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,408,593.54
2	1	38.34	38.34	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,230,046.95
3	1	41.36	37.47	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,473,979.18
4	1	41.36	37.47	0.90	1.0	1.0	1.0	1.0	0.9	\$2,485,988.79
									PROMEDIO	\$2,399,652.12
									DESV. STANDAR	\$118,073.98
									COEF. VARIACION	4.92%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,517,726.10	TOTAL	\$94,339,196.83
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,281,578.13	TOTAL	\$85,490,732.67
VALOR TOTAL	\$85,469,070.00			

Observaciones:
Se encontraron 3 ofertas en el mismo sector de Paisaje de las Flores, siendo similares por area, edad, tipologia de construccion y acabados (obra gris), la oferta No. 4 es de una casa remodelada con pisos en cerámica. Al desconocerse actualmente el estado interno del bien inmueble, su distribución interna, sus acabados, se opta por el valor minimo obtenido de la muestra representativa del mercado de \$2.281.000.
Enlaces:
1- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/jamundi/valle-del-cauca/10044237">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/jamundi/valle-del-cauca/10044237</a>
2- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/terrapova/jamundi/7883011">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/terrapova/jamundi/7883011</a>
3- <a href="https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/terrapova-jamundi/jamundi/8008820">https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/terrapova-jamundi/jamundi/8008820</a>
4- <a href="https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-jamundi-vp1832118-somosbrokersinmobiliarios">https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-jamundi-vp1832118-somosbrokersinmobiliarios</a>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



Un proyecto rodeado de naturaleza **cerca de la ciudad.**



En un sector de **alto desarrollo.**



Cases de dos pisos con posibilidad de futura **ampliación.**



Espacio para parqueadero **propio.**



**Patio.**



**41,36 m<sup>2</sup>**

Área Construida

37,17 m<sup>2</sup> Área privada

CONSTRUCTORA  
**BOLÍVAR**



## FOTOS 1

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble y Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA  
RE\_PRG\_2023\_1433948**



PIN de Validación: a57a0a27



## 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 avaluador 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: a57a0a27



NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION 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**

**a57a0a27**

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.



PIN de Validación: a57a0a27



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