



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**Avaluо 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 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 **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 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 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
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0		Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
Calificación garantía				8
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	RE_PRG_2023_14 33948	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	Avaluio 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	<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	41.35	AREA	M2	0
AREA PRIVADA	M2	37.47	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	37.47	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	Casa 90092000000000

Observación	El bien inmueble presenta las siguientes observaciones en el certificado de tradicion 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 titulos.
-------------	--

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		

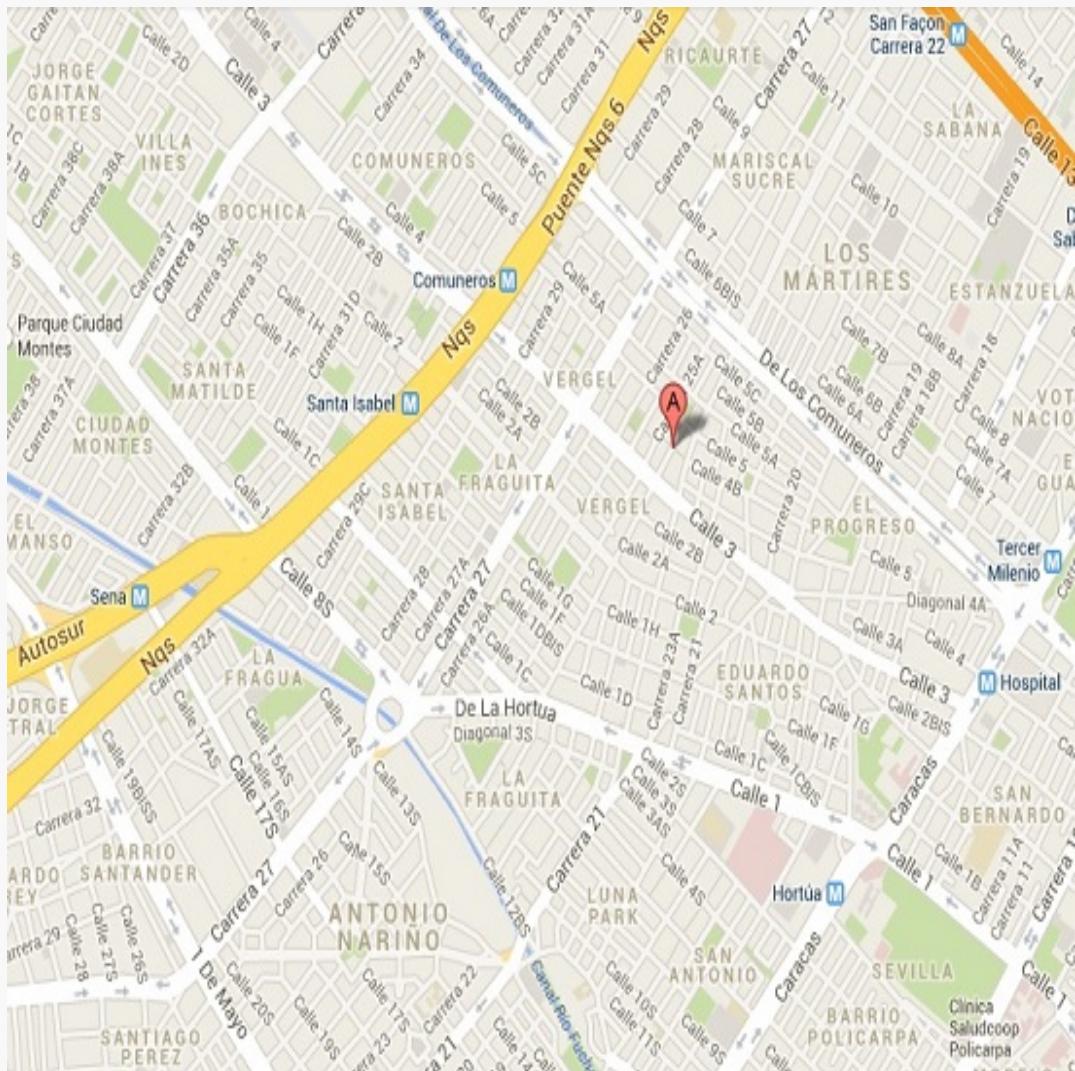
VIAS, ANDENES Y SARDINELES				
	Sector	Conservación		
Vías pavimentadas	SI	Bueno		

Tipo de vía	Vía vehicular en buen estado, una calzada en 2 direcciones.		
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, red de servicios públicos 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 TAMAÑO	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, tipología de construcción 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 mínimo obtenido de la muestra representativa del mercado de \$2.281.000.

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/jamundi/valle-del-cauca/10044237>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/terranova/jamundi/7883011>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/terranova-jamundi/jamundi/8009820>

4.-<https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-jamundi-vp1832118-somoshackersinmobiliarios>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano

 Un proyecto rodeado de naturaleza cerca de la ciudad.

 En un sector de alto desarrollo.

 Casas de dos pisos con posibilidad de futura ampliación.

 Espacio para parqueadero propio.

 Patio.



41,36 m²

Área Construida

17,17 m² / Área privada

CONSTRUCTORA
BOLÍVAR 

FOTOS 1

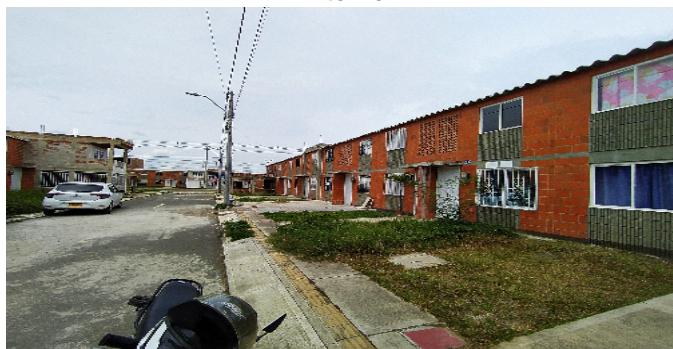
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
RE_PRG_2023_1433948**



PIN de Validación: a57a0a27



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



ANALOGICO
www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - Edif. Ofis 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Clientes 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) 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: a57a0a27



<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

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