



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO DE FACHADA: PRG_2023_1436456

Fecha de cierre	Fecha de visita
	21/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	CASA 6 DE LA MZ G DEL CJ CERRADO LOS MANGOS I UBICADO EN LA CALLE SEPTIMA # 15-25 DE VILLA DEL ROSARIO
Barrio	Conjunto Cerrado Los Mangos I
Ciudad	Villa del Rosario
Departamento	Norte de Santander
Propietario	Claudia Andrea Daza Arteaga

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 **Claudia Andrea Daza Arteaga** ubicado en la CASA 6 DE LA MZ G DEL CJ CERRADO LOS MANGOS I UBICADO EN LA CALLE SEPTIMA # 15-25 DE VILLA DEL ROSARIO Conjunto Cerrado Los Mangos I, de la ciudad de Villa del Rosario.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$132,974,987.00 pesos m/cte (Ciento treinta y dos millones novecientos setenta y cuatro mil novecientos ochenta y siete).

Atentamente,

Luis Fernando Gómez
Los Rosales
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
NIT. 900.441.334-1

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
Área terreno	Terreno	117	M2	\$586,111.00	51.57%	\$68,574,987.00
Área construida	Piso 1	46	M2	\$1,400,000.00	48.43%	\$64,400,000.00
TOTALES					100%	\$132,974,987.00

Valor en letras

Ciento treinta y dos millones novecientos setenta y cuatro mil novecientos ochenta y siete 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-88229287
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	132,974,987.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	PRG_2023_143645 6	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	Claudia Andrea Daza Arteaga				
Tipo identificación	C.C.	Documento	60422825	Ocupante	Avaluio fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CASA 6 DE LA MZ G DEL CJ CERRADO LOS MANGOS I UBICADO EN LA CALLE SEPTIMA # 15-25 DE VILLA DEL ROSARIO				
Conjunto	Conjunto Cerrado Los Mangos I				
Ciudad	Villa del Rosario	Departamento	Norte de Santander	Estrato	-1
Sector	Urbano	Barrio	Conjunto Cerrado Los Mangos I	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	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	1	
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>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	117	AREA TERRENO	M2	S / I
AREA CONSTRUIDA	M2	46	CONSTRUCCION	M2	S / I
AREA PRIVADA	M2		AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S / I
AREA LIBRE PRIVADA	M2				

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	117	AREA TERRENO	M2	117
AREA CONSTRUIDA	M2	46	AREA VALORADA	M2	46

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:	<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>Nota: Se toma el área de documentos suministrados.</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
4715	EscrituraDePropiedad	01/08/2012	2a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-270590	29/08/2016	0.67 %	S / I	Casa

Observación Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene las siguientes Anotaciones: Nro. 005 (Hipoteca); Nro. 007 (Embargo ejecutivo con acción personal), información tomada del Certificado de Libertad y Tradición suministrado. Concepto de valor por homogenización de zona. Avalúo de fachada.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Común uso exclusivo			Mt2	Sencillo	Lineal	Si		

Observación Según la escritura y la diligencia de secuestre el inmueble cuenta con garaje cubierto.

DEL ENTORNO

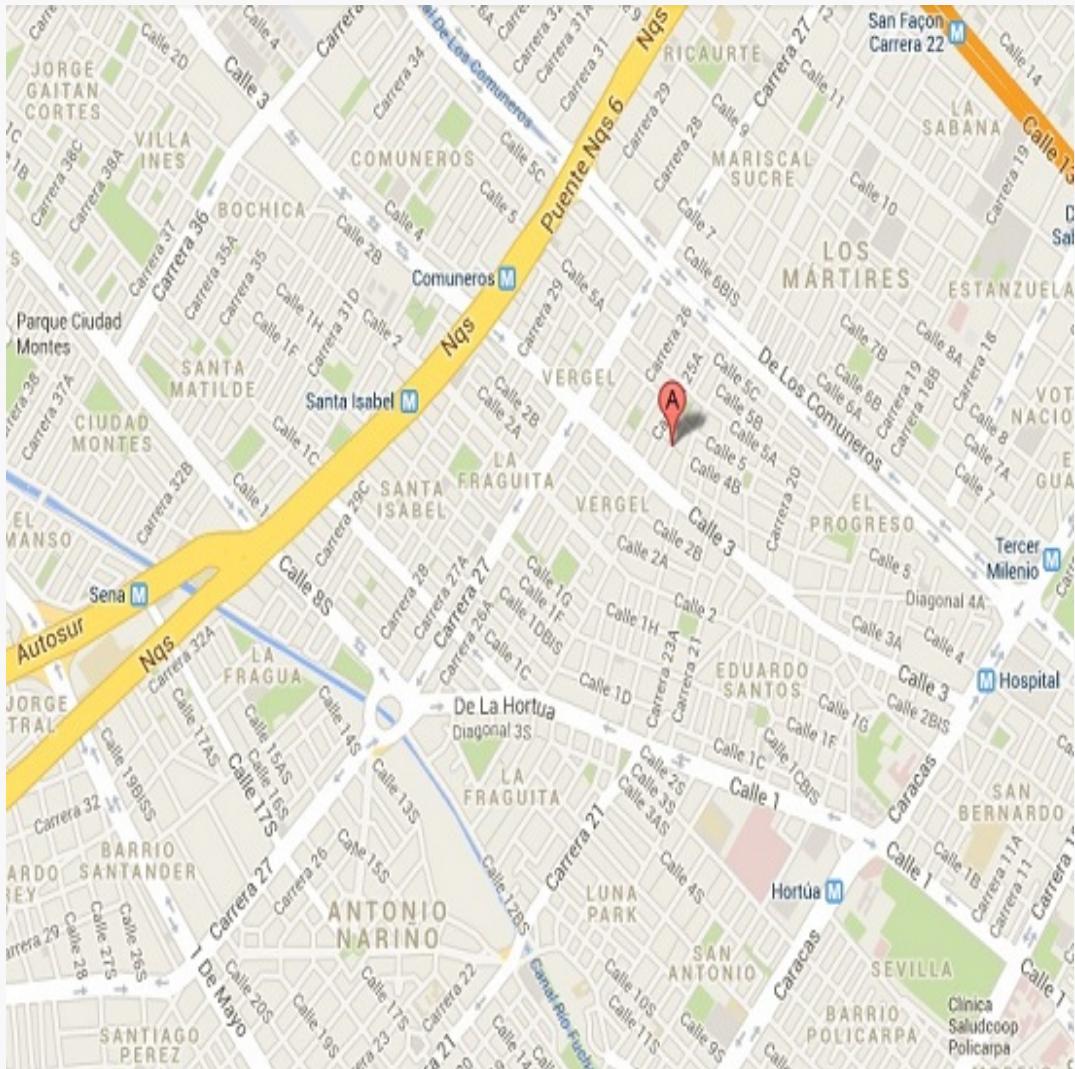
CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	-1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					

	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Malla vial barrial				
Observación:	<p>Vecindario con buen amoblamiento urbano. Vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado. IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS, no se observa afectaciones ambientales.</p> <p>De orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.</p> <p>La vía de acceso al Conjunto Cerrado es la Calle 7 y se encuentra en buen estado de conservación.</p>				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CASA 6 DE LA MZ G DEL CJ CERRADO LOS MANGOS I UBICADO EN LA CALLE SEPTIMA # 15-25 DE VILLA DEL ROSARIO | Conjunto Cerrado Los Mangos I | Villa del Rosario | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.821965
GEOGRAFICAS : 7° 49' 19.0734''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.461105
GEOGRAFICAS : 72° 27' 39.978''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Conjunto Cerrado Los Mangos	\$200,000,000	0.95	\$190,000,000	3183818579	117	104	\$1,200,000	\$124,800,000
2	Conjunto Cerrado Los Mangos	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3219284417	117	96	\$1,100,000	\$105,600,000
3	Conjunto Cerrado Los Mangos	\$190,000,000	0.95	\$180,500,000	3183818579	117	86	\$1,300,000	\$111,800,000
4	Conjunto Cerrado Los Mangos	\$180,000,000	0.95	\$171,000,000	3183638616	117	96	\$1,000,000	\$96,000,000
Del inmueble						117	46		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$65,200,000	\$557,265	1.0	1.0	1.00	\$557,265
2	\$65,400,000	\$558,974	1.0	1.0	1.00	\$558,974
3	\$68,700,000	\$587,179	1.0	1.0	1.00	\$587,179
4	\$75,000,000	\$641,026	1.0	1.0	1.00	\$641,026
					PROMEDIO	\$586,111.11
					DESV. STANDAR	\$39,094.97
					COEF. VARIACION	6.67%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$586,111.00	AREA	117	TOTAL	\$68,574,987.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	46	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$68,574,987.00				

Observaciones:

Enlaces:

RENTA

#	Dirección	Piso	Valor Venta	Valor Renta	NEG	Valor Depurado	Descuentos	Valor Renta Neta	Valor M2
1	Conjunto Cerrado Los Mangos	1	\$	\$1,000,000	0.95	\$950,000	\$	\$950,000.00	\$8,119.66
2	Conjunto Cerrado Los Mangos	1	\$	\$1,100,000	0.95	\$1,045,000	\$	\$1,045,000.00	\$8,931.62
3	Conjunto Cerrado Los Mangos	1	\$	\$1,100,000	0.95	\$1,045,000	\$	\$1,045,000.00	\$8,931.62

#	Fuente	Edad	Area lote	Area construida	Area valorada	Relación lote	Por edad	Acabado	Factor Homologado	Resultados
1	3213159686	13	117	104	117	1	1	1	1.00	\$8,119.66
2	3208395311	13	117	104	117	1	1	1	1.00	\$8,931.62
3	6075712024	13	117	104	117	1	1	1	1.00	\$8,931.62
										Promedio \$ 8,660.97
										Desv. Standar \$ 468.79
										Coef. variación 5.41%

		Por Mt2			Total				
Valor Máximo		\$ 9,129.75			\$ 1,068,181.22				
Valor Mínimo		\$ 8,192.18			\$ 958,485.45				
Valor Adoptado M2:	9129.75	Tasa aplicada E.A:		Tasa aplicada M.V:	%	Deducciones:			
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$1,068,180.75	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$1,068,180.75	Renta neta anual (R.N.A):	\$12,818,169.00	Valor capitalización:	\$0.00

FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS 2

Fachada del Inmueble



21 jun. 2023 8:02:52
1580 Calle 7
Villa Del Rosario
Norte de Santander

Nomenclatura



21 jun. 2023 8:02:51
1580 Calle 7
Villa Del Rosario
Norte de Santander

Fachada del Conjunto



21 jun. 2023 8:02:51
1580 Calle 7
Villa Del Rosario
Norte de Santander

Nomenclatura del Conjunto



21 jun. 2023 8:01:26
1580 Calle 7
Villa Del Rosario
Norte de Santander

**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
PRG_2023_1436456**



PIN de Validación: b3b40a9b



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



ANAL
www.ana.org.co
Calle 99B Nro. 7A - Piso 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.
En Bogotá: 558 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: b3b40a9b



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

b3b40a9b

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal