



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2023_1441132**

Fecha de cierre		Fecha de visita	15/05/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	LOTE # 2 MZ 3 CALLE 13C # 27A-121 URB. ARKAMAR CAMPESTRE		
Barrio	Urbanización Arkamar Campestre		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	Nini Yohana Pacheco Sanchez		

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.

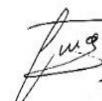
Ciudad

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 **Nini Yohana Pacheco Sanchez** ubicado en la LOTE # 2 MZ 3 CALLE 13C # 27A-121 URB. ARKAMAR CAMPESTRE Urbanización Arkamar Campestre, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$237,110,509.80 pesos m/cte (Doscientos treinta y siete millones ciento diez mil quinientos nueve).

Atentamente,



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

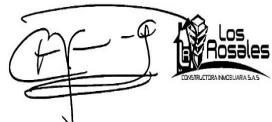
AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	88.20	M2	\$341,389.00	12.70%	\$30,110,509.80
Area Construida	Piso 1	61.74	M2	\$1,800,000.00	46.87%	\$111,132,000.00
Area Construida	Piso 2	53.26	M2	\$1,800,000.00	40.43%	\$95,868,000.00
TOTALES					100%	\$237,110,509.80

Valor en letras

Doscientos treinta y siete millones ciento diez mil quinientos nueve 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	237,110,509.80
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	RE_PRG_2023_14 41132	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	Nini Yohana Pacheco Sanchez				
Tipo identificación	C.C.	Documento	37277264	Ocupante	Avaluado fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	LOTE # 2 MZ 3 CALLE 13C # 27A-121 URB. ARKAMAR CAMPESTRE				
Conjunto	N / A				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Urbanización Arkamar Campestre	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	<p>El inmueble objeto de estudio, se trata de una casa ubicada en la Calle 13 C # 27 A - 121 de la Urbanización Arkamar Campestre, Municipio de Cúcuta, Norte de Santander. El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.</p> <p>(Según Catastro: C 13 C 27A 121 MZ 3 Lo 2 UR ARKA).</p>				

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 valuaria 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 valuaria 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	88.20	AREA DE TERRENO	M2	88
AREA CONSTRUIDA	M2	S / I	AREA CONSTRUIDA	M2	115
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	98190000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	88.20	AREA DE TERRENO	M2	88.20
AREA PISO 1	M2	S / I	AREA PISO 1	M2	61.74
AREA PISO 2	M2	S / I	AREA PISO 2	M2	53.26

ÁREAS POR NORMA		VALOR			
Indice ocupación	0.70	61.74			
Indice construcción	1.75	154.35			

Forma Geometrica	Rectangulat	Frente	6.30 MI		
------------------	-------------	--------	---------	--	--

Fondo	14.00 MI	Relación frente fondo	2:1		
-------	----------	-----------------------	-----	--	--

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	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.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	Acuerdo No. 0022 del 19 de diciembre de 2019
Area Del Lote	88.20 M2
Forma Del Lote	Rectangular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	0
Clasificacion Del Suelo	Urbano ZR 4
Uso Principal Norma	Vivienda unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar, VIS, Dotacional.
Uso Compatible Norma	Comercio, Servicios, Dotacional, Industria.
Uso Condicionado Norma	S / I
Uso Prohibido Norma	Cosecheros
Tratamiento	Consolidación
Indice DeOcupacion	0.70
Indice DeContruccion	1.75
Antejardin	3.0 metros
AislamientoPosterior	3.0 metros a partir del segundo piso
Aislamiento Lateral	N / A
Altura Permitida	3 Pisos
Densidad	Alta
Amenaza Riesgo Inundacion	N / A
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	N / A
Suelos De Proteccion	N / A
Patrimonio	N / A
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>Nota: Se valida las áreas de los documentos jurídicos y se evidencia que en estos solo se hace mención del área del lote. En consulta con el IGAC el área construida es de 115 M2 la cual se liquida en el presente informe.</p> <p>El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.</p>

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1365	EscrituraDePropiedad	14/03/2013	2a.	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
260-276171	14/03/2016	54-001-01-01-1317-0002-000	Casa

Observación

Información tomada de los documentos suministrados, el inmueble tiene las siguientes Anotaciones en el certificado de Libertad y Tradición: Nro. 003: Declaración de Construcción; Nro. 005: Hipoteca Abierta; Nro. 006: Afectación a vivienda familiar. Estas afectaciones se recomiendan levantar antes de cualquier negociación.
El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Integral a la casa			Mt2	Sencillo	Lineal	No		

Observación

La información del garaje fue tomada de la Escritura suministrada para el presente informe el cual se hizo por concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

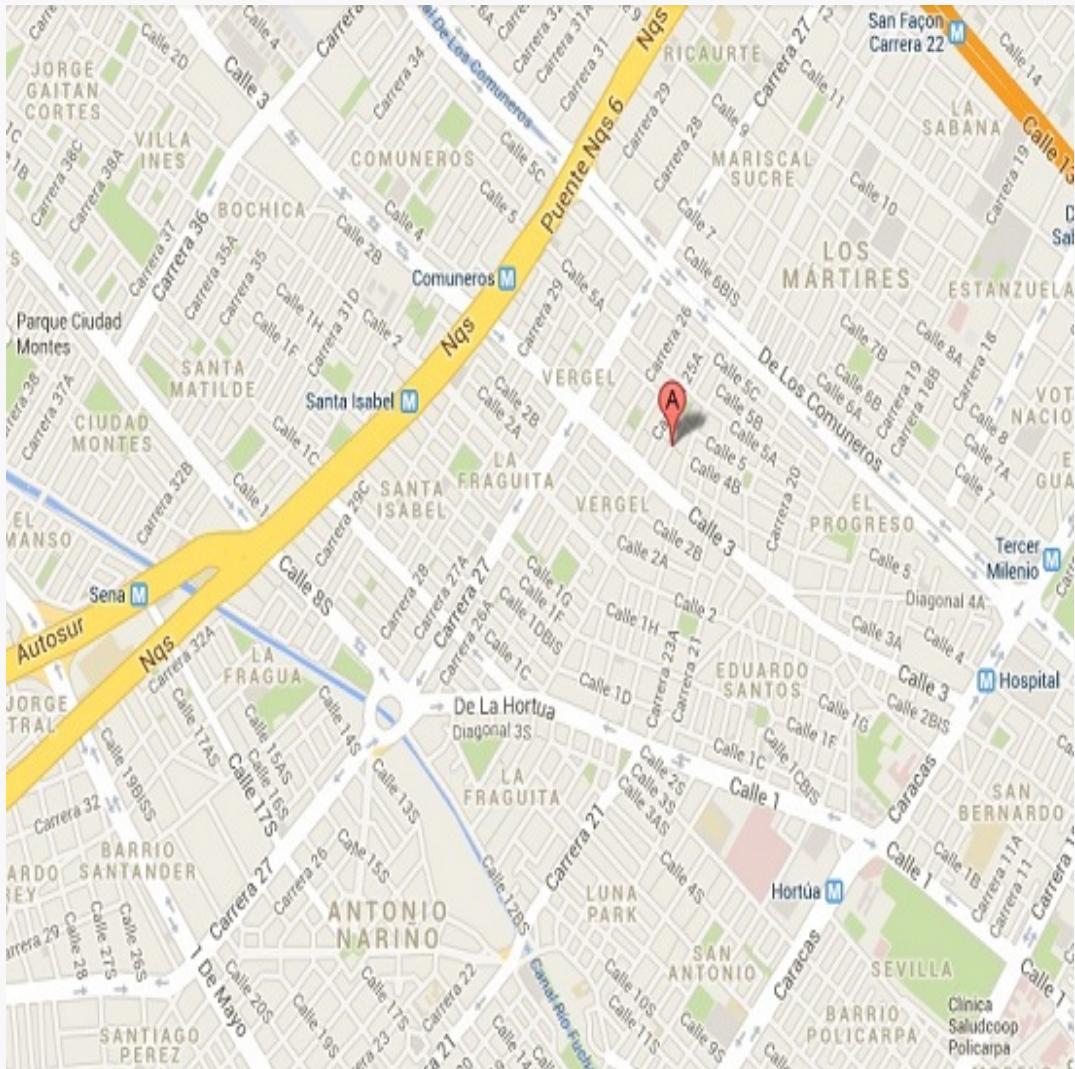
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

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. La vía de acceso al inmueble es la Calle 13 C y se encuentra en buen estado de conservación.</p> <p>El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.</p>		

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

LOTE # 2 MZ 3 CALLE 13C # 27A-121 URB. ARKAMAR CAMPESTRE | Urbanización Arkamar Campestre | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.883448
GEOGRAFICAS : 7° 53' 0.4122''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.464234
GEOGRAFICAS : 72° 27' 51.2424''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Urbanización Arkamarr	\$298,000,000	0.95	\$283,100,000	3016110779	90	140	\$1,800,000	\$252,000,000
2	Urbanización Arkamar	\$260,000,000	0.95	\$247,000,000	3208028191	90	120	\$1,800,000	\$216,000,000
3	Urbanización Arkamar	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3219284417	90	116	\$1,800,000	\$208,800,000
4	Urbanización Arkamar	\$198,000,000	0.95	\$188,100,000	3203675230	90	120	\$1,300,000	\$156,000,000
Del inmueble					88.20 M2	115 M2			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$31,100,000	\$345,556	1.0	1.0	1.00	\$345,556
2	\$31,000,000	\$344,444	1.0	1.0	1.00	\$344,444
3	\$28,700,000	\$318,889	1.0	1.0	1.00	\$318,889
4	\$32,100,000	\$356,667	1.0	1.0	1.00	\$356,667
					PROMEDIO	\$341,388.89
					DESV. STANDAR	\$15,982.89
					COEF. VARIACION	4.68%

TERRENO CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	88.20 M2	TOTAL	\$0.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	115 M2	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$0.00					

Observaciones:

2El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble.

Enlaces:

RENTA

#	Dirección	Piso	Valor Venta	Valor Renta	NEG	Valor Depurado	Descuentos	Valor Renta Neta	Valor M2
1	Urbanización Santa Ana - Bocono	2	\$	\$1,200,000	0.95	\$1,140,000	\$	\$1,140,000.00	\$10,363.64
2	Urbanización Santa Ana - Bocono	2	\$	\$1,500,000	0.95	\$1,425,000	\$	\$1,425,000.00	\$11,875.00
3	Urbanización Santa Ana - Bocono	2	\$	\$1,250,000	0.95	\$1,187,500	\$	\$1,187,500.00	\$10,795.45

#	Fuente	Edad	Area lote	Area construida	Area valorada	Relación lote	Por edad	Acabado	Factor Homologado	Resultados
1	3022699711	12	90	110	110	1	1	1	1.00	\$10,363.64
2	6075711999	12	90	120	120	1	1	1	1.00	\$11,875.00
3	3503478584	10	90	110	110	1	1	1	1.00	\$10,795.45
										Promedio \$ 11,011.36
										Desv. Standar \$ 778.47
										Coef. variación 7.07%

		Por Mt2				Total			
Valor Máximo		\$ 11,789.83				\$ 1,039,863.36			
Valor Mínimo		\$ 10,232.89				\$ 902,541.18			
Valor Adoptado M2:		Tasa aplicada E.A:		Tasa aplicada M.V:		%		Deducciones:	
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$0.00	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$0.00	Renta neta anual (R.N.A):	\$0.00	Valor capitalización:	\$0.00
Observaciones: El presente avalúo es un concepto de valor por homogenización de zona, ya que no se pudo ingresar al inmueble. Enlaces: https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/10997_4archivopdflinks.html									

FOTOS 1

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
RE_PRG_2023_1441132**



PIN de Validación: b12e0aa4



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: b12e0aa4



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

b12e0aa4

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.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal