



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2023_1609606

Fecha de cierre		Fecha de visita	03/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 25 B # 7-11 AP 301 TO 21 CONDIMINIO RES. PORTAL DE VILLA MARIA IV ET DE PITALITO		
Barrio	VILLA MARIA		
Ciudad	Pitalito		
Departamento	Huila		
Propietario	GUZMAN HOYOS JOSE MERARDO		

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 **GUZMAN HOYOS JOSE MERARDO** ubicado en la CALLE 25 B # 7-11 AP 301 TO 21 CONDIMINIO RES. PORTAL DE VILLA MARIA IV ET DE PITALITO VILLA MARIA, de la ciudad de Pitalito.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$100,584,443.27 pesos m/cte (Cien millones quinientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y tres).

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	area privada	52.07	M2	\$1,931,715.83	100.00%	\$100,584,443.27
TOTALES					100%	\$100,584,443.27

Valor en letras

Cien millones quinientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos cuarenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante

CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO

RAA Nro: AVAL-1015433632

C.C: 1015433632

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	100,584,443.27
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	RE_PRG_2023_16 09606	Propósito	0	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	GUZMAN HOYOS JOSE MERARDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1083909299	Ocupante	Avaluio fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 25 B # 7-11 AP 301 TO 21 CONDIMINIO RES. PORTAL DE VILLA MARIA IV ET DE PITALITO				
Conjunto	VILLA MARIA				
Ciudad	Pitalito	Departamento	Huila	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	VILLA MARIA	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble está localizado en el conjunto Portal de Villa Maria, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías pavimentadas en buen estado de conservación y mantenimiento, disponiendo de la carrera 2 y la Calle 26 como principales vías de acceso y desalojo.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro	no aplica	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	59.42	AREA	M2	52.07
AREA PRIVADA	M2	52.07	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	66359000
AREA LIBRE PRIVADA	M2				
AREA LIBRE COMUN	M2				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	52.07	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.07
AREA LIBRE MEDIDA	M2		AREA LIBRE PRIVADA	M2	
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:	acuerdo 23 del 2021 por el cual se adopta la revision general ordinaria del plan de ordenamiento territorial del municipio de pitalito huila.				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
944	EscrituraDePropiedad	08/07/2019	1	Pitalito
3486	EscrituraPH	12/07/2018	4	Neiva

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
206-102204	22/02/2023	0.2516%	4155101010000038 4000700000000	apartamento

Observación

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-07-2019 Radicación: 2019-4960 Doc: ESCRITURA 944 del 08-07-2019 NOTARIA PRIMERA de PITALITO ESPECIFICACION: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991: 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991 POR DIEZ A/OS
ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-07-2019 Radicación: 2019-4960 Doc: ESCRITURA 944 del 08-07-2019 NOTARIA PRIMERA de PITALITO ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA
ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-07-2019 Radicación: 2019-4960 Doc: ESCRITURA 944 del 08-07-2019 NOTARIA PRIMERA de PITALITO ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA
ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-08-2021 Radicación: 2021-5768 Doc: OFICIO 0542 del 03-05-2021 JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL de PITALITO ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD. 4155140030012021-00079-00

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

segun documentacion aportada el inmueble no cuenta con asignacion de zonas de parqueo por uso exclusivo o privado.

DEL ENTORNO

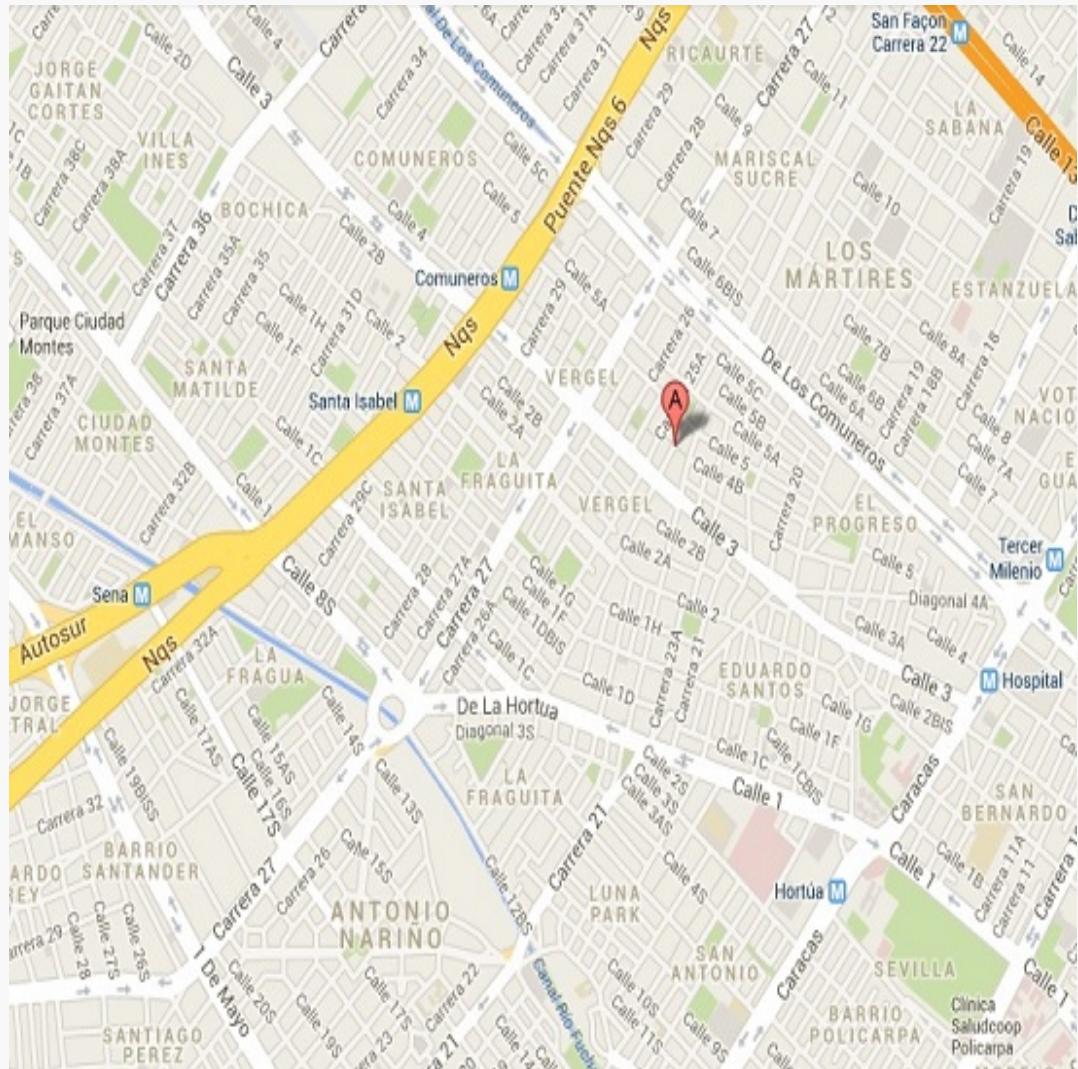
CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno
VIAS, ANDENES Y SARDINELES			
	Sector	Conservación	
Vías pavimentadas	NO	Bueno	
Tipo de vía	parcialmente pavimentadas, vía sencilla		
Observación:	<p>En la zona se desarrolla básicamente el uso residencial, originalmente de tipo de autoconstrucción y luego se desarrolló la vivienda multifamiliar.</p> <p>Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan con acabados parcialmente en pavimento y en general se encuentran en buen estado</p>		

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 25 B # 7-11 AP 301 TO 21 CONDINIO RES. PORTAL DE VILLA MARIA IV ET DE PITALITO | VILLA MARIA | Pitalito | Huila



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 1.862801
GEOGRAFICAS : 1° 51' 46.083''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.037544
GEOGRAFICAS : 76° 2' 15.1578''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	APARTAMENTO PORTAL DE VILLA MARIA	1	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000	0	\$0	0	\$0	\$1,886,111.11	3212843348
2	APARTAMENTO PORTAL DE VILLA MARIA	5	\$110,000,000	0.97	\$106,700,000	0	\$0	0	\$0	\$1,975,925.93	3137873765
3	APARTAMENTO ALTOS DEL GUADUAL	1	\$81,200,000	1	\$81,200,000	0	\$0	0	\$0	\$1,932,413.14	315 821 6433
4	APARTAMENTO ALTOS DEL GUADUAL	1	\$81,200,000	1	\$81,200,000	0	\$0	0	\$0	\$1,932,413.14	315 821 6433
Del inmueble		3		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	4	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,886,111.11
2	4	54	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,975,925.93
3	1	46.33	42.02	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,932,413.14
4	1	46.33	42.02	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,932,413.14
									PROMEDIO	\$1,931,715.83
									DESV. STANDAR	\$36,675.59
									COEF. VARIACION	1.90%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,968,391.42	TOTAL	\$102,494,141.05
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,895,040.24	TOTAL	\$98,674,745.48
VALOR TOTAL	\$100,584,443.27			

Observaciones:

Enlaces:

1.-https://www.bienesonline.co/ficha-apartamento-venta-pitalito-huila_APV197697.php

2.-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/rodrigo-lara-ponilla/pitalito/10067524>

3.-<https://www.leonagulera.com/altos-del-guadua-2>

4.-<https://www.leonagulera.com/altos-del-guadua-2>

FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



FOTOS 2

Fachada del Inmueble



Nomenclatura Inmueble yo Conjunto



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
RE_PRG_2023_1609606**



PIN de Validación: a86309d2



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1015433632.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO 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
11 Mayo 2018

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
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a86309d2

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a86309d2

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 1B # 40A - 26

Teléfono: 5713125371856

Correo Electrónico: caalopezv@correo.udistrital.edu.co



PIN de Validación: a86309d2



ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	05 Mayo 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1015433632.

El(la) señor(a) CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

a86309d2

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 dieciocho (18) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal