



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO DE FACHADA: PRG_2023_2001368

Fecha de cierre	Fecha de visita
	20/07/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	CALLE 25 B # 7-11 TO 2 AP 403
Barrio	VILLA MARIA
Ciudad	Pitalito
Departamento	Huila
Propietario	ALVAREZ BULLA GERMAN ENRIQUE

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 **ALVAREZ BULLA GERMAN ENRIQUE** ubicado en la CALLE 25 B # 7-11 TO 2 AP 403 VILLA MARIA, de la ciudad de Pitalito.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$97,000,000.18 pesos m/cte (Noventa y siete millones).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

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

LIQUIDACIÓN

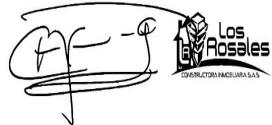
AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	area privada	52.07	M2	\$1,862,876.90	100.00%	\$97,000,000.18
TOTALES					100%	\$97,000,000.18

Valor en letras
Noventa y siete millones Pesos Colombianos

Perito actuante

CAMILO ANDRES LOPEZ VELASCO
RAA Nro: AVAL-1015433632
C.C: 1015433632



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				6
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	PRG_2023_200136 8	Propósito	Fachada-Concepto de Valor	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	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	ALVAREZ BULLA GERMAN ENRIQUE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	7690303	Ocupante	Avaluio fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 25 B # 7-11 TO 2 AP 403				
Conjunto	CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTAL DE 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 Condominio residencial Portal Villa Maria, sector predominantemente Residencial, con una completa infraestructura urbana y de servicios, con vías parcialmente 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	4	
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	
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:	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1302	EscrituraDePropiedad	08/09/2016	1	Pitalito
876	EscrituraPH	07/04/2016	2	Pitalito

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
206-92504	20/04/2023	0.2370%	4155101010000038	apartamento 40002000000000

Observación

El inmueble cuenta con las siguientes anotaciones:

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-09-2016 Radicación: 2016-6233 Doc: ESCRITURA 1302 del 08-09-2016 NOTARIA PRIMERA de PITALITO ESPECIFICACION: CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA
 ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-09-2016 Radicación: 2016-6233 Doc: ESCRITURA 1302 del 08-09-2016 NOTARIA PRIMERA de PITALITO ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA
 ANOTACION: Nro 015 Fecha: 07-07-2022 Radicación: 2022-6354 Doc: OFICIO 0491 del 19-05-2022 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL de PITALITO ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL 2021-0049100

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

segun la documentacion suministrada no se observa si el inmueble cuenta con parqueadero asignado.

DEL ENTORNO

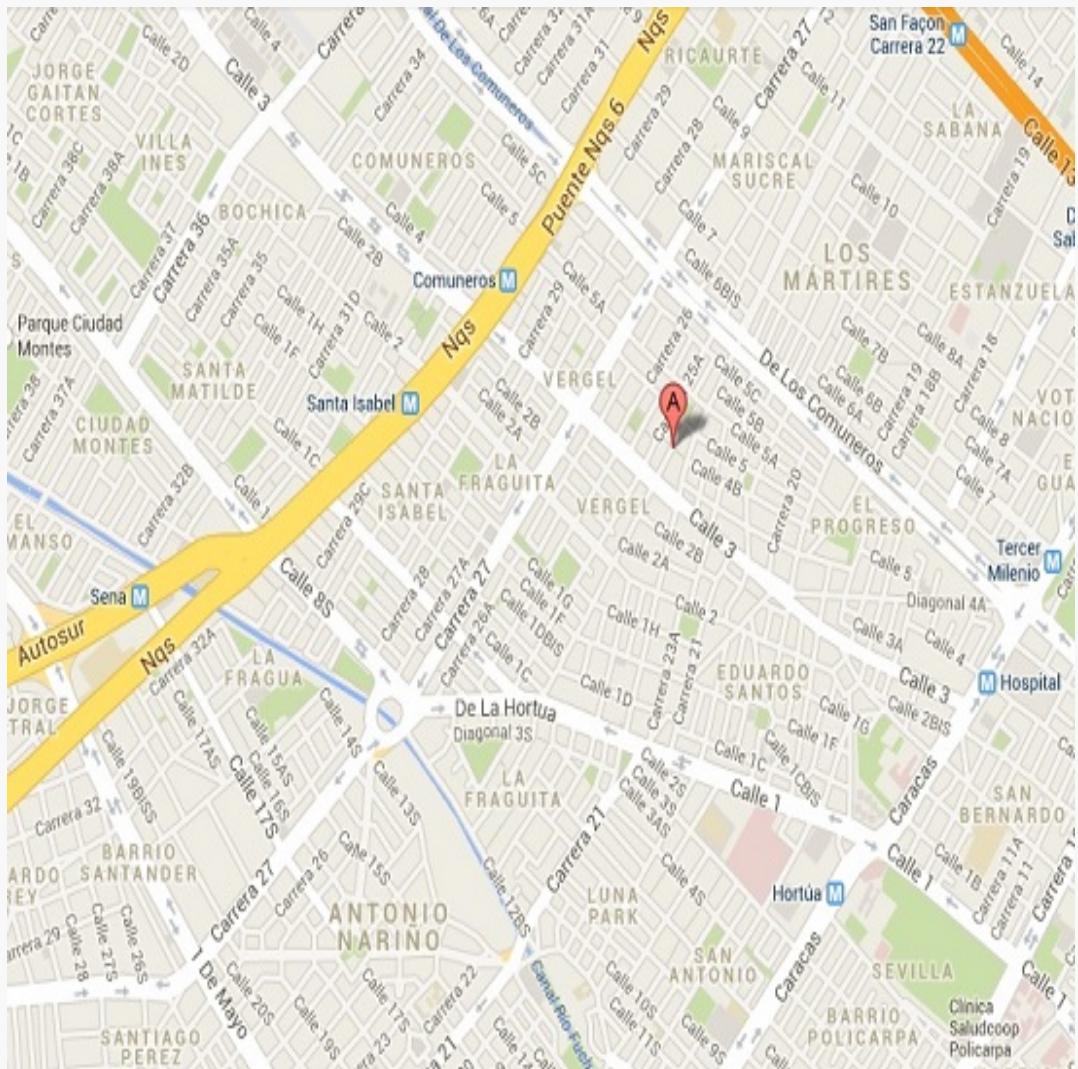
CARACTERISTICAS

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	principal sencilla pavimentada, ingreso inmueble sencilla en recebo en buen estado				
Observación:	En la zona se desarrolla básicamente el uso residencial, originalmente de tipo de autoconstrucción y luego se desarrolló la vivienda multifamiliar. Las vías adyacentes al inmueble en estudio se observan con acabados en pavimento y en general se encuentran en buen estado				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 25 B # 7-11 TO 2 AP 403 | 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	PORTAL DE VILLA MARIA	1	\$105,000,000	0.97	\$101,850,000	0	\$0	0	\$0	\$1,956,020.74	3212843348
2	PORTAL DE VILLA MARIA	3	\$100,000,000	0.97	\$97,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,862,876.90	313 855 05 02 - 316 444 97 23
3	PORTAL DE VILLA MARIA	2	\$95,000,000	0.97	\$92,150,000	0	\$0	0	\$0	\$1,769,733.05	313 855 05 02 - 316 444 97 23
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	59.42	52.07	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,956,020.74
2	9	59.42	52.07	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,862,876.90
3	9	59.42	52.07	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,769,733.05
									PROMEDIO	\$1,862,876.90
									DESV. STANDAR	\$93,143.85
									COEF. VARIACION	5.00%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,956,020.74	TOTAL	\$101,850,000.02
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,769,733.05	TOTAL	\$92,150,000.00
VALOR TOTAL	\$97,000,000.18			

Observaciones:

Enlaces:

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

2.-<https://www.solucionesinmobiliariasdelsur.com.co/Inmueble/474-apartamento-villa-maria>

3.-<https://www.solucionesinmobiliariasdelsur.com.co/Inmueble/469-apartamento-conjunto-cerrado>

FOTOS 3

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



Contador de Energía



Contador de Agua

CONTADOR ACUEDUCTO

FOTOS 3

Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Otras Zonas SocialesCJ



FOTOS 3

Otras Zonas SocialesCJ



Otras Zonas SocialesCJ



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
PRG_2023_2001368**



PIN de Validación: b5680a91

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: b5680a91

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: b5680a91

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: b5680a91



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

b5680a91

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 veinte (20) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal