



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO DE FACHADA: PRG_2023_2423463

Fecha de cierre	Fecha de visita
	25/08/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.
Dirección	CARRERA 14 A 02 50
Barrio	BOSQUES DE LA PRADERA
Ciudad	Pradera
Departamento	Valle del Cauca
Propietario	ROJAS BAÑOL JOSE NAIN

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 **ROJAS BAÑOL JOSE NAIN** ubicado en la CARRERA 14 A 02 50 BOSQUES DE LA PRADERA, de la ciudad de Pradera.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$35,280,000.00 pesos m/cte (Treinta y cinco millones doscientos ochenta mil).

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 de Terreno		84	M2	\$420,000.00	100.00%	\$35,280,000.00
TOTALES					100%	\$35,280,000.00

Valor en letras
Treinta y cinco millones doscientos ochenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante



FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA
RAA Nro: AVAL-1010163646
C.C: 1010163646

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	35,280,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	PRG_2023_242346 3	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	Teléfono	
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	ROJAS BAÑOL JOSE NAIN				
Tipo identificación	C.C.	Documento	16261169	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 14 A 02 50				
Conjunto					
Ciudad	Pradera	Departamento	Valle del Cauca	Estrato	1
Sector	Urbano	Barrio	BOSQUES DE LA PRADERA	Condiciones PH	Terreno
Tipo Inmueble	Lote	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	La propiedad inmueble valorada en el presente informe corresponde a una casa con nomenclatura según certificado de tradición y libertad KR 14 A # 2 - 50 LT 34 MZ I, URBANIZACION BOSQUES DE LA PADERA, en el municipio de Pradera Valle del Cauca. La Casa cuenta con un nivel se desconoce su distribución y estado de conservación visita realizada mediante fachada, no se permitió acceso por parte del cliente. Es una casa usada, está ubicada medianera a su manzana, el estrato socioeconómico para este bien inmueble es uno (01) Urbano para esta zona. Normatividad: El inmueble se encuentra en un área de desarrollo, con actividad Residencial R-1, dentro del plan parcial denominado Cooemsaval. La casa tiene un área de lote de 84,00 m ² medida tomada de los documentos, nos e pudo determinar el área total construida en títulos no se registra área como tampoco en consulta catastral, adicional se solicitó documentación y no fue aportada para determinar el área construida, se ubica en un área de desarrollo del municipio una vez revisada la norma vigente, se avalúa lo registrado en títulos, la base catastral una vez consultada en el momento de la elaboración coincide con lo registrado en títulos y según consta en los documentos suministrados. (Certificado de tradición y libertad No. 378-174954, escritura pública No. 311 del 19 de febrero de 2.014 otorgada en la notaría Primera de círculo de Palmira Valle del Cauca).				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1		
Clase inmueble	Lote	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 DE TERRENO	M2	84			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
			AREA DE TERRENO	M2	84
Forma Geometrica	REGULAR	Frente	6		
Fondo	14	Relación frente fondo	1/3		
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	El bien inmueble se encuentra en un sector de una moderada actividad inmobiliaria residencial de vivienda unifamiliar en desarrollo de viviendas de hasta 2 niveles.				
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 N°. 019 / 2002
Area Del Lote	84
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	1
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	Comercio
Uso Condicionado Norma	Servicios
Uso Prohibido Norma	Industria
Tratamiento	DESARROLLO
Indice DeOcupacion	No aplica
Indice DeContruccion	No aplica
Antejardin	N/A
AislamientoPosterior	N/A
Aislamiento Lateral	N/A
Altura Permitida	N/A
Densidad	N/A
Amenaza Riesgo Inundacion	No
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	No
Suelos De Proteccion	No
Patrimonio	No
Observaciones Reglamentación urbanística:	<p>Plan Parcial PP1 - Cooemsaval</p> <p>ARTÍCULO 23: Procedimiento para la Aprobación de los Planes Parciales.</p> <p>Los Planes Parciales deberán, para su aprobación, sujetarse al siguiente procedimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Elaboración de proyecto de Plan Parcial por parte de Planeación Municipal, las comunidades, o los particulares interesados, de acuerdo con las directrices trazadas por el Plan de Ordenamiento territorial. 2. Establecida la viabilidad del proyecto por parte de Planeación Municipal, éste será enviado a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C. para su aprobación, en caso de ser necesaria de acuerdo con la normatividad competente, para lo cual dispondrá de ocho (8) días. 3. El proyecto, una vez revisado por la CVC, pasará a una comisión que nombre el

Alcalde de Turno o en su defecto a la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal el cual deberá emitir un concepto y realizar las recomendaciones correspondientes en un plazo de treinta (30) días hábiles.

- 4.Durante el período de revisión del proyecto se abrirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, de los cuales se recibirá recomendaciones y observaciones.
- 5.Tras la aprobación por parte de la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, el Alcalde adoptará el Plan Parcial por decreto.
- 6.Una vez adoptado el Plan Parcial, la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal procederá a incorporarlo al Plan de Ordenamiento Territorial, como actualización de éste.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
311	EscrituraDePropiedad	19/02/2014	1	Palmira

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
378-174954	28/08/2023	7656301000000469002	LOTE 2000000000

Observación

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-05-2022 Radicación: 2022-378-6-8189
 Doc: OFICIO 1481 DEL 29-10-2021 JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE PRADERA
 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION
 REAL
 DE: BANCOLOMBIA S.A
 A: ROJAS BAÑOL JOSE NAIN

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

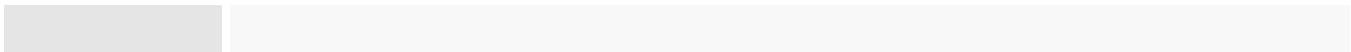
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	1	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vehicular Secundaria				

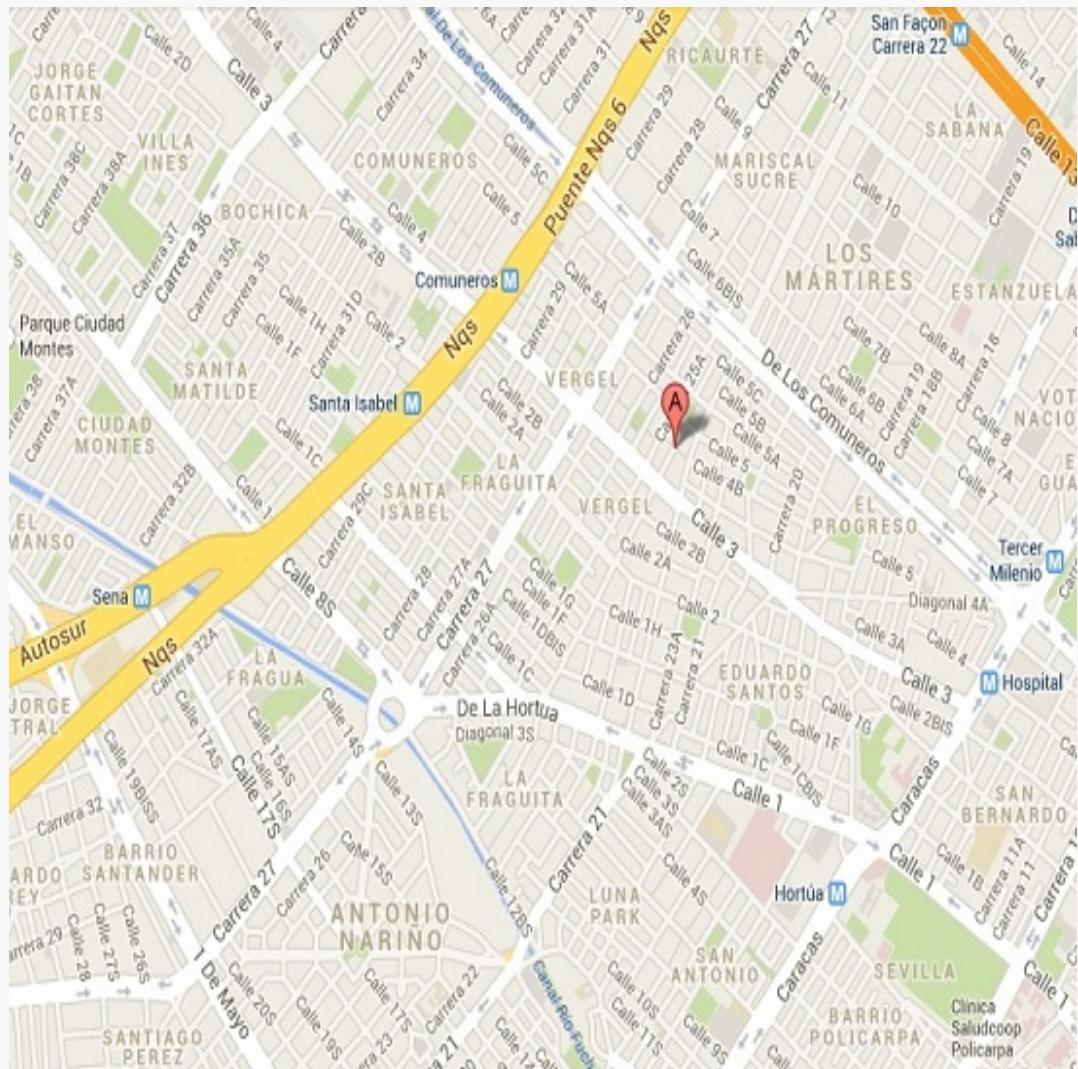
Observación:

Los sitios de interés presentes en la zona son: Parque Principal Pradera, Estación Policía Pradera, IED Francisco Antonio Zea.
 El producto inmobiliario predominante en la zona es: El bien inmueble se encuentra en un sector de una moderada actividad inmobiliaria residencial en casas unifamiliares.
 Las vías de acceso al inmueble son: Está ubicado sobre la Carrera 14A, a 300 mts de la avenida calle 6, A 300 mts de la Avenida Carrera 12, como vías principales.



UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 14 A 02 50 | BOSQUES DE LA PRADERA | Pradera | Valle del Cauca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 3.425091
GEOGRAFICAS : 3° 25' 30.3276''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -76.241739
GEOGRAFICAS : 76° 14' 30.2598''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	CL 14 A # 2	\$35,000,000	1	\$35,000,000	3196165845	84		\$	\$0
2	CL 14 A # 3	\$115,000,000	0.95	\$109,250,000	3154312217	84	120	\$600,000	\$72,000,000
3	CL 15 # 3	\$58,000,000	0.85	\$49,300,000	3155368261	102		\$	\$0
Del inmueble					84				

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$35,000,000	\$416,667	1.0	1.0	1.00	\$416,667
2	\$37,250,000	\$443,452	1.0	1.0	1.00	\$443,452
3	\$49,300,000	\$483,333	1.0	1.0	1.00	\$483,333
					PROMEDIO	\$447,817.46
					DESV. STANDAR	\$33,547.00
					COEF. VARIACION	7.49%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$420,000.00	AREA	84	TOTAL	\$35,280,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA		TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL		\$35,280,000.00				

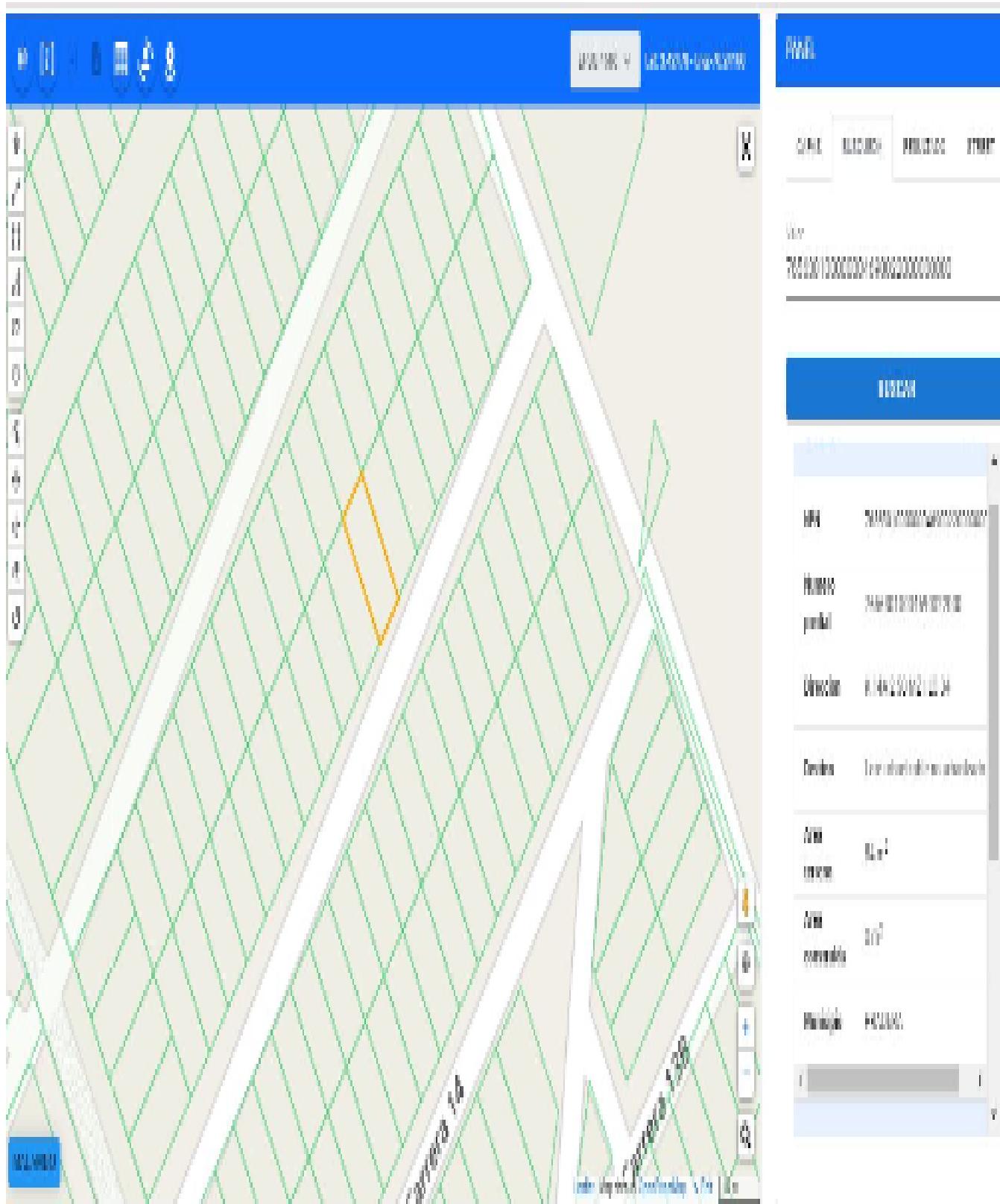
Observaciones:

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaliado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la resolución 620 de 2008 del IGAC así como en el decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del sector inmediato y de características similares al inmueble tasado.

Enlaces:

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

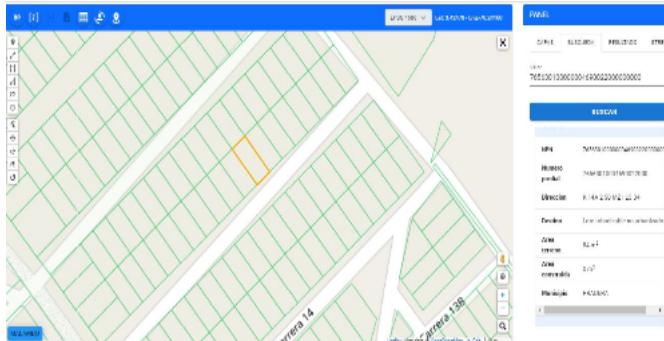


Nomenclatura



FOTOS 2

Consulta catastral



Plano Uso de suelo



FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
PRG_2023_2423463



PIN de Validación: a8030a37

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) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646, 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-1010163646.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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, 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, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8030a37

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción
28 Jul 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: a8030a37

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

Fecha de inscripción
11 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 130 BIS S NO. 14 - 70 TO 16 AP 301
Teléfono: 3204188428
Correo Electrónico: franjabalor@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Mayo 2022

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) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010163646.

El(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER BALAGUERA ORJUELA 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: a8030a37



PIN DE VALIDACIÓN

a8030a37

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 veintiocho (28) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal