



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE-PRG_2022_2968959**

Fecha de cierre		Fecha de visita	21/09/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 18 9-39 AP 104 IN 1		
Barrio	CENTRO		
Ciudad	Soacha		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	ANDREA MARCELA RODRIGUEZ GALEANO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	andrea marcela rodriguez galeano		
Nit/CC	39675712		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: contacto@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

GRUPO BANCOLOMBIA S.A.

Concepto solicitado por: GRUPO BANCOLOMBIA

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 **ANDREA MARCELA RODRIGUEZ GALEANO** ubicado en la CALLE 18 9-39 AP 104 IN 1 CENTRO, de la ciudad de Soacha.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$122,821,722.97 pesos m/cte (Ciento veintidos millones ochocientos veintitun mil setecientos veintidos).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: contacto@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 1 AP 104	47.4	M2	\$2,591,175.59	100.00%	\$122,821,722.97
TOTALES					100%	\$122,821,722.97

Valor en letras

Ciento veintidos millones ochocientos veintiun mil setecientos veintidos Pesos Colombianos

Perito actuante



MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO
RAA Nro: AVAL-79803347
C.C: 79.803.347



ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.

INFORMACIÓN UVR

	Terreno	Construcción	Valor UVR	
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	122,821,722.97
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12

Calificación garantía

Observación calificación

Observación

Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CALLE 18 No. 9-39 al igual como aparece en la escritura pública y en el certificado de tradición. Se trata de un avalúo de fachada por tal motivo no se tiene acceso a dependencias y medidores de servicios públicos.

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado el inmueble cuenta con las siguientes limitaciones al dominio: ANOTACIÓN Nro. 3: HIPOTECA ABIERTA, ANOTACIÓN Nro. 4: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA, ANOTACIÓN Nro. 5: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA, ANOTACIÓN Nro. 6; DERECHO DE PREFERENCIA, ANOTACIÓN Nro 7: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación. Nota: La anterior información y el presente avalúo no representan en ninguno de los casos un estudio de títulos.

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito. El conjunto cuenta con 82 sitios de parqueo comunal para vehículos y 60 sitios de parqueo demarcados para motos.

Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio., El conjunto se encuentra ubicado

una cuadra al oriente del Parque de Los Locos y a dos cuadras al occidente del Estadio Municipal Luis Carlos Galán.

GENERAL

Código	RE-PRG_2022_2968959	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				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	andrea marcela rodriguez galeano				
Nit/CC	39675712				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	ANDREA MARCELA RODRIGUEZ GALEANO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39675712	Email	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 18 9-39 AP 104 IN 1				
Conjunto	TORRES DEL CAMINO I P.H				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	CENTRO	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CALLE 18 No. 9-39 al igual como aparece en la escritura pública y en el certificado de tradición. Se trata de un avalúo de fachada por tal motivo no se tiene acceso a dependencias y medidores de servicios públicos.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	1																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado	MERCADO																		
Justificación de Metodología	Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998. 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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>52.41</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>47.4</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	52.41	AREA PRIVADA	M2	47.4	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/N</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2022</td><td>PESOS</td><td>S/N</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S/N	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	S/N
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	52.41																					
AREA PRIVADA	M2	47.4																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	S/N																					
AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	S/N																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>N/A</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	N/A	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>47.4</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.4						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	N/A																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	47.4																					
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 No. 46 de diciembre 27 de 2.000, por medio de la cual se adopta el POT del municipio de Soacha. Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal.																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
8795	EscrituraDePropiedad	26/12/2014	13	Bogotá D.C.
3164	EscrituraPH	18/10/2013	42	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-159579	20/09/2022	0.633%	Sin Información	AP 104 IN 1

Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado el inmueble cuenta con las siguientes limitaciones al dominio: ANOTACIÓN Nro. 3: HIPOTECA ABIERTA, ANOTACIÓN Nro. 4: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA, ANOTACIÓN Nro. 5: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA, ANOTACIÓN Nro. 6; DERECHO DE PREFERENCIA, ANOTACIÓN Nro 7: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL. Se recomienda levantar antes de cualquier negociación. Nota: La anterior información y el presente avalúo no representan en ninguno de los casos un estudio de títulos.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito. El conjunto cuenta con 82 sitios de parqueo comunal para vehículos y 60 sitios de parqueo demarcados para motos.

DEL ENTORNO

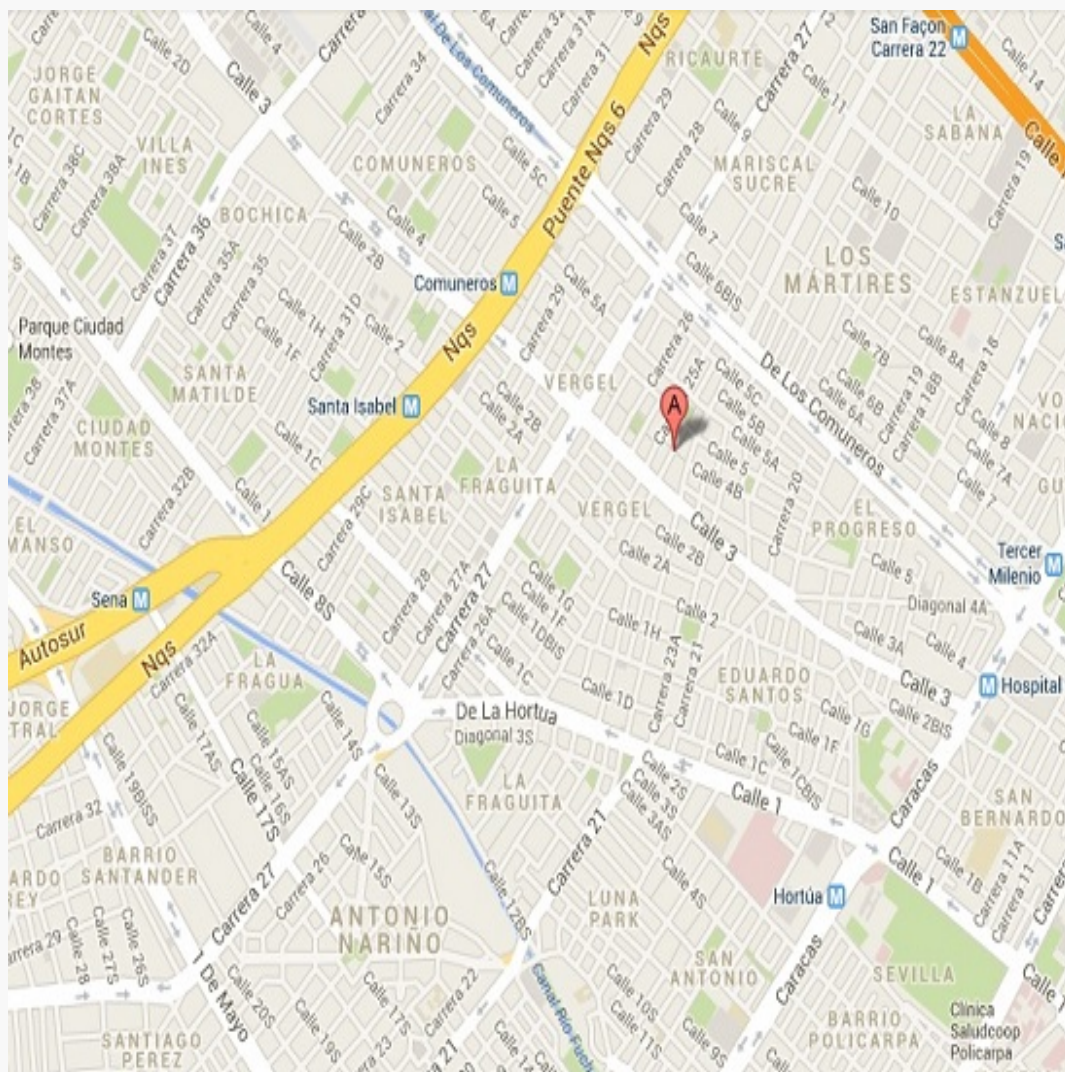
CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			

Tipo de vía	Concreto flexible		
Observación:	Sector con buen amoblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS. No se observan afectaciones ambientales, de orden público o seguridad negativas, más que las normales del municipio., El conjunto se encuentra ubicado una cuadra al oriente del Parque de Los Locos y a dos cuadras al occidente del Estadio Municipal Luis Carlos Galán.		

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 18 9-39 AP 104 IN 1 | CENTRO | Soacha | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.584764

GEOGRAFICAS : 4° 35' 5.1498''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.215694

GEOGRAFICAS : 74° 12' 56.4978''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Mismo Conjunto	5	\$140,000,000	.97	\$135,800,000		\$0		\$0	\$2,611,538.46	3108000053
2	Mismo Conjunto	4	\$145,000,000	.97	\$140,650,000		\$0		\$0	\$2,467,543.86	3202447103
3	Mismo Sector	2	\$100,000,000	.97	\$97,000,000		\$0		\$0	\$2,694,444.44	3106977358
Del inmueble		1		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	9	59	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,611,538.46
2	9	57	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,467,543.86
3	9	36	36	1.0	1.0	1.0	1	1.0	1	\$2,694,444.44
									PROMEDIO	\$2,591,175.59
									DESV. STANDAR	\$114,812.69
									COEF. VARIACION	4.43%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,705,988.27	TOTAL	\$128,263,844.21
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,476,362.90	TOTAL	\$117,379,601.41
VALOR TOTAL	\$122,821,722.97			

Observaciones:
Se realiza el análisis de la muestra de bienes inmuebles comparables con la propiedad valuada, en lo referente a superficie, edad, situación, distribución, entorno y ubicación en el mismo sector o cercano. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogenización se ha utilizado un factor que precia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores intervinientes en la misma.

Enlaces:
1-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/lincon/soacha/7235916> 2-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/lincon/soacha/7440028> 3-<https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/danubio/soacha/7432293>

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

Avalúo de fachada

Contador de Agua

Avalúo de fachada

Fachada del Inmueble



Nomenclatura del Inmueble



Fachada del Conjunto



FOTOS

Fachada del Conjunto



Garajes Comunes-CJ



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-
PRG_2022_2968959**



PIN de Validación: b3d40a8a



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



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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347, 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 avaluador AVAL-79803347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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 de Transición

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 de Transición

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 de Transición



PIN de Validación: b3d40a8a



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0675, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOACHA, CUNDINAMARCA

Dirección: KR 13 A NO. 32 C - 15 IN 16 SC 6

Teléfono: 3204126998

Correo Electrónico: migfranco1@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Contador Publico - 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) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79803347.

El(la) señor(a) MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO 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 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

b3d40a8a



PIN de Validación: b3d40a8a



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 Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal