



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluó de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

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 veintiún 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

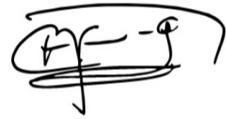
AVALUO DE FACHADA

| 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 veintiún 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 | 1 |
| 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 | <p>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.</p> <p>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: PROHIBICIÓN 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> | | | |

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_296 8959 | 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 | <p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</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. 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.</p> | | | | |

| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR |
|-----------------|-----|-------|----------------------------|-----|-------|
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 52.41 | AREA AVALUO CATASTRAL 2022 | M2 | S/N |
| AREA PRIVADA | M2 | 47.4 | PESOS | S/N | |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | N/A | 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: PROHIBICIÓN 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 | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |

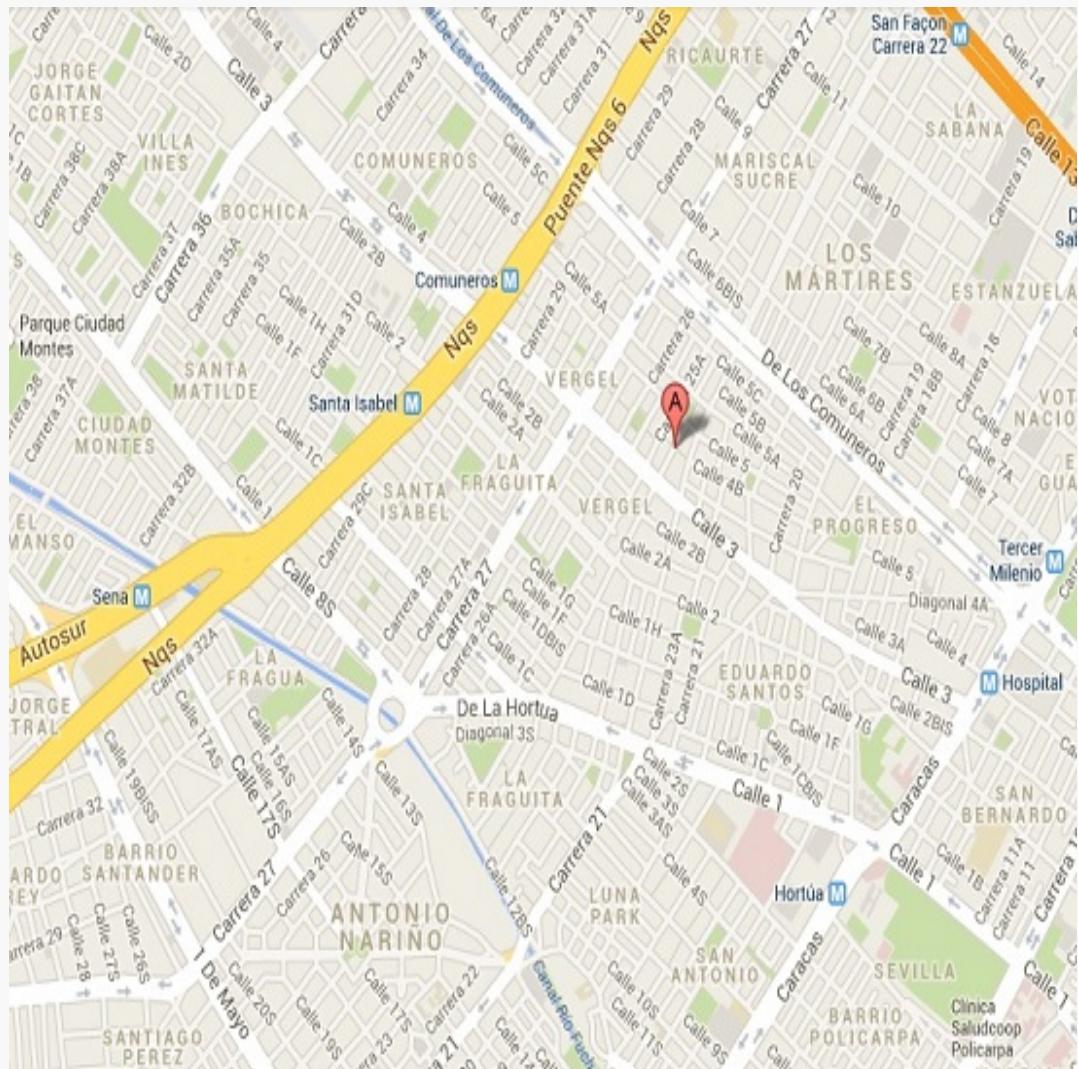
VIAS, ANDENES Y SARDINELES

| | 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 TAMAÑO | 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 interviniéntes en la misma.

Enlaces:

1-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/lincon/soacha/7235916>

2-<https://fincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/lincon/soacha/7440028>

3-<https://fincaraz.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

Fachada del Inmueble

Avalúo de fachada



Nomenclatura del Inmueble



Fachada del Conjunto



FOTOS

Fachada del Conjunto



Garajes Comunales-CJ



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



PIN de Validación: b3d40a8a



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bta 7A - 31 Ofc 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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 evaluador 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 INSCRIPCIÓN 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 Público - 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