



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE-PRG\_2022\_3004407**

Fecha de cierre		Fecha de visita	24/09/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 15 B NUMERO 4C 40 APARTAMENTO 101 TORRE 20		
Barrio	HOGARES SOACHA		
Ciudad	Soacha		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	MANUEL ENRIQUE ARTEAGA OROZCO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	manuel enrique arteaga orozco		
Nit/CC	8799171		
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](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@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 **MANUEL ENRIQUE ARTEAGA OROZCO** ubicado en la CARRERA 15 B NUMERO 4C 40 APARTAMENTO 101 TORRE 20 HOGARES SOACHA, de la ciudad de Soacha.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$108,020,086.55 pesos m/cte (Ciento ocho millones veinte mil ochenta y seis).

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](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

## AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	TO 2 0AP 101	46.26	M2	\$2,335,064.56	100.00%	\$108,020,086.55
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$108,020,086.55</b>

Valor en letras

Ciento ocho millones veinte mil ochenta y seis 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	108,020,086.55
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 CARRERA 18F No. 1-134 SUR (encontrada en visita), pero en el certificado de tradición aparece la dirección CARRERA 15B No. 4C-40. Se recomienda realizar la debida actualización en documentos jurídicos. 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. 6: HIPOTECA ABIERTA, ANOTACIÓN Nro. 7: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA, ANOTACIÓN Nro. 8: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA, ANOTACIÓN Nro. 9: DERECHO DE PREFERENCIA, ANOTACIÓN Nro 10: 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 76 sitios de parqueo comunal para vehículos y 70 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 dos cuadras al Sur del CAI Hogares.

GENERAL					
Código	RE-PRG_2022_3004407	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 S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	manuel enrique arteaga orozco				
Nit/CC	8799171				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	MANUEL ENRIQUE ARTEAGA OROZCO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	8799171	Email	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 15 B NUMERO 4C 40 APARTAMENTO 101 TORRE 20				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL EL PROGRESO 1 PH				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	HOGARES SOACHA	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 CARRERA 18F No. 1-134 SUR (encontrada en visita), pero en el certificado de tradición aparece la dirección CARRERA 15B No. 4C-40. Se recomienda realizar la debida actualización en documentos jurídicos. 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	Unifamiliar	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. <b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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>50.37</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>46.26</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	50.37	AREA PRIVADA	M2	46.26	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA AVALUO CATASTRAL 2022</td><td>M2 PESOS</td><td>S/N S/N</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2022	M2 PESOS	S/N S/N
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																		
AREA CONSTRUIDA	M2	50.37																		
AREA PRIVADA	M2	46.26																		
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																		
AREA AVALUO CATASTRAL 2022	M2 PESOS	S/N 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>46.26</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.26			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	N/A																		
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																		
AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.26																		
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
9380	EscrituraDePropiedad	21/10/2014	72	Bogotá D.C.
9950	EscrituraPH	12/11/2013	72	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-162001	20/09/2022	0.3386%	Sin Información	TO 20 AP 101

#### Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado el inmueble cuenta con las siguientes limitaciones al dominio: ANOTACIÓN Nro. 6: HIPOTECA ABIERTA, ANOTACIÓN Nro. 7: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA, ANOTACIÓN Nro. 8: PROHIBICION DE TRANSFERENCIA, ANOTACIÓN Nro. 9; DERECHO DE PREFERENCIA, ANOTACIÓN Nro 10: 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 76 sitios de parqueo comunal para vehículos y 70 sitios de parqueo demarcados para motos.

## DEL ENTORNO

### CARACTERISTICAS

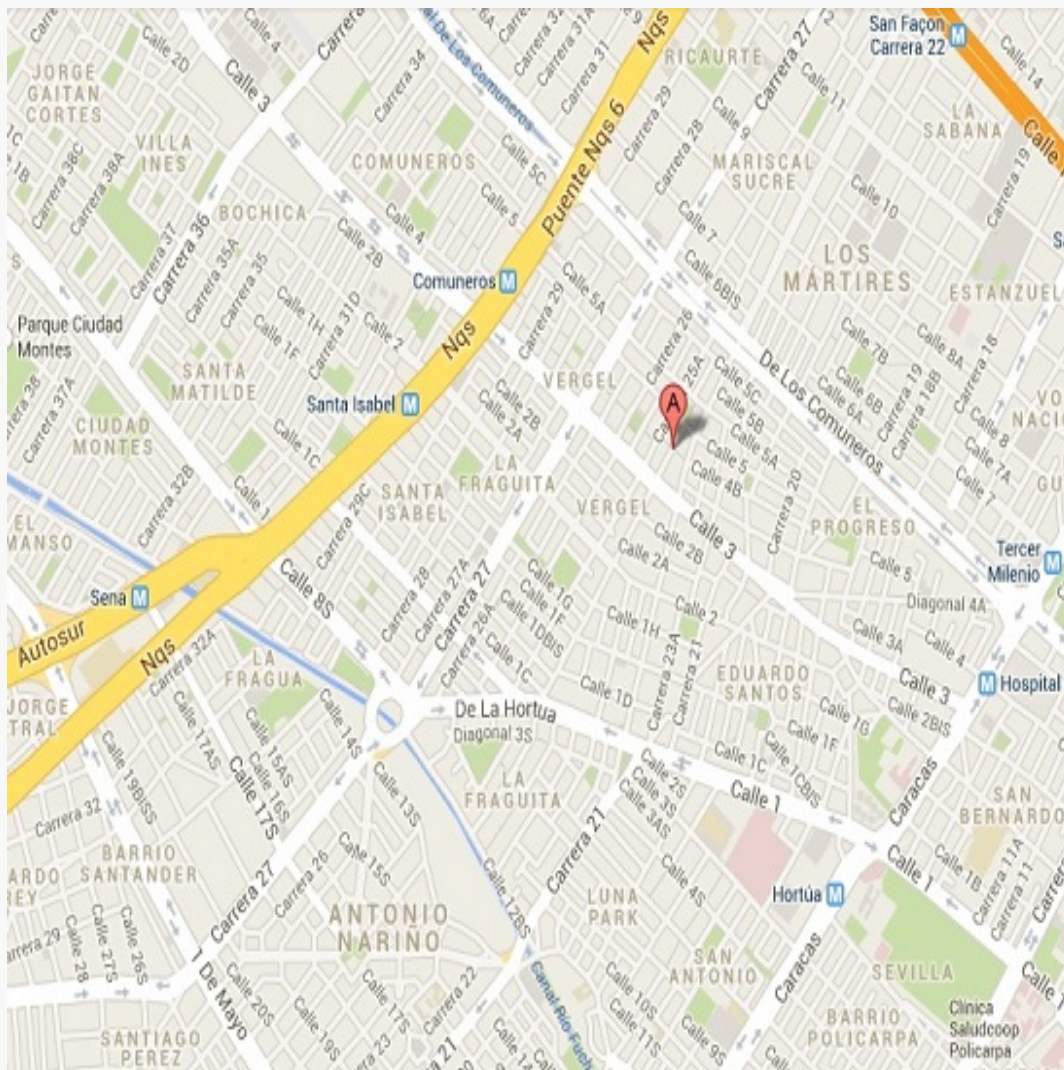
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			

Tipo de vía	Concreto flexible		
<b>Observación:</b>	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 dos cuadras al Sur del CAI Hogares.		



## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CARRERA 15 B NUMERO 4C 40 APARTAMENTO 101 TORRE 20 | HOGARES SOACHA | Soacha | Cundinamarca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.588043

GEOGRAFICAS : 4° 35' 16.9542''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.227185

GEOGRAFICAS : 74° 13' 37.866''

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	4	\$125,000,000	.97	\$121,250,000		\$0		\$0	\$2,127,192.98	3228482664
2	Mismo Conjunto	6	\$125,000,000	.97	\$121,250,000		\$0		\$0	\$2,127,192.98	3208899956
3	Mismo Conjunto	4	\$130,000,000	.97	\$126,100,000		\$0		\$0	\$2,335,185.19	3144727021
4	Mismo Conjunto	3	\$115,000,000	.97	\$111,550,000		\$0		\$0	\$2,104,716.98	31182699197
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	58	57	1.0	1.0	1.05	1.05	1.0	1.1	\$2,345,230.26
2	9	57	57	1.0	1.0	1.05	1.05	1.0	1.1	\$2,345,230.26
3	9	54	54	0.95	1.0	1.0	1.05	1.0	1	\$2,329,347.23
4	9	59	53	1.0	1.0	1.05	1.05	1.0	1.1	\$2,320,450.47
									PROMEDIO	\$2,335,064.56
									DESV. STANDAR	\$12,287.42
									COEF. VARIACION	0.53%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,347,351.98	TOTAL	\$108,588,502.57
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,322,777.13	TOTAL	\$107,451,670.06
VALOR TOTAL	\$108,020,086.55			

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://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/hogares-soacha/soacha/7550960> 2-<https://fincaiaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/el-progreso/soacha/5095146> 3-Jornada en sitio 4-Jornada en sitio

## FOTOS

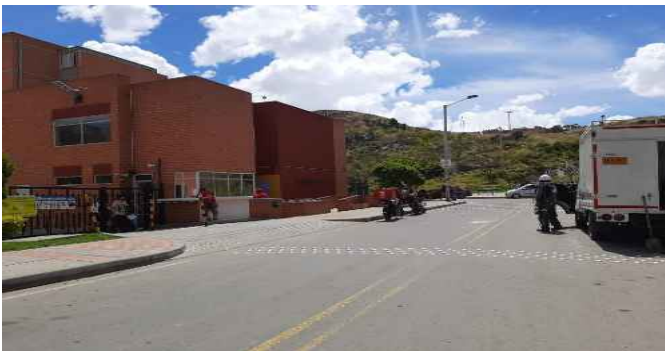
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

Avalúo de fachada

Contador de Agua

Avalúo de fachada

Nomenclatura del Inmueble



Fachada del Conjunto



Garajes Comunes-CJ



## FOTOS

Juegos Infantiles-CJ



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-  
PRG\_2022\_3004407**





PIN de Validación: b3d40a8a



## 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



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



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