



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE_PRG_2022_4158972**

Fecha de cierre		Fecha de visita	17/02/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 11 13-11 TORRE 3 A APTO 401		
Barrio	hacienda de peñalisa		
Ciudad	Ricaurte		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	DUARTE ALMONACID MANUEL ANTONIO		

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 **DUARTE ALMONACID MANUEL ANTONIO** ubicado en la CARRERA 11 13-11 TORRE 3 A APTO 401 hacienda de peñalisa , de la ciudad de Ricaurte.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$145,748,820.00 pesos m/cte (Ciento cuarenta y cinco millones setecientos cuarenta y ocho mil ochocientos veinte).

Atentamente,

Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 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	TO 3 AP 401	50.66	M2	\$2,877,000.00	100.00%	\$145,748,820.00
TOTALES					100%	\$145,748,820.00

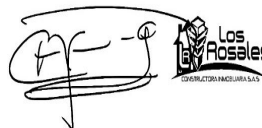
Valor en letras

Ciento cuarenta y cinco millones setecientos cuarenta y ocho mil ochocientos veinte Pesos Colombianos

Perito actuante



OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL
RAA Nro: AVAL-79411838
C.C: 79411838



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-882229287
RNA RNA-3442

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	145,748,820.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	6
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE_PRG_2022_4158972	Propósito	Juzgado	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					
Datos del propietario:					
Propietario	DUARTE ALMONACID MANUEL ANTONIO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	11186777	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 11 13-11 TORRE 3 A APTO 401				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA PEÑALISTA OCOBO PH				
Ciudad	Ricaurte	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	hacienda de peñalisa	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Informe de fachada por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. Conjunto residencial multifamiliar de 8 pisos compuesto por un conjunto de torres que conforman unas supermanzanas y cada da una de estas se identifica con una planta nativa de la región, con su portería y zonas comunes independientes. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	cuarto																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado	MERCADO																		
Justificación de Metodología	<p>Para la aplicación del método, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p>AVALÚO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad.</p> <p>FACHADA: Parte o cara visible de un inmueble, de los muros exteriores de un edificio, conjunto u de otra cosa en relación con su situación.</p> <p>CONCEPTO DE VALOR Y/O AVALÚO FACHADA: valor estimado, mediante un estudio estadístico por homogenización de zona, este tipo de informe es susceptible a cambios si se realiza visita donde se pueda inspeccionar el predio.</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</p> <p>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>																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>55.77</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>50.66</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	55.77	AREA PRIVADA	M2	50.66	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>M2</td><td>s/inf.</td></tr><tr><td></td><td>PESOS</td><td>s/inf.</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2	s/inf.		PESOS	s/inf.
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	55.77																					
AREA PRIVADA	M2	50.66																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA AVALUO CATASTRAL 2023	M2	s/inf.																					
	PESOS	s/inf.																					
<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>FACHADA</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>50.66</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.66						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.66																					
Perspectivas de valorización	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:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6377	EscrituraDePropiedad	29/10/2015	13 del circulo de bogota d.c	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
307-85787	20/02/2023	s/inf.	0.2232%	s/inf.	TO 3 AP 401

Observación

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS TORRE 3 A APTO 401 CON AREA DE 50.66 MTS2 CON COEFICIENTE DE 0.2232% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.2538 DE FECHA 04-05-2015 EN NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) LAS AREAS GENERALES SON:AREA TOTAL CONSTRUIDA: 55.77 M2. AREA PRIVADA CONSTRUIDA:50.66 M2.AREA MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES 5.11 M2

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

HORIZONTAL, ubicado en la carrera once (11) número trece - once (13 -11) de la actual nomenclatura urbana de Ricaurte Cundinamarca. El conjunto en mención se encuentra integrado por cuatrocientos cuarenta y ocho (448) apartamentos desarrollados en cuatro (4) bloques conformadas por ocho (8) unidades estructurales cada una en ocho (8) pisos de altura; cuatrocientos cuarenta y ocho (448) parqueaderos comunales para residentes incluidos quince (15) cupos para personas con movilidad reducida. Cinco (5) edificios comunales i) Edificio De

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	TERCIARIA PAVIMENTADA DE REPARTO VEHICULO PARTICULAR.				
Observación:	Conjunto de torres multifamiliares.				
	Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				
	IMPACTO AMBIENTAL NEGATIVOS, no se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 11 13-11 TORRE 3 A APTO 401 | hacienda de peñalisa | Ricaurte | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.295096

GEOGRAFICAS : 4° 17' 42.3456''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: 74.773407

GEOGRAFICAS : 74° 46' 24.2652''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	apartamento 3 piso	3	\$155,000,000	0.97	\$150,350,000		\$0		\$0	\$2,967,824.71	3106960949
2	apartamentovendido	2	\$136,000,000	0.97	\$131,920,000		\$0		\$0	\$2,604,026.85	3043373899
3	apartamento torre b	3	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$0		\$0	\$2,872,088.43	3102135370
4	apartamento torre 3 b	4	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000		\$0		\$0	\$3,063,560.99	3202336600
Del inmueble		cuarto				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	5	55.77	50.66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,967,824.71
2	5	55.77	50.66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,604,026.85
3	5	55.77	50.66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,872,088.43
4	5	55.77	50.66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,063,560.99
									PROMEDIO	\$2,876,875.25
									DESV. STANDAR	\$197,983.61
									COEF. VARIACION	6.88%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,074,858.86	TOTAL	\$155,772,349.74
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,678,891.63	TOTAL	\$135,712,650.09
VALOR TOTAL	\$145,748,820.00			

Observaciones:
el presente avaluo por imposibilidad de acceso se realiza por fachada conforme a solicitud del interesado.
Enlaces:

FOTOS

Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Entorno



Entorno



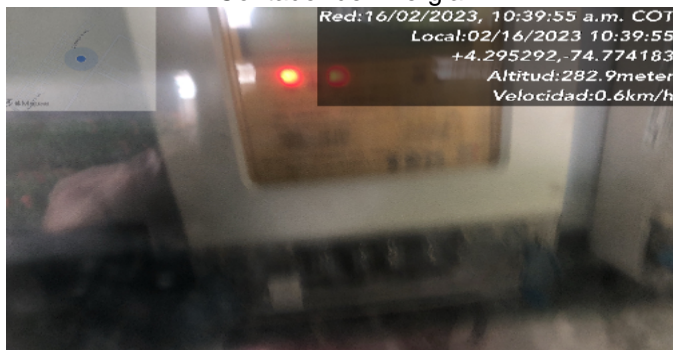
Entorno



Contador de Energia



Contador de Energia

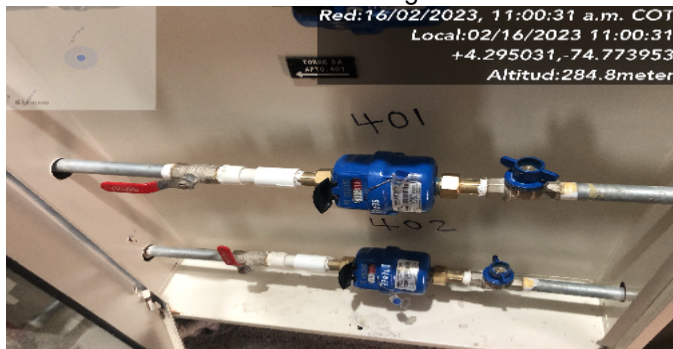


FOTOS

Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Garajes Comunes-CJ



Salón Social-CJ



Juegos Infantiles-CJ



FOTOS

Otras Zonas Sociales-CJ



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
RE_PRG_2022_4158972**



PIN de Validación: aa310a38



<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) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79411838, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79411838.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL 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
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
07 Abr 2021

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
22 Abr 2021

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
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa310a38



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

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
22 Abr 2021

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
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa310a38



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
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

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
22 Abr 2021

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.



PIN de Validación: aa310a38



Fecha de inscripción
22 Abr 2021

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
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 27 de Abril de 2018 hasta el 25 de Abril de 2022, 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: GIRARDOT, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 18 NO9-96
Teléfono: 3164367887
Correo Electrónico: ell.trebol@gmail.com

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

Tecnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

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) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79411838.

El(la) señor(a) OSCAR MAURICIO QUINTERO ARISTIZABAL se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de



PIN de Validación: aa310a38



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

aa310a38

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 Febrero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal