



### AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

#### Avaluio de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**

## AVALUO DE FACHADA: RE-PRG\_2022\_4165161

<b>Fecha de cierre</b>		<b>Fecha de visita</b>	25/01/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	CRA 7C # 3-98 APTO 502,INT 10		
<b>Barrio</b>	PARQUE CAMPESTRE		
<b>Ciudad</b>	Soacha		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	ADELMO ROJAS VARGAS		

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: [avaluos@losrosales.com](mailto: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 **ADELMO ROJAS VARGAS** ubicado en la CRA 7C # 3-98 APTO 502, INT 10 PARQUE CAMPESTRE, de la ciudad de Soacha.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$113,848,658.34 pesos m/cte (Ciento trece millones ochocientos cuarenta y ocho mil seiscientos cincuenta y ocho).

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: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 10 AP 502	50.68	M2	\$2,246,421.83	100.00%	\$113,848,658.34
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$113,848,658.34</b>

Valor en letras

Ciento trece millones ochocientos cuarenta y ocho mil seiscientos cincuenta y ocho Pesos Colombianos

Perito actuante



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

RAA Nro:  
 C.C:  
 Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
		Terreno	Construcción	Valor UVR
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0		Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				12
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

<b>Código</b>	RE-PRG_2022_4165161	<b>Propósito</b>	Juzgado	<b>Tipo de informe</b>	Fachada-Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Teléfono</b>	0
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	ADELMO ROJAS VARGAS				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	83183198	<b>Ocupante</b>	Avaluado fachada
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CRA 7C # 3-98 APTO 502, INT 10				
<b>Conjunto</b>	CONJ RES PARQUE CAMPETRE ET 15				
<b>Ciudad</b>	Soacha	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	3
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	PARQUE CAMPESTRE	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CALLE 6 SUR No. 16A-134 (encontrada en visita), pero en la escritura pública y en certificado de tradición aparece la dirección CARRERA 7C No. 3-98. 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

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	5		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método utilizado</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><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.</p>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	54.94	AREA	M2	S/N
AREA PRIVADA	M2	50.68	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/N
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	N/A	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.68
<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias				
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.				
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.				
<b>Reglamentación urbanística:</b>	Acuerdo No. 46 de diciembre 27 de 2.000, por medio de la cual se adopta el POT del municipio de Soacha.				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
9041	EscrituraDePropiedad	31/10/2015	72	Soacha
8881	EscrituraPH	03/09/2014	72	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-173468	05/05/2022	0.1590%	Sin información	IN 10 AP 502

### Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado el inmueble cuenta con las siguientes limitaciones al dominio: ANOTACIÓN Nro. 7: HIPOTECA ABIERTA, ANOTACIÓN Nro. 6: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA, ANOTACIÓN Nro. 8: PROHIBICIÓN 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 80 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	Regular	Condiciones de salubridad	Bueno		

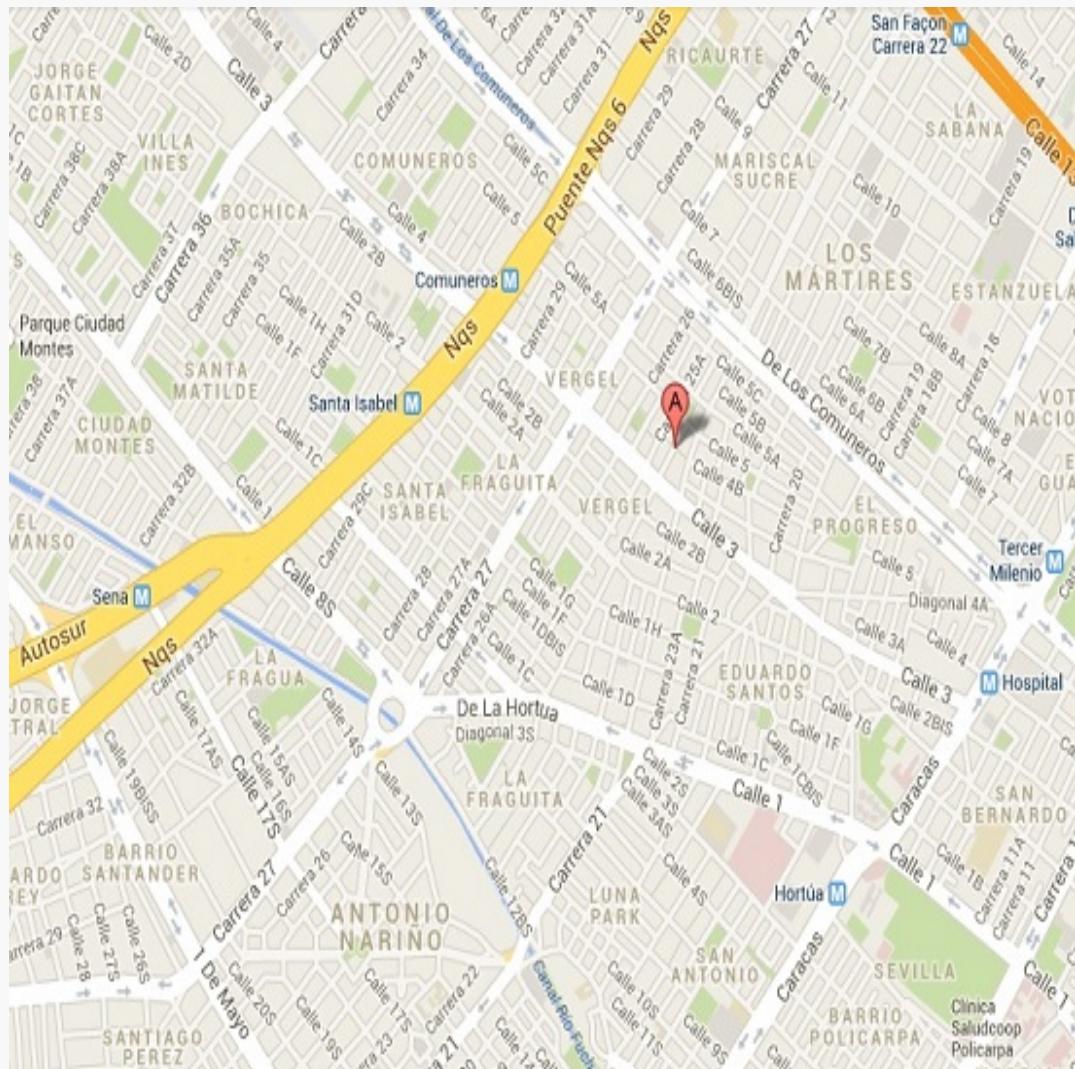
### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	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 al costado oriental del Parque Central Campestre y del Centro Comercial Parque campestre (sobre la vía a Indumil).		

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CRA 7C # 3-98 APTO 502, INT 10 | PARQUE CAMPESTRE | Soacha | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.581408  
GEOGRAFICAS : 4° 34' 53.0682''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.230924  
GEOGRAFICAS : 74° 13' 51.3264''

## 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	2	\$105,000,000	.97	\$101,850,000		\$0		\$0	\$1,958,653.85	3192194821
2	Mismo Conjunto	6	\$135,000,000	.97	\$130,950,000		\$0		\$0	\$2,112,096.77	3115336344
3	Mismo Conjunto	4	\$130,000,000	.97	\$126,100,000		\$0		\$0	\$2,292,727.27	3174059730
4	Mismo Conjunto	4	\$135,000,000	.97	\$130,950,000		\$0		\$0	\$2,425,000.00	3107724777
5	Mismo Conjunto		\$123,000,000	.97	\$119,310,000		\$0		\$0	\$2,485,625.00	6013819971
<b>Del inmueble</b>		<b>5</b>				<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	52	52	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,056,586.54
2	8	62	62	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,217,701.61
3	8	55	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,292,727.27
4	8	54	54	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,303,750.00
5	8	48	48	0.95	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	\$2,361,343.75
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,246,421.83</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$117,792.24</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>5.24%</b>	

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,364,214.08	<b>TOTAL</b>	\$119,818,369.36
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,128,629.59	<b>TOTAL</b>	\$107,878,947.73
VALOR TOTAL	\$113,848,658.34			

## 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.-[Tomada en sitio](#)2.-[Tomada en sitio](#)3.-[Tomada en sitio](#)4.-[Tomada en sitio](#)5.-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-fragua/soacha/7310093>

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

## Avalúo de fachada

Contador de Agua

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



## Avalúo de fachada

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-  
PRG\_2022\_4165161**



PIN de Validación: b4b20ac6



<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 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**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

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  
**11 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

##### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

###### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4b20ac6

## 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**

Fecha de actualización  
**24 Oct 2022**

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  
**09 Nov 2022**

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  
**09 Nov 2022**

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.

Fecha de inscripción  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b4b20ac6



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



## 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  
**09 Nov 2022**

Regimen  
**Régimen Académico**

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 Publico - Universidad Antonio Nariño

Especialista en Avalúos- Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas

**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



PIN de Validación: b4b20ac6



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



#### PIN DE VALIDACIÓN

**b4b20ac6**

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal