



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

AVALUO DE FACHADA: RE-PRG_2023_84271

Fecha de cierre		Fecha de visita	08/02/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	TV 4B # 3-64 CASA 324		
Barrio	LAGOS DE MALIBÚ		
Ciudad	Soacha		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	FANNY PATRICIA BELTRAN MEDINA		

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: 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 **FANNY PATRICIA BELTRAN MEDINA** ubicado en la TV 4B # 3-64 CASA 324 LAGOS DE MALIBÚ, de la ciudad de Soacha.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$109,991,321.04 pesos m/cte (Ciento nueve millones novecientos noventa y un mil trescientos veintiun).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CS 324	52.92	M2	\$2,078,445.22	100.00%	\$109,991,321.04
TOTALES					100%	\$109,991,321.04

Valor en letras

Ciento nueve millones novecientos noventa y un mil trescientos veintiún Pesos Colombianos

Perito actuante



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

VALORES/TIPO DE AREA.	INFORMACIÓN UVR			
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	109,991,321.04
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	RE-PRG_2023_84271	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	FANNY PATRICIA BELTRAN MEDINA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52354516	Ocupante	Avaluio fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	TV 4B # 3-64 CASA 324				
Conjunto	BOSQUE DE ZAPAN 2				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	LAGOS DE MALIBÚ	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Se trata de una CASA sometida a régimen de propiedad horizontal, localizada en la nomenclatura actual como TRANSVERSAL 4D No. 5-30 SUR (encontrada en visita), pero en la escritura pública y en certificado de tradición aparece la dirección TRANSVERSAL 4B No. 3-64. 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	4		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>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.</p>				
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	59.95	AREA	M2	S/N
AREA PRIVADA	M2	52.92	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/N
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	N/A	AREA PRIVADA VALORADA	M2	52.92
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:	<p>Acuerdo No. 46 de diciembre 27 de 2.000, por medio de la cual se adopta el POT del municipio de Soacha.</p> <p>Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal.</p>				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1569	EscrituraDePropiedad	20/03/2009	53	Bogotá D.C.
1984	EscrituraPH	07/05/2008	53	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-111408	17/07/2015	0.17625%	Sin información	CS 324

Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado el inmueble cuenta con las siguientes limitaciones al dominio: ANOTACIÓN Nro. 12: HIPOTECA ABIERTA, ANOTACIÓN Nro. 13: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA, ANOTACIÓN Nro. 16: 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 140 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		

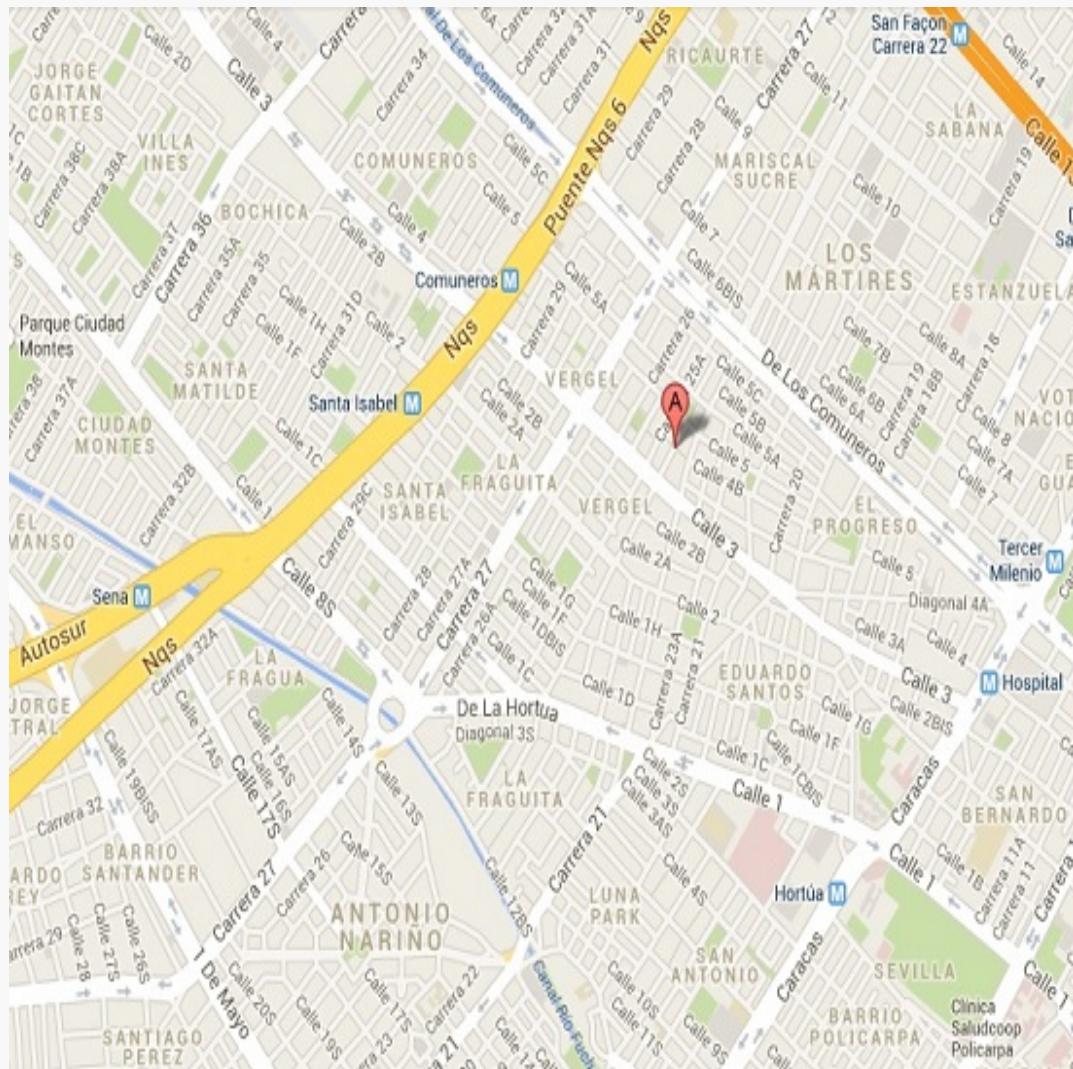
VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	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.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: TV 4B # 3-64 CASA 324 | LAGOS DE MALIBÚ | Soacha | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.572680
GEOGRAFICAS : 4° 34' 21.648''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.227772
GEOGRAFICAS : 74° 13' 39.9792''

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	\$110,000,000	.97	\$106,700,000		\$0		\$0	\$1,778,333.33	3124427638
2	Mismo Sector	3	\$139,000,000	.97	\$134,830,000		\$0		\$0	\$2,106,718.75	3124247579
3	Mismo Sector	4	\$110,000,000	.97	\$106,700,000		\$0		\$0	\$2,051,923.08	3144904575
4	Mismo Conjunto	4	\$130,000,000	.97	\$126,100,000		\$0		\$0	\$2,101,666.67	3124717830
5	Mismo Conjunto	4	\$105,000,000	.97	\$101,850,000		\$0		\$0	\$2,037,000.00	3112065218
6	Mismo Conjunto	4	\$130,000,000	.97	\$126,100,000		\$14		\$0	\$2,101,666.67	3133425185
Del inmueble		4		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	14	60	60	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$1,867,250.00
2	16	70.79	64	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,106,718.75
3	15	52	52	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,154,519.23
4	14	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,101,666.67
5	14	50	50	1.05	1.0	1.0	1.0	1.0	1.05	\$2,138,850.00
6	14	60	60	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,101,666.67
								PROMEDIO		\$2,078,445.22
								DESV. STANDAR		\$105,751.86
								COEF. VARIACION		5.09%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,184,197.08	TOTAL	\$115,587,709.37
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,972,693.36	TOTAL	\$104,394,932.72
VALOR TOTAL	\$109,991,321.04			

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/casa-en-venta/los-lagos/soacha/7894333>2 - <https://fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-juguna/soacha/7784344>3 - <https://fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/buenos-aires/soacha/10018745>4 - [Tomada en sitio](#)5 - [Tomada en sitio](#)6 - [Tomada en sitio](#)

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



FOTOS

Garajes Comunales-CJ



Juegos Infantiles-CJ



Garajes para motos-CJ



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-
PRG_2023_84271**



PIN de Validación: b56d0ae3



<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: b56d0ae3



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



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: b56d0ae3

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




ANA[®]
 Aduana y Aeronáutica de la Nación
<https://www.ana.org.ar>
 Calle 99 Ma 7A - 81 Of 300
 Bogotá D.C. - Colombia
 Líneas gratuitas de atención al cliente:
 En Bogotá 588 07 40
 A Nivel Nacional 100-8000-423 840

PIN de Validación: b56d0ae3

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



PIN DE VALIDACIÓN

b56d0ae3

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.

Ruth H. L. H.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal