



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluó de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

AVALUO DE FACHADA: RE-PRG_2023_184349

Fecha de cierre		Fecha de visita	31/01/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 13 A # 1-47 UNIDAD HABITACIONA 2 DE LA UNIDAD HABITAICON LOPEZ PH		
Barrio	BELLAVISTA		
Ciudad	Piedecuesta		
Departamento	Santander		
Propietario	DELGADO DE MARIÑO MARLENE Y SALAZAR MARIÑO HECTOR EDUARDO		

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 **DELGADO DE MARIÑO MARLENE Y SALAZAR MARIÑO HECTOR EDUARDO** ubicado en la CALLE 13 A # 1-47 UNIDAD HABITACIONA 2 DE LA UNIDAD HABITAICON LOPEZ PH BELLAVISTA , de la ciudad de Piedecuesta.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$115,049,100.00 pesos m/cte (Ciento quince millones cuarenta y nueve mil cien).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APTO 2	75.94	M2	\$1,515,000.00	100.00%	\$115,049,100.00
TOTALES					100%	\$115,049,100.00

Valor en letras

Ciento quince millones cuarenta y nueve mil cien Pesos Colombianos

Perito actuante



ANA MARIA ESCOBAR GAFARO

RAA Nro: AVAL-63537208

C.C: 63537208

VALORES/TIPO DE AREA.	INFORMACIÓN UVR			
Terreno	Construcción	Valor UVR		1
Integral	0	Valor del avalúo en UVR	115,049,100.00	
Proporcional	0	Valor asegurable	0	
% valor proporcional	100	Tiempo esperado comercialización	12	
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	RE-PRG_2023_184349	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	DELGADO DE MARIÑO MARLENE Y SALAZAR MARIÑO HECTOR EDUARDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	27947724 Y 91541130	Ocupante	Avaluio fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 13 A # 1-47 UNIDAD HABITACIONA 2 DE LA UNIDAD HABITAICON LOPEZ PH				
Conjunto	UNIDAD HABITAICON LOPEZ PH				
Ciudad	Piedecuesta	Departamento	Santander	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	BELLAVISTA	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo se trata del APARTAMENTO en el segundo piso localizado en la CALLE 13 A # 1-47 UNIDAD HABITACIONA 2 DE LA UNIDAD HABITAICON LOPEZ P.H., en el barrio bellavista, del municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander. El inmueble se encuentra distribuido en escalera, sala, comedor, mirador, cocina, patio de ropa, baño social, tres alcobas.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
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	75.94	AREA	M2	
AREA PRIVADA	M2	75.94	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		AREA PRIVADA VALORADA	M2	75.94
AREA LIBRE MEDIDA	M2				
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	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora media, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.				
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>Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal. El municipio de Piedecuesta está reglamentado según el Acuerdo 028 de 18 de diciembre de 2003.</p> <p>NOTA: Para efectos de liquidación se tiene en cuenta el área registrada en el certificado de libertad y tradición la cual es de 75.94 M2, teniendo en cuenta que el área registrada en la escritura es de 72.00 M2.</p>				

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
1626	EscrituraDePropiedad	31/05/2011	DECIMA	Bucaramanga

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
314-48751	17/03/2017	No Registra	Sin Información	APARTAMENTO 2

Observación	Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble presenta las siguientes limitaciones al dominio: ANOTACIÓN Nro. 003: Hipoteca abierta sin límite de cuantía. ANOTACIÓN Nro. 007: Embargo ejecutivo con acción mixta
--------------------	---

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación	El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje privado.
--------------------	--

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

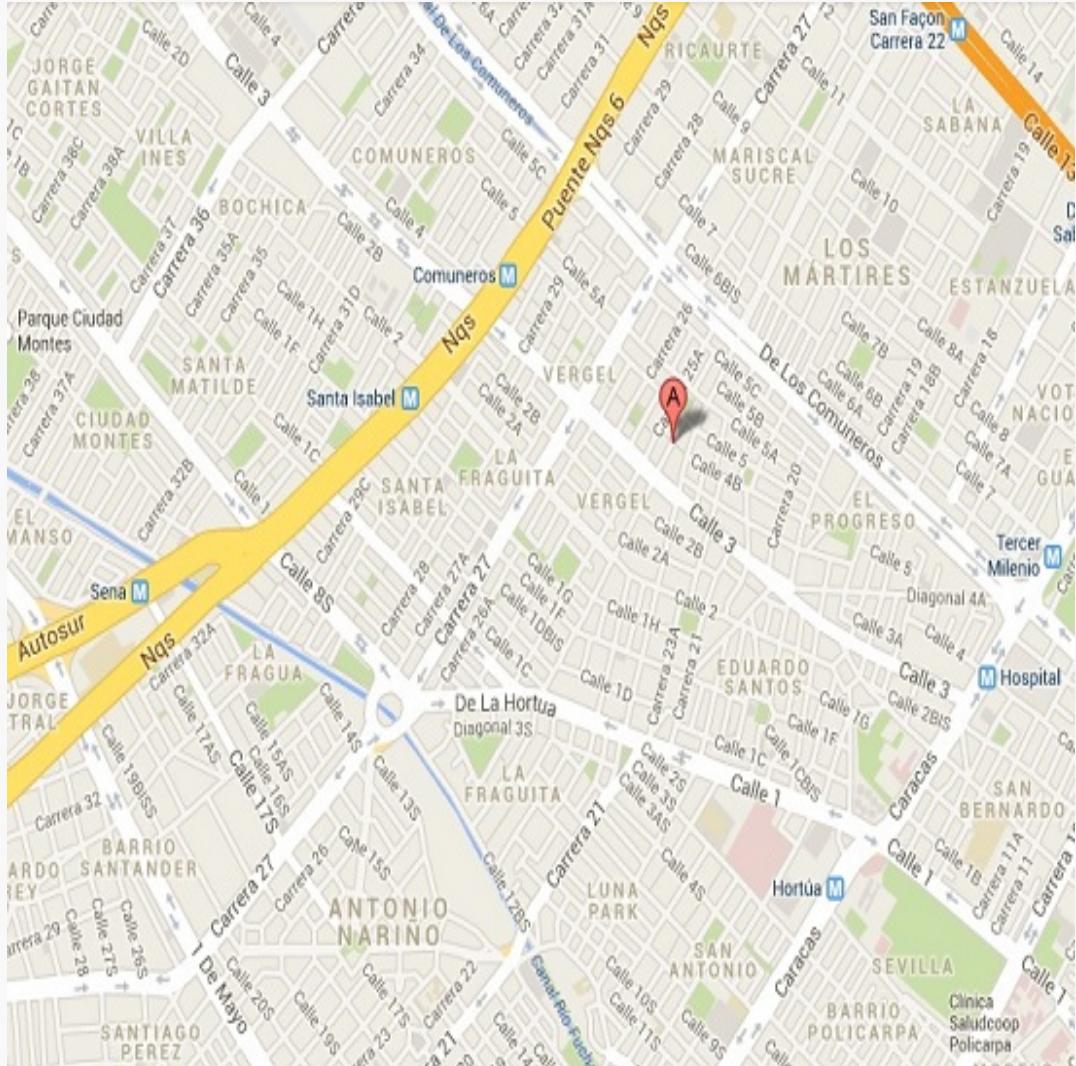
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Sector	Conservación
Vías pavimentadas	SI	Bueno

Tipo de vía	Peatonal		
Observación:	El inmueble está rodeado de proyectos de vivienda, centros educativos, corredores comerciales, parques, zonas verdes, zonas recreativas, vías principales, con permanente movilización de transporte urbano. Las vías de acceso, andenes y sardineles se encuentran en buen estado. La vía de acceso es vehicular.		

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 13 A # 1-47 UNIDAD HABITACIONA 2 DE LA UNIDAD HABITAICON LOPEZ PH | BELLAVISTA | Piedecuesta | Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 6.980673
GEOGRAFICAS : 6° 58' 50.4228''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.052010
GEOGRAFICAS : 73° 3' 7.2354''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	BARRIO EL REFUGIO	2	\$120,000,000	0.95	\$114,000,000	0	\$0	0	\$0	\$1,480,519.48	315-6109490
2	BARRIO LA TACHUELA	4	\$90,000,000	0.95	\$85,500,000	0	\$0	0	\$0	\$1,474,137.93	607-6574905
3	BARRIO LOS CEDROS	3	\$85,000,000	0.95	\$80,750,000	0	\$0	0	\$0	\$1,416,666.67	316-8697115
4	BARRIO BLANCO	1	\$85,000,000	0.92	\$78,200,000	0	\$0	0	\$0	\$1,663,829.79	316-6736832
Del inmueble		2				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	77	77	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$1,480,519.48
2	8	60	58	1.0	1.0	1.02	1.0	1.0	1.02	\$1,503,620.69
3	12	60	57	1.0	1.0	1.01	1.0	1.0	1.01	\$1,430,833.34
4	9	47	47	1.0	1.0	0.99	1.0	1.0	0.99	\$1,647,191.49
									PROMEDIO	\$1,515,541.25
									DESV. STANDAR	\$92,872.39
									COEF. VARIACION	6.13%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,608,413.64	TOTAL	\$122,142,931.46
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,422,668.86	TOTAL	\$108,037,473.59
VALOR TOTAL		\$115,049,100.00		

Observaciones:

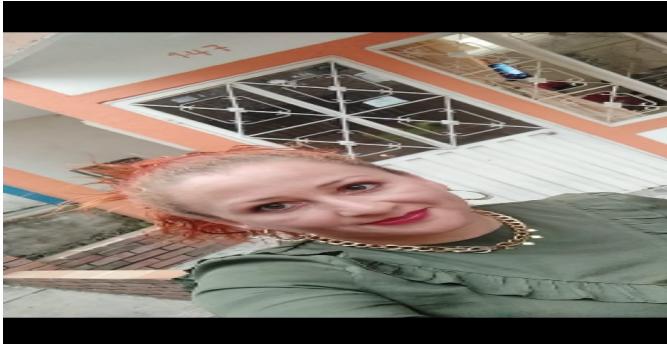
Se realiza investigación de mercado teniendo en cuenta ofertas similares al inmueble objeto de avalúo, en cuanto área construida, ubicación, zonas comunes, y características interiores para determinar el valor metro cuadrado acorde al inmueble tasado.

Enlaces:

1-<https://fincares.com.co/finmuestra/apartamento-en-venta/el-refugio/niedocuesta/7353150> 2-<https://fincares.com.co/finmuestra/apartamento-en-venta/la-tachuela/niedocuesta/7836334> 3-<https://fincares.com.co/finmuestra/apartamento-en-venta/los-cedros/niedocuesta/5494660> 4-<https://fincares.com.co/finmuestra/apartamento-en-venta/barrio-blanco/niedocuesta/5056192>

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Entorno



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



FOTOS

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Puerta de entrada



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-
PRG_2023_184349**



PIN de Validación: ae730a81



<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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 20 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-63537208.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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
20 Feb 2020

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
20 Feb 2020

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
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae730a81



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



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
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

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
20 Feb 2020

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
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ae730a81



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



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
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicomercio y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

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
20 Feb 2020

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: ae730a81

Fecha de inscripción
20 Feb 2020

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
20 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 13 SUR # 16- 41 ESTE
Teléfono: 3102657201
Correo Electrónico: ameg.599@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen

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) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63537208.

El(la) señor(a) ANA MARIA ESCOBAR GAFARO 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: ae730a81



PIN DE VALIDACIÓN

ae730a81

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