



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO DE FACHADA: PRG_2023_2008521

Fecha de cierre		Fecha de visita	29/06/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 6 A ESTE NUMERO 38-91 APARTAMENTO 401 TORRE 19 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRALUNA		
Barrio	SAN IGNACIO		
Ciudad	Soacha		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	MANCIPE SARMIENTO MARICELA		

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

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 **MANCIPE SARMIENTO MARICELA** ubicado en la CARRERA 6 A ESTE NUMERO 38-91 APARTAMENTO 401 TORRE 19 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRALUNA SAN IGNACIO, de la ciudad de Soacha.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$161,662,850.39 pesos m/cte (Ciento sesenta y un millones seiscientos sesenta y dos mil ochocientos cincuenta).

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

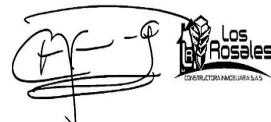
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	TO 19 AP 401	53.96	M2	\$2,995,975.73	100.00%	\$161,662,850.39
TOTALES					100%	\$161,662,850.39

Valor en letras

Ciento sesenta y un millones seiscientos sesenta y dos mil ochocientos cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante

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



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

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
Calificación garantía				12
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	PRG_2023_200852 1	Propósito	Fachada-Concepto de Valor	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				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	MANCIPE SARMIENTO MARICELA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1023897315	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 6 A ESTE NUMERO 38-91 APARTAMENTO 401 TORRE 19 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRALUNA				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL TERRALUNA				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	SAN IGNACIO	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 6A ESTE No. 38-91 (encontrada en visita), al igual como aparece en la escritura pública y en certificado de tradición. 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	60.24	AREA	M2	S/N
AREA PRIVADA	M2	53.96	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	53.96

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.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6035	EscrituraDePropiedad	13/12/2018	48	Bogotá D.C.
7243	EscrituraPH	05/10/2016	72	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-211164	31/10/2022	0.2671%	Sin información	TO 19 AP 401

Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado el inmueble cuenta con las siguientes limitaciones al dominio: ANOTACIÓN Nro. 11: 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

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
	Comunales			Mt2			No		

Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito. El conjunto cuenta con 180 sitios de parqueo comunal para vehículos y 100 sitios de parqueo demarcados para motos.

DEL ENTORNO

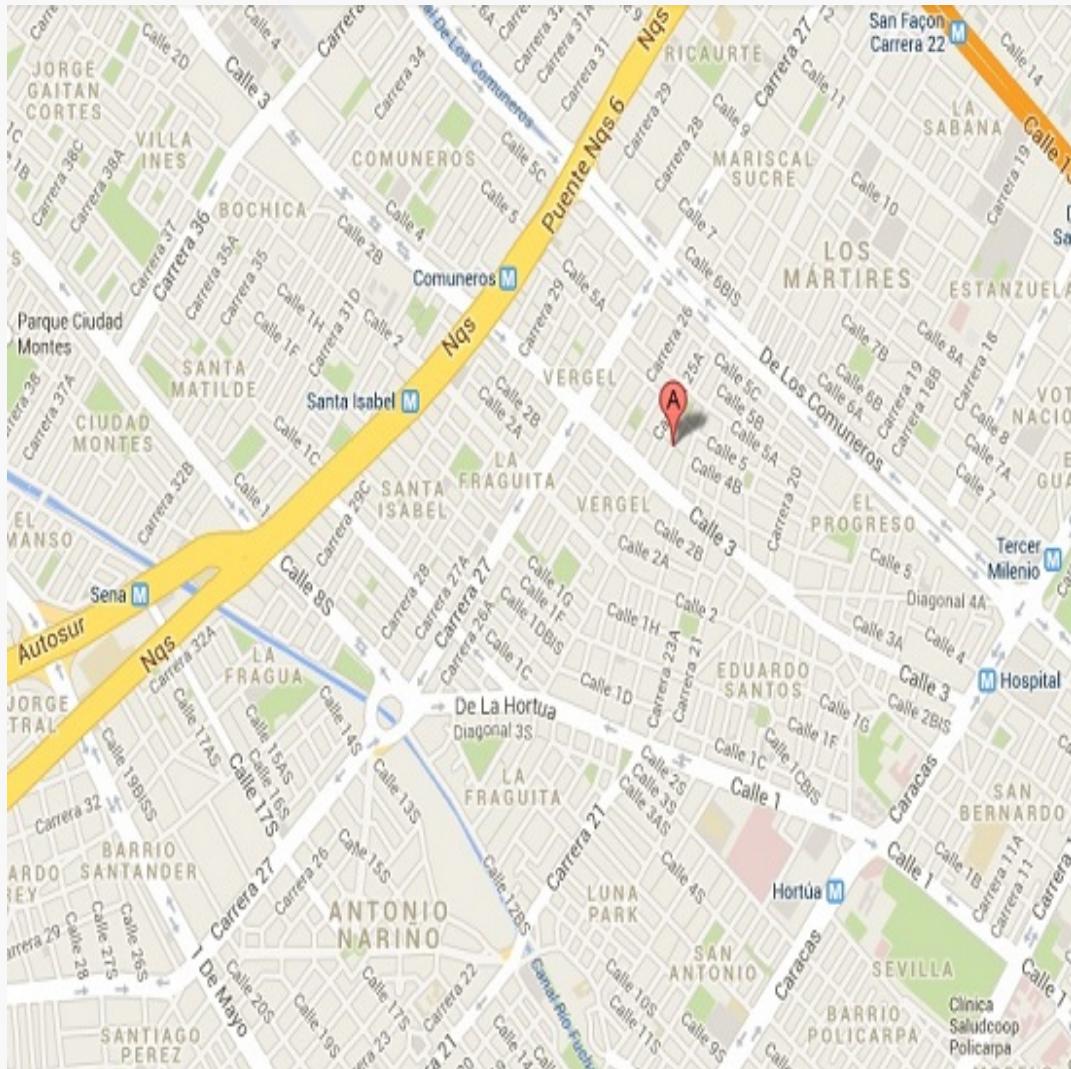
CARACTERISTICAS

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., El conjunto se encuentra ubicado a unas tres cuadras al oriente del Centro Comercial Ventura.	

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 6 A ESTE NUMERO 38-91 APARTAMENTO 401 TORRE 19 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRALUNA
| SAN IGNACIO | Soacha | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.584649
GEOGRAFICAS : 4° 35' 4.7358''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.193950
GEOGRAFICAS : 74° 11' 38.22''

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	5	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000		\$0		\$0	\$3,053,703.70	3002941215
2	Mismo Conjunto	6	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000		\$0		\$0	\$2,910,000.00	3016889491
3	Mismo Conjunto	2	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000		\$0		\$0	\$3,019,811.32	3209680660
4	Mismo Conjunto	3	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000		\$0		\$0	\$2,998,181.82	3144704788
5	Mismo Conjunto	6	\$170,000,000	0.97	\$164,900,000		\$0		\$0	\$2,998,181.82	3115400264
Del inmueble		4		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	7	60	54	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,053,703.70
2	7	60	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,910,000.00
3	7	60	53	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,019,811.32
4	7	60	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,998,181.82
5	4	62	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,998,181.82
								PROMEDIO		\$2,995,975.73
								DESV. STANDAR		\$53,155.93
								COEF. VARIACION		1.77%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,049,131.67	TOTAL	\$164,531,144.75
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,942,819.80	TOTAL	\$158,794,556.25
VALOR TOTAL	\$161,662,850.39			

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.-Tomada en sitio

FOTOS 2

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

Contador de Agua

Avalúo de fachada

Avalúo de fachada

FOTOS 2

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Nomenclatura



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
PRG_2023_2008521**



PIN de Validación: ad780a3e



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



ANALOGICO
https://www.ana.org.co
Calle 99 Bis 7A - # 11 Of 300
Bogotá D.C. Colombia
Línea de Atención a Avaluadores A.N.A.
En Bogotá: 588 57 46
A Nivel Nacional: 01 8000 423 640

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: ad780a3e

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: ad780a3e



<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: ad780a3e



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



PIN DE VALIDACIÓN

ad780a3e

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal