



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

### Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo



## AVALUO: RE\_PRG\_2023\_2003594

<b>Fecha del avalúo</b>	10/07/2023	<b>Fecha de visita</b>	05/07/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	KR 9 ESTE # 36 - 89 APTO 103 INT 4 CO RESD TERRAGRANDE 4 ETAPA 3		
<b>Barrio</b>	TERRAGRANDE		
<b>Ciudad</b>	Soacha		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	CORREA BALLEN YAQUELINE / DELGADO NOMELIN OSCAR ROSEMBER		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	OSCAR ROSEMBER DELGADO NOMELIN		
<b>Nit/CC</b>	94537824		
<b>Garantía</b>	1		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: CI 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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., 10/07/2023

Señor(es):

**GRUPO BANCOLOMBIA S.A.**

Avalúo 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 Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **CORREA BALLENA YAQUELINE / DELGADO NOMELIN OSCAR ROSEMBER** ubicado en la KR 9 ESTE # 36 - 89 APTO 103 INT 4 CO RESD TERRAGRANDE 4 ETAPA 3 TERRAGRANDE, de la ciudad de Soacha.

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.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$146,135,022.21 pesos m/cte (Ciento cuarenta y seis millones ciento treinta y cinco mil veintidos).

Atentamente,

**Los Rosales**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.  
NIT. 900.441.334-1

**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; 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

### VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 4 AP 103	49.71	M2	\$2,939,751.00	100.00%	\$146,135,022.21
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$146,135,022.21</b>

Valor en letras

Ciento cuarenta y seis millones ciento treinta y cinco mil veintidos 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						
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	303.6323				
Integral	0	2,939,751	Valor del avalúo en UVR	481,289.45				
Proporcional	0	146,135,022	Valor asegurable	146,135,022				
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	15				
<b>Observación</b>	Se trata de un APARTAMENTO sometido a régimen de propiedad horizontal, localizado en la nomenclatura actual como CARRERA 9 ESTE No. 38-75, (encontrada en visita), pero en la escritura pública y en certificado de tradición aparece la dirección CARRERA 9 ESTE No. 36-89, Se recomienda realizar la debida actualización en documentos jurídicos.							
<b>NOTA DE LIQUIDACIÓN:</b> Se liquidó en el presente informe, el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.								
<b>Nota de actualización:</b> se recomienda actualizar la dirección en el certificado de tradición, ya que no coincide la física, con la del certificado de tradición.								

## GENERAL

Código	RE_PRG_2023_20 03594	Propósito	Remate	Tipo avalúo	valor comercial
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
<b>Referencia cliente:</b>					
Nombre/razón social	OSCAR ROSEMBER DELGADO NOMELIN				
Nit/CC	94537824				
Garantía	1				
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	CORREA BALLEN YAQUELINE / DELGADO NOMELIN OSCAR ROSEMBER				
Tipo identificación	C.C.	Documento	53090308 / 53090308	Ocupante	Propietario
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	KR 9 ESTE # 36 - 89 APTO 103 INT 4 CO RESD TERRAGRAND 4 ETAPA 3				
Conjunto	CONJUNTO RESD TERRAGRAND 4 ETAPA 3				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	TERRAGRAND	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 9 ESTE No. 38-75, (encontrada en visita), pero en la escritura pública y en certificado de tradición aparece la dirección CARRERA 9 ESTE No. 36-89. Se recomienda realizar la debida actualización en documentos jurídicos. <b>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.</b>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	1		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método evaluación</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	53.68	AREA	M2	S/N
AREA PRIVADA	M2	49.71	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	47.08	AREA PRIVADA VALORADA	M2	49.71
<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>	<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 style="text-align: center;"><b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL.</b></p>				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
12326	EscrituraDePropiedad	21/10/2010	72	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-118730	09/07/2023	0.2676%	Sin información	TO 4 AP 103

#### Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado el inmueble cuenta con las siguientes limitaciones al dominio: ANOTACIÓN Nro. 4: HIPOTECA ABIERTA, ANOTACIÓN Nro. 5: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA. 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.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 3936 de fecha 04-05-2010 en NOTARIA 72 de BOGOTA D.C. APT 103 INT 4 CONJUNTO RESD TERRAGRANDE 4 ETAPA 3 con area de 49.71 MTS2 con coeficiente de 0.26760% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

## GARAJES Y DEPOSITOS

#### Observación

El inmueble objeto de avalúo no cuenta con garaje ni depósito. El conjunto cuenta con 125 sitios de parqueo comunal para vehículos y 120 sitios de parqueo demarcados para motos, información entregada en visita.

## DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	NO
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	SI

## CARACTERISTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	3	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Ligera
<b>Transporte</b>	Regular	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>EQUIPAMIENTO</b>			<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>		
	<b>Nivel</b>	<b>Nivel Distancia</b>		<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>
Zonas recreativas	Regular	300-400	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Regular	300-400	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	No hay	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Regular
Asistencial	Regular	400-500	Tipo de vía	CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	100-200			
Comercial	Regular	300-400			
<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>					
Aire	NO	<b>Basura</b>	NO	<b>Inseguridad</b>	NO
Ruido	NO	<b>Aguas</b>	NO	<b>Otro</b>	NO
<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 a unas cinco cuadras al oriente del Centro Comercial Ventura.				
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>					
<b>Escritura de Propiedad Horizontal</b>	3936		<b>Fecha escritura</b>	04/05/2010	
<b>Notaria escritura</b>	72		<b>Ciudad escritura</b>	BOGOTÁ	
<b>Valor administración</b>	70000	<b>Total unidades</b>	336	<b>Terraza comunal</b>	No
<b>Condiciones</b>	Solo construcción	<b># Pisos edificio</b>	6	<b>Porteria</b>	Si
<b>Horario</b>	24 horas	<b>Tanque</b>	Si	<b>Cancha</b>	No

<b>vigilancia</b>					
<b>Zonas verdes</b>	Si	<b>Shut</b>	Si	<b>Citófono</b>	No
<b>Aire acondicionado</b>	No	<b>Teatrino</b>	No	<b>Sauna</b>	No
<b>Club</b>	No	<b>Bomba eyectora</b>	Si	<b>Gimnasio</b>	No
<b>Bicicletero</b>	No	<b>Garaje visitante</b>	Si	<b>Golfito</b>	No
<b>Calefacción</b>	No	<b>Planta eléctrica</b>	No	<b>Jardín infantil</b>	No
<b>Piscinas</b>	No	<b>Ascensores</b>	No	<b>#Ascensores</b>	
<b>#Sotanos</b>					
<b>Observación</b>	Escritura: 3936, Fecha escritura: 04/05/2010, Notaría escritura: 72, Ciudad escritura: BOGOTÁ, Administración: 70000, Total unidades: 336, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: No, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Bicicletero: No, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Ascensores: No				

## ESTRUCTURA

<b>Estado de la conservación</b>	Bueno	<b>Estructura</b>	Industrializado	<b>Estructura reforzada</b>	NO
<b>Material construcción</b>	concreto reforzado	<b>Tipo estructura</b>	sistema dual o combinado		
<b>Daños por Sismos</b>	NO	<b>Ajustes sismos resistentes</b>	NO	<b>Cubierta</b>	teja de fibrocemento
<b>Fachada</b>	ladrillo a la vista	<b>Ancho fachada</b>	Mayor 9 metros	<b>Irregularidad planta</b>	No
<b>Irregularidad altura</b>	No	<b>Tipología vivienda</b>	Edificio en Altura - Piso en Manzana	<b>Otro tipología vivienda</b>	
<b>Año construcción</b>	2010	<b>Edad Inmueble</b>	13 años	<b>Vida útil</b>	100
<b>Estado construcción</b>	Usada	<b>%Avance</b>	100%		
<b>Licencia construcción</b>	No disponible				
<b>Observación</b>	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

## DEPENDENCIAS

<b>INFORMACIÓN DEPENDENCIAS</b>					
<b>Sala</b>	1	<b>Comedor</b>	1	<b>Cocina</b>	Sencilla
<b>Baños Sociales</b>	1	<b>Patio interior</b>	0	<b>Habitaciones</b>	3
<b>Closet</b>	0	<b>Baños privados</b>	0	<b>Estar</b>	0
<b>Bodega</b>	0	<b>Estudio</b>	0	<b>Cuarto servicio</b>	0
<b>Baños servicio</b>	0	<b>Zona ropa</b>	1	<b>Local</b>	0

Balcón	0	Jardín	No	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Apartamento. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Baño social: 1, Patio interior: 0, Habitaciones: 3, Closet: 0, Baño privado: 0, Estar: 0, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

## ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.
Observación	Acabados en buen estado de conservación y mantenimiento, pisos en cerámica para baño, para las habitaciones y demás áreas, paredes pañetadas y estucadas, con enchape en cerámica en baño, cocina y zona de ropa, puertas interiores en madera, ventanería en metal.							

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** KR 9 ESTE # 36 - 89 APTO 103 INT 4 CO RESD TERRAGRANDE 4 ETAPA 3 | TERRAGRANDE | Soacha | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.583154  
GEOGRAFICAS : 4° 34' 59.3544''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.191021  
GEOGRAFICAS : 74° 11' 27.6756''

## 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	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$0		\$0	\$2,910,000.00	3133033147
2	Mismo Conjunto	2	\$140,000,000	0.97	\$135,800,000	1	\$20,000,000		\$0	\$2,895,000.00	3115423502
3	Mismo Conjunto	3	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000		\$0		\$0	\$2,984,615.38	3163827106
4	Mismo Conjunto	4	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$0		\$0	\$2,969,387.76	3028499180
<b>Del inmueble</b>		<b>1</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	13	54	50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,910,000.00
2	13	44	40	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,895,000.00
3	13	56	52	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,984,615.38
4	13	53	49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,969,387.76
13 años										
									PROMEDIO	\$2,939,750.79
									DESV. STANDAR	\$43,889.73
									COEF. VARIACION	1.49%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,983,640.51	<b>TOTAL</b>	\$148,316,769.80
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$2,895,861.06	<b>TOTAL</b>	\$143,953,253.24
VALOR TOTAL	\$146,135,022.21			

Observaciones:

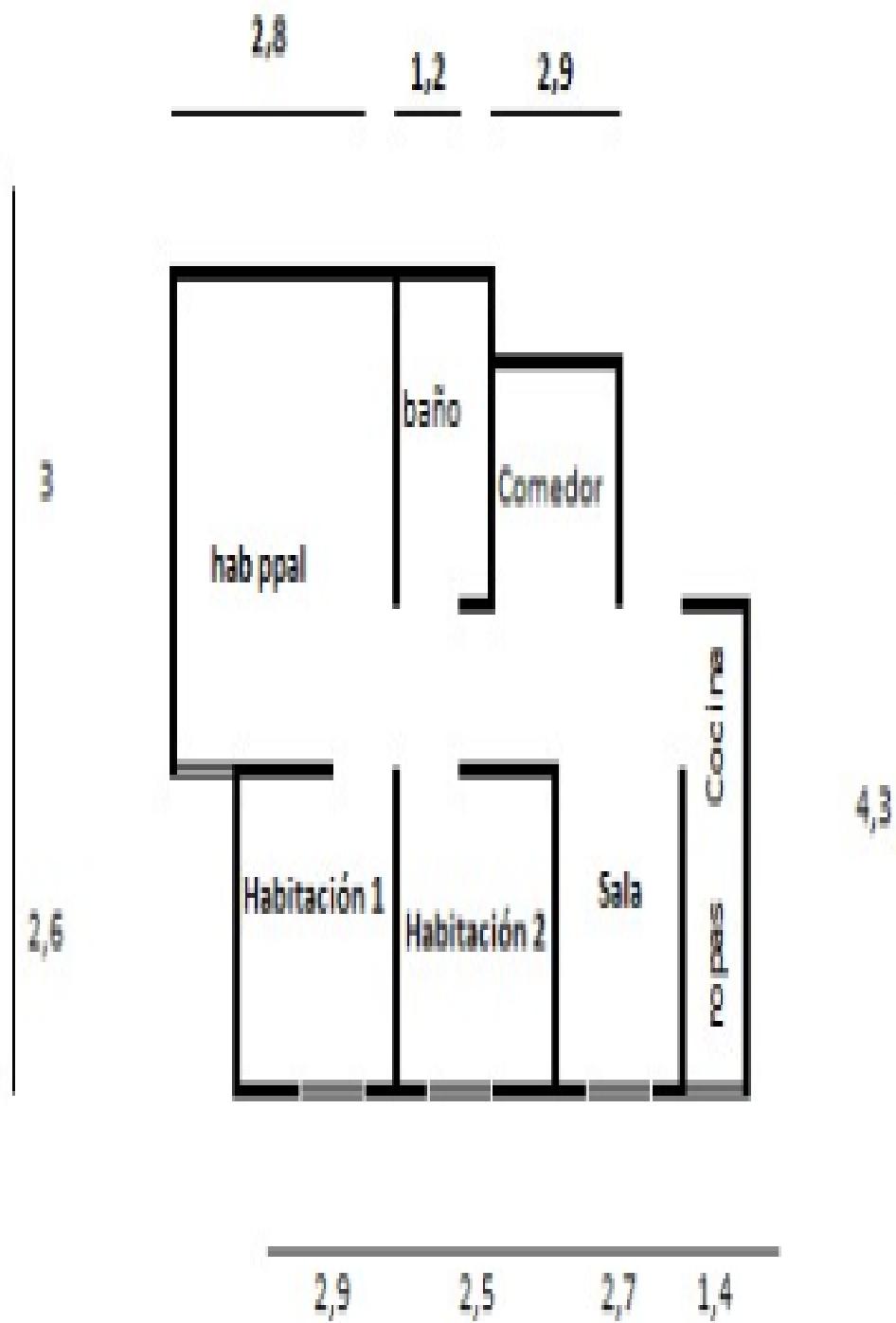
Enlaces:

3.-<https://fincariz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/la-alameda-soacha/soacha/7856926>

4.-Tomada en sitio

## PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



## FOTOS 3

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



## FOTOS 3

Sala



Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hab 1 o Habitación Principal



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



## FOTOS 3

Garajes ComunalesCJ



Garajes ComunalesCJ



Juegos InfantilesCJ



Garajes para motosCJ



Garajes para motosCJ



Garajes para motosCJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **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. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

----- **METODOLOGÍA:** 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**:

1. **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.
2. **Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
3. **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-) **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

**FINAL DEL INFORME AVALÚO RE\_PRG\_2023\_2003594**



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 Miembros 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



<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: 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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA**

**CERTIFICADO DE TRADICION**

**MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230709109579208193

**Nro Matrícula: 051-118730**

Pagina 1 TURNO: 2023-051-1-85984

Impreso el 9 de Julio de 2023 a las 07:22:33 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA

FECHA APERTURA: 04-06-2010 RADICACIÓN: 2010-40666 CON: ESCRITURA DE: 06-05-2010

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRF

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

## **DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

Contenidos en ESCRITURA Nro 3936 de fecha 04-05-2010 en NOTARIA 72 de BOGOTA D.C. APT 103 INT 4 CONJUNTO RESD TERRAGRANDE 4 ETAPA 3 con area de 49.71 MTS<sup>2</sup> con coeficiente de 0.26760% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

#### AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

### COEFFICIENTE · %

#### **COMPLEMENTACION·**

CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., ADQUIRIO POR COMPRA A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN MATEO) POR E. 5578 DEL 20-04-07 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE PAVIA PEDRAZA ANDRES, OSPINA ACOSTA MANUEL ANTONIO, CASTELLANOS ARELLANOS MANUEL JAVIER, LIEVANO SAMPER ANDRES ALFONSO, OSPINA ACOSTA EDUARDO, PEDRAZA DE PAVIA MARIA LUCIA, PAVIA DE GAITAN MARIA STELLA, PAVIA DE CITTADINI MARIA CRISTINA, PAVIA DE CASTELLANOS CONSTANZA, MACIAS MEJIA CLAUDIA VICTORIA, PAVIA DE LLOREDA ELSA PATRICIA, VENEGAS DE PAVIA MILRED, LIEVANO CARDEMIL MARIA CONSTANZA Y SILVIA VIRGINIA, LIEVANO DE CASTRO XIMENA, LOPEZ MACIAS CAROLINA, PAVIA BOADA MARIA CECILIA, CARDEMIL DE LIEVANO SILVIA, PAVIA VELANDIA PAULA XIMENA, LIEVANO CARDEMIL ENRIQUE, OSPINA ACOSTA JUAN GUILLERMO, PAVIA PEDRAZA ERNESTO, PAVIA BOADA JUAN RAFAEL Y JOSE FERNANDO, LIEVANO CARDEMIL JULIO ALEJANDRO, PAVIA PEDRAZA JUAN CARLOS, CLEMENCIA LIEVANO SAMPER E HIJOS Y CIA S EN C., R. LIEVANO Y CIA S EN C., J Y C. LIEVANO Y SAMPER Y CIA S EN C., JORGE ALBERTO LIEVANO E HIJOS Y CIA S EN C., Y CIA.

INDUSTRIAL GRANCOLOMBIANA S.A. CINGRA S.A., POR E. 1445 DEL 21-11-06 NOTARIA 69 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE RATIFICADA Y ACLARADA EN CUANTO QUE SE ELIMINA EL NUMERAL 3 DE LA CLAUSULA 17 Y SE MODIFICA EL TEXTO DEL NUMERAL 5 DE LA MISMA CLAUSULA, POR E. 5836 DEL 25-04-07 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.) TODOS ELLOS ADQUIRIERON POR COMPRA A HACIENDA DE TERREROS S.A., POR E. 1442 DEL 21-11-06 NOTARIA 69 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO QUE RENUNCIAN A LA CONDICION RESOLUTORIA Y EL CONTENIDO DEL PODER OTORGADO POR LA SE/ORA MARIA CRISTINA PAVIA DE CITTADINI EN FAVOR DE MARIA PAVIA DE GAITAN, POR E. 5836 ANTERIORMENTE MENCIONADA) ESTA CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 1109 DEL 11-10-06 NOTARIA 69 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40473839. ADQUIRIO POR APORTE POR E. 1099 DEL 27-05-59 NOTARIA 9 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-80124. FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): 50S-40501571

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Bredie: URBANO

- 1) CARRERA 9 E #36-59 SOACHA APT 103 INT 4 CONJUNTO RESD TERRAGRANDE 4 ETAPA 3  
2) KR 9 ESTE # 36 - 89 APTO 103 INT 4 CO RESD TERRAGRANDE 4 ETAPA 3

## DETERMINACION DEL INMUEBLE:

#### **DESTINACION ECONOMICA:**

**MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)**

**MATRÍCULA A**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230709109579208193**

**Nro Matrícula: 051-118730**

Página 2 TURNO: 2023-051-1-85984

Impreso el 9 de Julio de 2023 a las 07:22:33 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-04-2010 Radicación: 2010-34699

Doc: ESCRITURA 2380 DEL 20-04-2010 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO TERRAGRANDE VIS NIT. 830.053.700-6

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 06-05-2010 Radicación: 2010-40666

Doc: ESCRITURA 3936 DEL 04-05-2010 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO TERRAGRANDE VIS NIT 830.053.700-6

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 23-11-2010 Radicación: 2010-114268

Doc: ESCRITURA 12326 DEL 21-10-2010 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$44,823,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS, SUBSIDO OTORGADO POR COMPENSAR CON OBLIGACION DE REINTEGRAR EN CASO DE ENAJENACION DENTRO DE LOS 5 A/OS SIGUIENTES A LA ADJUDICACION

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO TERRAGRANDE VIS NIT 830.053.700-6

**A: CORREA BALLEN YAQUELINE**

**CC# 53090308 X**

**A: DELGADO NOMELIN OSCAR ROSEMBER**

**CC# 94537824 X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 23-11-2010 Radicación: 2010-114268

Doc: ESCRITURA 12326 DEL 21-10-2010 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA \$30.631.500.00

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CORREA BALLEN YAQUELINE

**CC# 53090308 X**

DE: DELGADO NOMELIN OSCAR ROSEMBER

**CC# 94537824 X**

**A: BANCOLOMBIA S.A.**

**NIT# 8909039388**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 23-11-2010 Radicación: 2010-114268

Doc: ESCRITURA 12326 DEL 21-10-2010 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHA

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 230709109579208193**

**Nro Matrícula: 051-118730**

Página 4 TURNO: 2023-051-1-85984

Impreso el 9 de Julio de 2023 a las 07:22:33 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

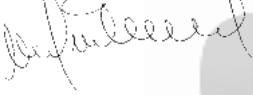
===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-051-1-85984      FECHA: 09-07-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

 El Registrador: GUILLERMO TRIANA SERPA

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
*La guarda de la fe pública*



JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE  
SOACHA CUNDINAMARCA  
j02pecmsoacha@cendoj.ramajudicial.gov  
Transversal 12 No 34 A - 18 Barrio Rincón de Santa Fe piso 5 Soacha-Cundinamarca.

ACTA DILIGENCIA  
PROCESO No. 2020 - 144

FECHA:

11 de Noviembre de 2022

I. INTERVINIENTES:

JUEZ: YULY LIZZETTE MURCIA TORRES

DEMANDANTE: Barcolombia

APODERADO: Dora Cecilia Dotor Mayo domo - Sustitucion

DEMANDADO: Oscar Roember Delgado y Yagueline Correa Ballen

APODERADO:

TERCERO (S) – quien atiende la diligencia:

HORA DE INICIO: 7:30 am

HORA DE FINALIZACIÓN: 7:50 am

II. OBJETIVO

Practicar la diligencia de Secuestro Inmueble prevista en el artículo: 595 C.6P

1. Protocolo, asistencia y presentación.
2. Se declara legalmente secuestrado el inmueble y se le hace la entrega al secuestre designado, en forma real y material en el estado en el que se encontró, quien manifiesta: Procedo a dejarlo en deposito provisional y Gratuito a la demandada A quien el despacho le hace las advertencias de Ley.
3. Se señala la suma de \$ 338.333, por concepto de Honorarios Provisionales al secuestre a cargo de la parte actora, los cuales son cancelados: Cuenta de Cobro en AECSA.
4. Secuestre Yuliet Yesabel Hernandez Martinez, Autorizada por la empresa, Triunfo legal SAS.
5. Se lee el mandamiento, se notifica 5 días para Pagar y 10 para excepcionar.

YULY LIZZETTE MURCIA TORRES  
JUEZ



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  

---

República de Colombia

JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE SOATÁ CUNDINAMARCA.  
Transversal 12 No 34 A - 18 Barrio Rincón de Santa Fe piso 5 Soacha-Cundinamarca.  
[102occmssoacha@acendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:102occmssoacha@acendoj.ramajudicial.gov.co)

ACTA DE ASISTENCIA

FECHA: 11 de Noviembre de 2022  
MOTIVO DE LA DILIGENCIA: Secuestro de Inmueble  
DIRECCIÓN: Carrera 9 E 36 - 59 Apto 103 Interior 4 Terciogrande 4 Etapa 3  
PROCESO: 2022-114

se incoronara la anterior acta al archivo digital X o físico X.

Diligencia efectiva: Si  o No   
Ajustación de gastos del secuestro Si  o No; cuenta de cobro  , otro:

Cuentas de Cobro ACSA

  
YULY LIZETTE MURCIA TORRES  
JUEZ

---

**Señor Juez,**  
E.S.D.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto:

**Yo MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.803.347 de Bogotá, de profesión Contador Público, egresado y titulado en la Universidad Antonio Nariño, en el año 2.003, con tarjeta profesional 121161-T expedida por la Junta Central de Contadores, con posgrado como especialista en avalúos de la Universidad Distrital Jorge Tadeo Lozano, en el año 2018; actualmente inscrito en el Registro Abierto Avaluadores – RAA AVAL-79803347 de la Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANA, con la siguientes categorías:

Categoría 1 - Inmuebles Urbanos  
Categoría 2 - Inmuebles Rurales  
Categoría 6 - Inmuebles Especiales

Otorgadas según, Régimen Académico Articulo 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013 y reglamentada en el Decreto 556 del 2014.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito Valuador y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto;

Para efectos de Notificaciones mi dirección es KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 6, mi correo electrónico es miguelfrancoavaluos@gmail.com, y mi teléfono de contacto es 3204126998.

- a) *Mi opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional.*
- b) No he realizado publicaciones en materia de peritaje en los últimos 10 años.
- c) Lista de avalúos realizados por mí, los cuales se aportan en el presente archivo y en mi hoja de vida anexa a la presente, directamente en juzgados, NO he realizado avalúos, ha sido a empresas terceros como LOS ROSALES.
- d) Informo que no he sido designado en procesos anteriores por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, más que el avalúo realizado y presentado.
- e) Declaro que el método de Evaluación utilizado para la realización del

---

Avalúo de Inmueble Urbano es el de Comparación y Reposición y cuya justificación metodológica es: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo en lo establecido en el Decreto Número 1420 de 24 de julio de 1998 expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- f) Declaro que los métodos utilizados en el avalúo realizado son los mismos métodos utilizados en el ejercicio regular de mi profesión, métodos de la Resolución y Reglamentación N° 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- g) Que *no me encuentro incursa en inhabilidades ni en las causales contenidas en el artículo 50*, en lo pertinente.

Mi opinión es autónoma, independiente y que corresponde a la real convicción profesional, los documentos aportados en el ejercicio de mi labor como Perito Avaluador son los enviados por la empresa para la cual labore y con base en ellos se hace el estudio pertinente.

No tengo Investigaciones ni sanciones en lo referente a mi Profesión como Contador público y Perito Avaluador.

#### **ESTUDIOS REALIZADOS:**

Educación Continua: Avalúos de Bienes, Básico e Intermedio  
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá  
2.004

Profesional: Contaduría Pública  
Universidad Antonio Nariño  
2.003

Especialización: Especialización en Avalúos  
Universidad Distrital Francisco José de Caldas  
2.018

---

**Atentamente,**

MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO  
C.C. 79.803.347 Perito Avaluador  
Dirección de Residencia: KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 6  
Celular: 3204126998  
Correo electrónico: miguelfrancoavaluos@gmail.com

## **MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO**

FECHA DE NACIMIENTO: 22 DE DICIEMBRE DE 1.976  
DOCUMENTO DE IDENTIDAD: CC. 79.803.347 DE BTA  
DIRECCIÓN: KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 16  
SOACHA - CUNDINAMARCA  
TELÉFONO: 320 412 69 98

### **PERFIL PROFESIONAL:**

- Consultor en avalúos con alta experiencia en la actividad inmobiliaria, específicamente en la valoración de bienes inmuebles (urbanos, rurales y especiales), me he desempeñado en las actividades relacionadas con los Departamentos de Avalúos, asignado a diferentes cargos de responsabilidad a nombre propio o en representación de firmas empresariales, que han sido contratadas para la realización de diferentes trabajos valuatorios, bien sea con destino a las áreas de contabilidad, para respaldo o garantía hipotecaria o para punto de partida en negociación inmobiliaria. Estos trabajos se han realizado tanto al sector público como al sector privado, los cargos han variado dependiendo de la labor realizada, dentro de las que se destacan funciones diferentes como la Coordinación de proyectos, Visitador de Campo, la Elaboración, Revisión y Control de Calidad de Informes; Presupuestos y Avances de Obra, Estudios de Mercado; Soporte y acompañamiento en diferentes proyectos valuatorios de bienes inmuebles urbanos y rurales.
- He sido auxiliar profesional en la valoración de maquinaria y equipo; Valoración de muebles, enseres y maquinaria de menor escala.
- Actualmente me desempeño también como Docente en programas de Avalúos de bienes inmuebles.
- Profesional como Contador Público.

De manera conjunta a nivel personal y empresarial, he realizado la valoración de un gran número de inmuebles de diferentes tipos y con destino a diferentes clientes representativos, dentro de los que se destacan:

Importantes entidades del sector público (Alcaldía local de San Cristóbal, Alcaldía local de Rafael Uribe Uribe).

Entidades Financieras (Davivienda, Fincomercio, Granahorrar).

Privadas y empresariales (Telecom, Grupo Éxito, Telefónica Colombia, Emcali, Electricaribe, Fundación Santa fe, Universidad Jorge Tadeo Lozano, Hogares Aldeas Infantiles, Falabella, Sodimac, Carrocierías El Sol, Hoteles Royal, Aguas De Pereira, Gasco, Gecolsa, Caterpillar, entre otros).

### **ESTUDIOS REALIZADOS:**

#### **POSGRADO - ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS**

UNIVERSIDAD DISTRITAL "FRANCISCO JOSE DE CALDAS"  
BOGOTA D.C.  
2.018

#### **EDUCACIÓN CONTINUA - AVALÚOS DE BIENES (BÁSICO E INTERMEDIO)**

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTA  
BOGOTA D.C.  
2.004

#### **ESTUDIOS UNIVERSITARIOS – CON TÍTULO PROFESIONAL**

CONTADURÍA PÚBLICA  
UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO  
BOGOTA D.C.  
2.003

**ASIGNACIONES LABORALES:**

**EMPRESA** : **FIT - EDUCACION SUPERIOR INTERAMERICANA**  
**CARGO** : **ASESOR PEDAGÓGICO – DOCENTE EN AVALÚOS**  
**JEFE INMEDIATO** : **COORDINACION PROGRAMA DE AVALÚOS URBANOS Y RURALES**  
**TELÉFONO** : **704 07 60 / 300 20 46**  
**FECHA** : **FEBRERO DE 2017 / ACTUALIDAD SEGÚN PROGRAMACIÓN.**

**EMPRESA** : **F&D INMOBILIARIA S.A.S**  
**CARGO** : **PROFESIONAL EN AVALÚOS EXTERNO**  
**JEFE INMEDIATO** : **CLAUDIA DIAZ**  
**TELÉFONO** : **317 380 12 68**  
**FECHA** : **MARZO DE 2014 / SEGÚN PROYECTOS VALUATORIOS.**

**EMPRESA** : **PRICE WATHERHOUSE COPPERS AG LTDA.**  
**CARGO** : **AVALUADOR EXTERNO**  
**JEFE INMEDIATO** : **JUAN PABLO VILLAREAL**  
**TELÉFONO** : **634 05 55 / 300 2689980**  
**FECHA** : **SEPTIEMBRE 2009 / SEGÚN PROYECTOS VALUATORIOS**

**EMPRESA** : **SANIN AVALUOS S.A.S.**  
**CARGO** : **PROFESIONAL AVALUADOR INDEPENDIENTE**  
**JEFE INMEDIATO** : **ANDRES SANIN**  
**TELÉFONO** : **658 25 51**  
**FECHA** : **SEPTIEMBRE 2010 / SEGÚN PROYECTOS VALUATORIOS**

**EMPRESA** : **PRICE WATHERHOUSE COPPERS AG LTDA.**  
**CARGO** : **COORDINADOR NACIONAL DE INMUEBLES**  
**JEFE INMEDIATO** : **JUAN PABLO VILLAREAL**  
**TELÉFONO** : **634 05 55 / 300 2689980**  
**FECHA** : **SEPTIEMBRE 2014 / FEBRERO 2015**

**EMPRESA** : **UNION TEMPORAL PWC-ADVANCE A-CIATEL.**  
**CARGO** : **AVALUADOR EXTERNO**  
**JEFE INMEDIATO** : **JUAN VILLAREAL**  
**TELÉFONO** : **320 3335803**  
**FECHA** : **SEPTIEMBRE 2008 / MARZO 2009**

**EMPRESA** : **SERGIO POMBO E HIJOS LTDA**  
**CARGO** : **PROFESIONAL AVALUADOR**  
**JEFE INMEDIATO** : **FRANCISCO POMBO**  
**TELÉFONO** : **255 26 13 / 255 45 45**  
**FECHA** : **JULIO 2.003 / AGOSTO 2.009**

**RECOMENDACIONES PERSONALES:**

**JUBER EDUARDO PARRA**  
ARQUITECTO  
TEL: 310 329 74 46

**MARCELA DIAZ MUÑOZ**  
ADMINISTRADORA DE EMPRESAS  
TEL.: 317 380 12 68

**ALBERTO FRANCO**  
CONTADOR PÚBLICO - ABOGADO  
TELS.: 300 2018915



**MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO**  
C.C. 79.803.347 BTA.  
RAA - Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-79803347  
E-mail.: miguelfrancoavaluos@gmail.com  
Tel: 320 412 69 98

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



# LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Aulúos

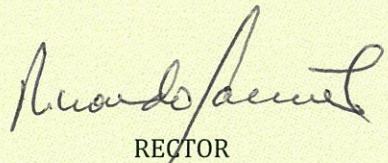
A  
**Miguel Ángel Franco Polanco**

Con C. C. No. 79803347 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS. EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

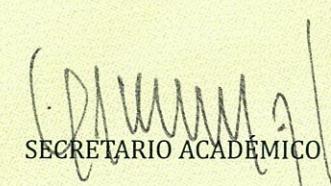
DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C., A LOS 14 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2018

  
RECTOR

  
SECRETARIO GENERAL

  
DECANO DE LA FACULTAD

  
SECRETARIO ACADÉMICO

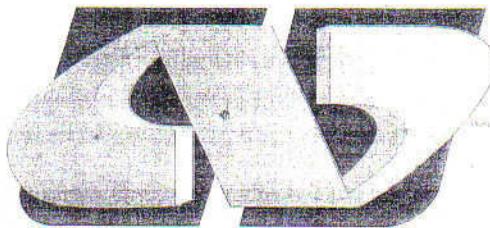
No. 39578

Registro No. F.I. 21878 Folio No. 144 Libro No. 19

LA REPUBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL  
Y EN SU NOMBRE, LA

# UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO

CON PERSONERIA JURIDICA 4571 DE 1977



## CONFIERE EL TITULO DE CONTADOR PUBLICO

A

Miguel Angel Franco Holanca

C.C. No. 79.803.347 de Santafé de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADEMICOS EXIGIDOS.  
EN TESTIMONIO DE ELLA SE OTORGA EL PRESENTE

## DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C., A LOS 30 DIAS DEL MES X DE 2003

Mario Faúndez Wende.

RECTOR

José B.

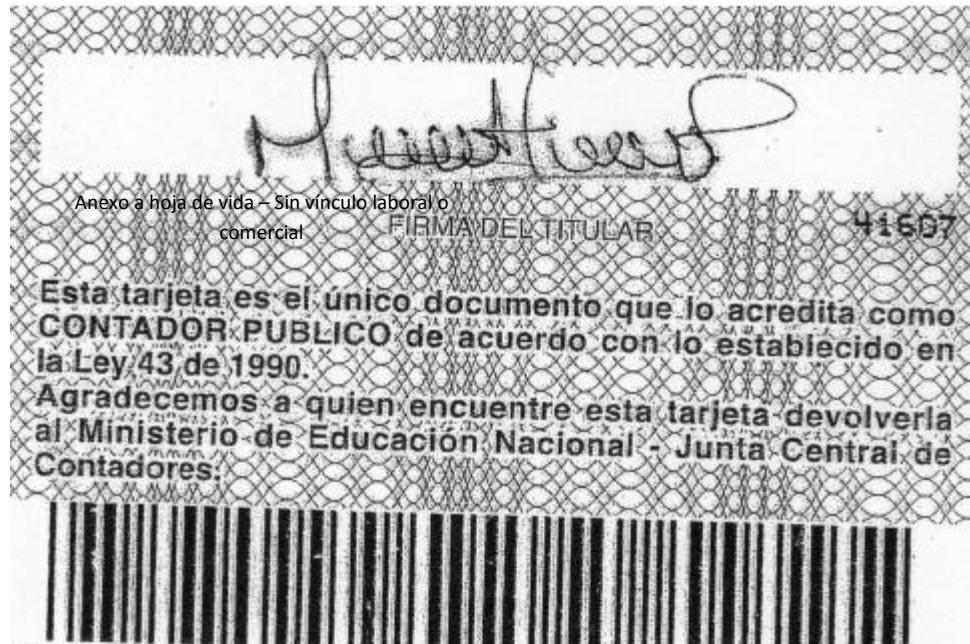
VICE RECTOR ACADEMICO

Luis J. Gómez

DECANO DE LA FACULTAD

Mario Gallo

SECRETARIO GENERAL



Bogotá, 24 de septiembre de 2.021

Señores  
Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.  
E.S.D.

En respuesta a su solicitud, envío listado de algunos avalúos realizados en el presente año, han sido solicitados directamente a mi nombre y para diversos fines.

	FECHA DE AVALÚO	DIRECCION DEL INMUEBLE	NOMBRE DEL SOLICITANTE	NUMERO DE CEDULA	No. TELEFONICO
1	2021-09	KR 74 BIS 64F 21	MATILDE MARTINEZ	37.944.919	3114770090
2	2021-09	KR 111C 69D 30 CS 72	MATILDE MARTINEZ	37.944.919	3114770090
3	2021-08	CL 83A 114 90 IN 4	WILMER AVENDAÑO	79.894.953	3125501811
4	2021-08	CL 127B 71A 90 TO 3 AP 507	SANDRA HERNANDEZ / FRANCISCO RODRIGUEZ	79.589.561	3005098245
5	2021-08	CL 49 SUR 77R 19 AP 201	ALFONSO MORENO	16.531	3142134235
6	2021-06	KR 90 82A 20 AP 203	MAURICIO MURILLO	19.328.608	3102432364
7	2021-05	KR 3 49 D 19 SUR	Luz AGUIRRE	23.943.242	3133245996
8	2021-05	LOTE AGUAS CALIENTES - UNE CUNDINAMARCA	CESAR DIAZ	19.305.175	3176550326
9	2021-03	KR 56 16 50 SUR IN 5 AP 512	DAGOBERTO SANCHEZ	11.520.541	3108834689

Igualmente he realizado una gran cantidad de avalúos de inmuebles con destino a los clientes que poseen firmas empresariales de terceros, los cuales me encomiendan la labor.

	EMPRESA	NIT	NOMBRE DE CONTACTO	No. TELEFONICO	PARA LOS CLIENTES	FECHA
1	FYD INMOBILIARIA S.A.S.	900.704.573-5	CLAUDIA DIAZ	3173801268	FONDO NACIONAL DE VIVIENDA SENA/FINCOMERCIO	DESDE 2014/03
2	SANIN AVALUOS S.A.S	900.440.427-3	ANDRES SANIN	3165260192	BANCO DAVIVIENDA / CIENCUADRADAS	DESDE 2010/09
3	SERGIO POMBO E HIJOS LTDA	830.017.668-5	FRANCISCO POMBO	2554545	BANCO GRANAHORRAR / BANCAFE SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES	DE 2003-07 A 2009/08

Quedando atento a cualquier aclaración,

Atentamente,

MIGUEL ANGEL FRANCO POLANCO  
C.C. 79.803.347 Perito Avaluador  
Dirección de Residencia: KR 13A No. 32C-15 IN 16 SC 6  
Celular: 3204126998  
Correo electrónico: miguelfrancoavaluos@gmail.com