



QR validez del avalúo



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA
Avaluo de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano



AVALUO DE FACHADA: PRG_2023_2454638

Fecha de cierre	22/08/2023	Fecha de visita	30/11/0
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	AV 9 ESTE AP 402 PQ 16-17 12-72 ZONA SECADO ROPAS # 17 CONDOMINIO EL FERROL URB. LA RIVIERA		
Barrio	LA RIVIERA		
Ciudad	San Jose de Cucuta		
Departamento	Norte de Santander		
Propietario	ESPERANZA ZAPATA ESCALANTE		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	PROCESADORA DE ALIMENTOS COMECARNES SAS		
Nit/CC	800092898		
Garantía	263235		

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



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 22/08/2023

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 **ESPERANZA ZAPATA ESCALANTE** ubicado en la AV 9 ESTE AP 402 PQ 16-17 12-72 ZONA SECADO ROPAS # 17 CONDOMINIO EL FERROL URB. LA RIVIERA LA RIVIERA, de la ciudad de San Jose de Cucuta.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$283,412,241.00 pesos m/cte (Doscientos ochenta y tres millones cuatrocientos doce mil doscientos cuarenta y un).

Atentamente,

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 402 PQ16 Y 17 ZONA ROPAS 17	120.66	M2	\$2,348,850.00	100.00%	\$283,412,241.00
TOTALES					100%	\$283,412,241.00

Valor en letras

Doscientos ochenta y tres millones cuatrocientos doce mil doscientos cuarenta y un Pesos Colombianos

Perito actuante



LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS
RAA Nro: AVAL-88197626
C.C: 88197626

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	349.1422
Integral	0	2,366,628	Valor del avalúo en UVR	811,738.72
Proporcional	0	285,557,334	Valor asegurable	285,557,334
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	18
Observación	<p>General: Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. No se tiene acceso a dependencias ni contadores de servicio públicos.</p> <p>Garaje: Según documentos (CTL Y ESCRITURA), en la dirección, se menciona que el inmueble cuenta con dos garajes identificados con los números 16 y 17 Y zona de secado de ropas # 17. Sin embargo, esta información no se pudo verificar en sitio, ya que no se permitió el ingreso al edificio debido a que el contacto incumplió la cita programada.</p> <p>NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquidó el área privada registrada en certificado y escritura suministrados.</p>			

GENERAL					
Código	PRG_2023_2454638	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 S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	PROCESADORA DE ALIMENTOS COMECARNES SAS				
Nit/CC	800092898				
Garantía	263235				
Datos del propietario:					
Propietario	ESPERANZA ZAPATA ESCALANTE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	60281717	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	AV 9 ESTE AP 402 PQ 16-17 12-72 ZONA SECADO ROPAS # 17 CONDOMINIO EL FERROL URB. LA RIVIERA				
Conjunto	CONDOMINIO EL FERROL URB. LA RIVIERA				
Ciudad	San Jose de Cucuta	Departamento	Norte de Santander	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	LA RIVIERA	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	Informe de valor calculado de fachada (sin inspección física) por homologación de zona, informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, es susceptible a cambios, si permiten la entrada, se presume que cuenta con acabados normales en buen estado de conservación. No se tiene acceso a dependencias ni contadores de servicio públicos.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Realización de informe de fachada. Artículo 444 y artículo 233 del código general del proceso:</p> <p>CGP Artículo 444 Avalúo y pago con productos</p> <p>Practicados el embargo y secuestro, y notificado el auto o la sentencia que ordene seguir adelante la ejecución, se procederá al avalúo de los bienes conforme a las reglas siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados. 2. De los avalúos que hubieren sido presentados oportunamente se correrá traslado por diez (10) días mediante auto, para que los interesados presenten sus observaciones. Quienes no lo hubieren aportado, podrán allegar un avalúo diferente, caso en el cual el juez resolverá, previo traslado de este por tres (3) días. 3. Si el ejecutado no presta colaboración para el avalúo de los bienes o impide su inspección por el perito, se dará aplicación a lo previsto en el artículo 233, sin perjuicio de que el juez adopte las medidas necesarias para superar los obstáculos que se presenten. 4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1. 5. Cuando se trate de vehículos automotores el valor será el fijado oficialmente para calcular el impuesto de rodamiento, sin perjuicio del derecho otorgado en el numeral anterior. En tal caso también podrá acompañarse como avalúo el precio que figure en publicación especializada, adjuntando una copia informal de la página respectiva. 6. Si no se allega oportunamente el avalúo, el juez designará el perito evaluador, salvo que se trate de inmuebles o de vehículos automotores, en cuyo caso aplicará las reglas previstas para estos. En estos eventos, tampoco habrá lugar a objeciones. 7. En los casos de los numerales 7, 8 y 10 del artículo 595 y de inmuebles, si el demandante lo pide se prescindirá del avalúo y remate de bienes, con el fin de que el crédito sea cancelado con los productos de la administración, una vez consignados por el secuestro en la cuenta de depósitos judiciales. <p>PARÁGRAFO 1o. Cuando se trate de bienes muebles de naturaleza semejante podrán evaluarse por grupos, de manera que se facilite el remate.</p> <p>PARÁGRAFO 2o. Cuando se trate de bienes inmuebles, cualquiera de las partes podrá solicitar su división en lotes con el fin de obtener mayores ventajas en la licitación siempre que la división jurídica sea factible. Para ello deberá presentar dictamen que acredite que el inmueble admite división sin afectar su valor y destinación, con sus respectivos avalúos.</p> <p>Surtidos los traslados correspondientes, el juez decretará la división si la considera procedente.</p> <p>CGP Artículo 233 deber de colaboración de las partes</p>				

Las partes tienen el deber de colaborar con el perito, de facilitarle los datos, las cosas y el acceso a los lugares necesarios para el desempeño de su cargo; si alguno no lo hiciere se hará constar así en el dictamen y el juez apreciará tal conducta como indicio en su contra.

Si alguna de las partes impide la práctica del dictamen, se presumirán ciertos los hechos susceptibles de confesión que la otra parte pretenda demostrar con el dictamen y se le impondrá multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos mensuales.

PARÁGRAFO. El juez deberá tener en cuenta las razones que las partes aduzcan para justificar su negativa a facilitar datos, cosas o acceso a los lugares, cuando lo pedido no se relacione con la materia del litigio o cuando la solicitud implique vulneración o amenaza de un derecho propio o de un tercero.

Otras Definiciones:

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.

FACHADA: Parte o cara visible de un inmueble, de los muros exteriores de un edificio, conjunto u de otra cosa en relación con su situación.

CONCEPTO DE VALOR Y/O AVALÚO FACHADA: valor estimado, mediante un estudio estadístico por homogenización de zona, este tipo de informe es susceptible a cambios si se realiza visita donde se pueda inspeccionar el predio. Se asume la hipótesis que el inmueble se encuentra en estado normales de conservación. **informe de fachada por encargo del solicitante del avalúo, quien indica y da instrucción de su desarrollo, al no lograrse la entrada al inmueble**

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.

<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>120.66</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>120.66</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	120.66	AREA PRIVADA	M2	120.66	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	S/I	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA CONSTRUIDA	M2	120.66																					
AREA PRIVADA	M2	120.66																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	S/I																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>FACHADA</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>120.66</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	120.66						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	120.66																					
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:	Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: Acuerdo 022 del 19 de diciembre de 2019. Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
885	EscrituraDePropiedad	27/04/2023	4	San Jose de Cucuta

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
260-142365	11/07/2023	5.364	5400101060091007 7904	AP 402 PQ16 Y 17 ZONA ROPAS 17

Observación

La información se toma de los documentos suministrados.

DESCRIPCIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS, ESCRITURA 3530 DEL 24/09/1992 NOTARIA 3 DE CÚCUTA ÁREA 120.66 M2 COEFICIENTE 5.364%.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacida d	Forma	Cubierto	Servidum bre	Total Garajes
2	Común uso exclusivo			Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	no	2

Observación

Según documentos (CTL Y ESCRITURA), en la dirección, se menciona que el inmueble cuenta con dos garajes identificados con los números 16 y 17 Y zona de secado de ropas # 17. Sin embargo, esta información no se pudo verificar en sitio, ya que no se permitió el ingreso al edificio debido a que el contacto incumplió la cita programada.

DEL ENTORNO

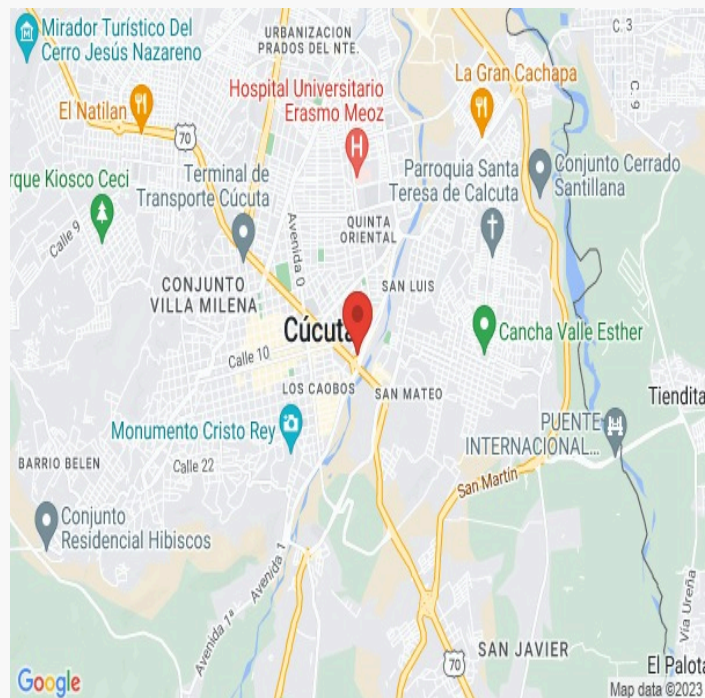
CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografía	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	PAVIMENTO FLEXIBLE				
Observación:	El barrio La Riviera se encuentra localizado en un sector central de la ciudad, cuenta con buenas vías de acceso, con gran flujo vehicular de transporte público y privado. Y con equipamiento comunal. Se accede principalmente desde la Avenida Libertadores y Avenida Diagonal Santander, corredores arteriales, y directamente desde la Av 9E del sector, corredor zonal. Se encuentra ubicado cerca de centros comerciales, estación de servicios e instituciones educativas y religiosas.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: AV 9 ESTE AP 402 PQ 16-17 12-72 ZONA SECADO ROPAS # 17 CONDOMINIO EL FERROL URB. LA RIVIERA | LA RIVIERA | San Jose de Cucuta | Norte de Santander



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 7.88658492676764
GEOGRAFICAS : 7° 53' 11.706''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.4911311455071
GEOGRAFICAS : 72° 29' 28.071''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	ED EL FERROL	5	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	2	\$0	0	\$0	\$2,362,008.95	5821919
2	ED EL FERROL	6	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	2	\$0	0	\$0	\$2,204,541.69	5821919
3	ED AV LIBERTADORES BR LA RIVIERA	2	\$200,000,000	0.93	\$186,000,000	1	\$0		\$0	\$2,480,000.00	5730190
Del inmueble		4		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	29	121	120.66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,362,008.95
2	29	121	120.66	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,204,541.69
3	30	75	75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,480,000.00
									PROMEDIO	\$2,348,850.21
									DESV. STANDAR	\$138,199.80
									COEF. VARIACION	5.88%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,487,050.01	TOTAL	\$300,087,454.47
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,210,650.41	TOTAL	\$266,737,079.01
VALOR TOTAL	\$283,412,241.00			

Observaciones:

Enlaces:
https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/11371_archivopdflinks.html

1-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/apartamento-en-venta-en-la-riviera/18712>

2-<https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/apartamento-en-venta-en-la-riviera/14288>

3-<http://inmobiliariaprovase.com/inmuebles/apartamento-en-venta-en-la-riviera/101072/740870>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 1

Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Puerta de entrada



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
PRG_2023_2454638**



PIN de Validación: b5d80ad5



<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) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88197626, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-88197626.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS 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
09 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
09 Jun 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 7 # 10E-30 B. COLSAG

Teléfono: 3202343252

Correo Electrónico: lufgar72@hotmail.com

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

Arquitecto - Pontificia Universidad Javeriana.



PIN de Validación: b5d80ad5



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



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) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88197626.

El(la) señor(a) LUIS FERNANDO GARCIA BUSTOS 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

b5d80ad5

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal