



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		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		

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.,

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 \$275,104,800.00 pesos m/cte (Doscientos setenta y cinco millones ciento cuatro mil ochocientos).

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	AREA DE CONSTRUCCION	120.66	M2	\$2,280,000.00	100.00%	\$275,104,800.00
TOTALES					100%	\$275,104,800.00
Valor en letras Doscientos setenta y cinco millones ciento cuatro mil ochocientos 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	275,104,800.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

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					
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	EL FERROL				
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	El inmueble corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento, el cual cuenta con características propias del sector y acordes a su estratificación socioeconómica. Notas: 1. La información consignada en el informe es obtenida a partir de la inspección técnica y de los dptos aportados. 2. Se califica la garantía de acuerdo con las políticas establecidas por la entidad. 3. Mediante el análisis realizado no se efectúan estudios estructurales. 4. El inmueble cuenta con los servicios públicos. En la portería informaron que el inmueble se encuentra desocupado.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4																																
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado	MERCADO																														
Justificación de 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 ; se utiliza el siguiente (s) método(s): 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><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA CONSTRUIDA</td><td>M2</td><td>120.66</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>120.66</td><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>0</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>AREA LIBRE COMUN</td><td>M2</td><td>0</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	120.66	AREA	M2	0	AREA PRIVADA	M2	120.66	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0				AREA LIBRE COMUN	M2	0			
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																														
AREA CONSTRUIDA	M2	120.66	AREA	M2	0																														
AREA PRIVADA	M2	120.66	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	0																														
AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																																	
AREA LIBRE COMUN	M2	0																																	
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>120.66</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>0</td><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>0</td></tr></table>						ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	0	AREA PRIVADA VALORADA	M2	120.66	AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0												
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																														
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	0	AREA PRIVADA VALORADA	M2	120.66																														
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0																														
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. El sector está clasificado en el POT como: " ZR-1 Zona Residencial 1"Corredor Zonal y Arterial. Según documentos el inmueble tiene un área total construida de 120.66 m2.. Coeficiente 5.364%. Las áreas del presente informe fueron tomadas de los documentos suministrados.																																		
	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	APTO

Observación

La información se toma de los documentos suministrados. Nota: la presente información y el presente avalúo no representa estudio de títulos.

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. 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

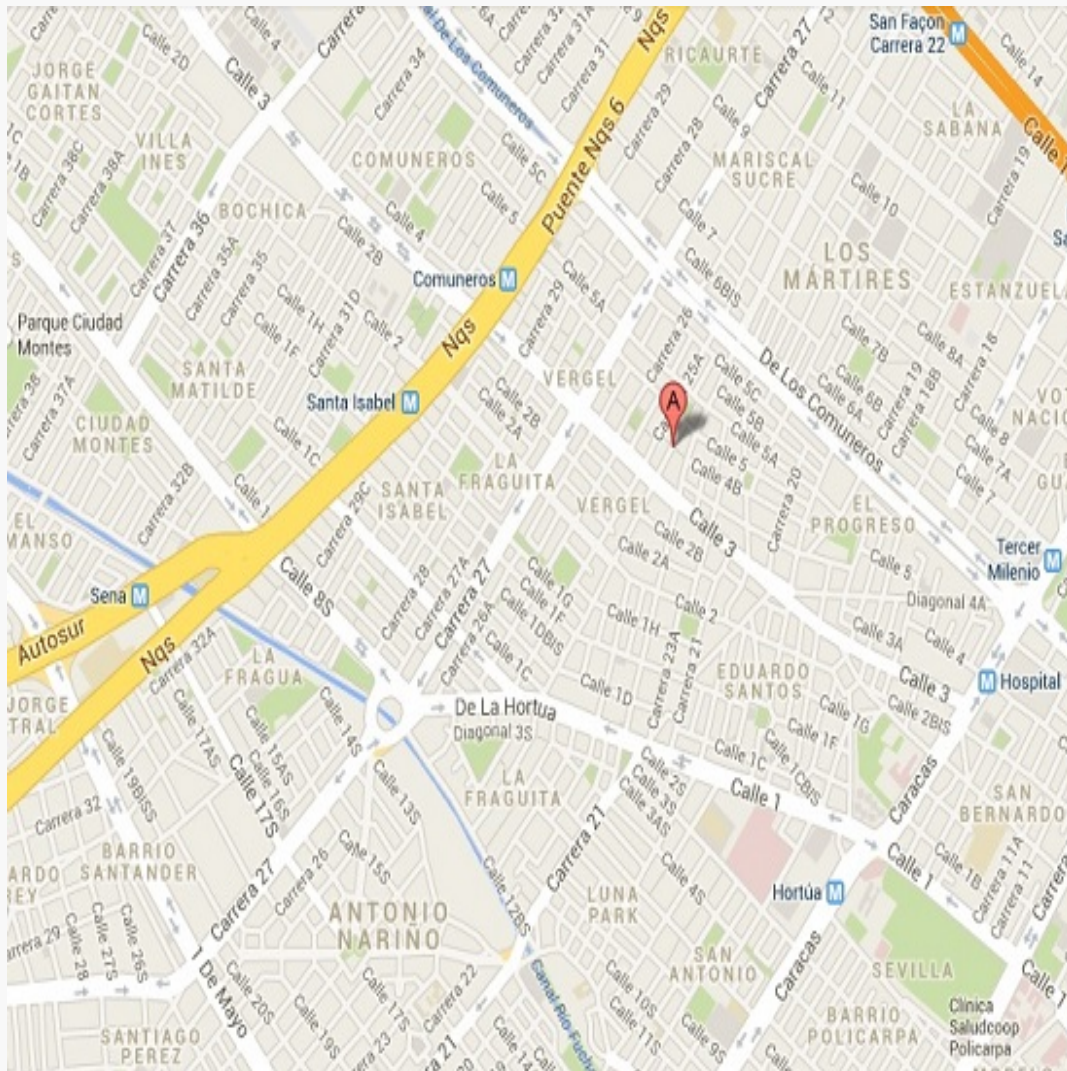
CARACTERISTICAS

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 Libertaores y Avenida Diagonal Santander, corrdores arterilaes, 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	0.97	\$291,000,000	2	\$0	0	\$0	\$2,404,958.68	5821919
2	ED EL FERROL	6	\$280,000,000	0.99	\$277,200,000	2	\$0	0	\$0	\$2,290,909.09	5821919
3	ED AV LIBERTADORES BR LA RIVIERA	2	\$200,000,000	0.97	\$194,000,000	1	\$0		\$0	\$2,586,666.67	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	121	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,404,958.68
2	29	121	121	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,290,909.09
3	30	75	75	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,586,666.67
									PROMEDIO	\$2,427,511.48
									DESV. STANDAR	\$149,163.03
									COEF. VARIACION	6.14%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$2,576,674.51	TOTAL	\$310,901,545.81
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$2,278,348.45	TOTAL	\$274,905,524.54
VALOR TOTAL	\$293,203,800.00			

Observaciones:
Para la selección de ofertas se toman 2 apartamentos ubicados en el mismo edificio del objeto de avalúo y otro apto ubicado en el mismo sector. Todas las ofertas cuentan con área, dependencias, vetustez y acabados similares al objeto de avalúo. Se aplica factor de negociación según la disposición de los oferentes.
Para el presente informe se toma como valor final lo determinado por el rango inferior, dado que no se pudo ingresar al inmueble, se desconoce el su estado actual.

Enlaces:

[1-https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/apartamento-en-venta-en-la-riviera/18712](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](https://inmobiliariatonchala.com.co/inmuebles/apartamento-en-venta-en-la-riviera/14288)[3-http://inmobiliariaprovasa.com/inmuebles/apartamento-en-venta-en-la-riviera/101072740870](http://inmobiliariaprovasa.com/inmuebles/apartamento-en-venta-en-la-riviera/101072740870)

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 1

Foto Selfie



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



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