



**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**

**Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano**

QR validez del avalúo

## 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: 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



## 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: 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

## LIQUIDACIÓN

### AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AREA DE CONSTRUCCIÓN	120.66	M2	\$2,280,000.00	100.00%	\$275,104,800.00
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$275,104,800.00</b>

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
Integral	0	0	0	Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0	0	Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				1
<b>Observación calificación</b>				275,104,800.00
<b>Observación</b>				0

## GENERAL

<b>Código</b>	PRG_2023_245463 8	<b>Propósito</b>	Fachada-Concepto de Valor	<b>Tipo de informe</b>	Fachada-Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Teléfono</b>	
<b>Email</b>					
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	ESPERANZA ZAPATA ESCALANTE				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	60281717	<b>Ocupante</b>	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	AV 9 ESTE AP 402 PQ 16-17 12-72 ZONA SECADO ROPAS # 17 CONDOMINIO EL FERROL URB. LA RIVIERA				
<b>Conjunto</b>	EL FERROL				
<b>Ciudad</b>	San Jose de Cucuta	<b>Departamento</b>	Norte de Santander	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	LA RIVIERA	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Apartamento	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	<p>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 dcts 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.</p> <p>En la portería informaron que el inmueble se encuentra desocupado.</p>				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	4		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método utilizado</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	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			
<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	0	AREA PRIVADA VALORADA	M2	120.66
AREA LIBRE MEDIDA	M2	0	AREA LIBRE PRIVADA	M2	0
<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><b>Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:</b> 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.</p> <p><b>Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.</b></p>				

## 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	APTO 7904

#### 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	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	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

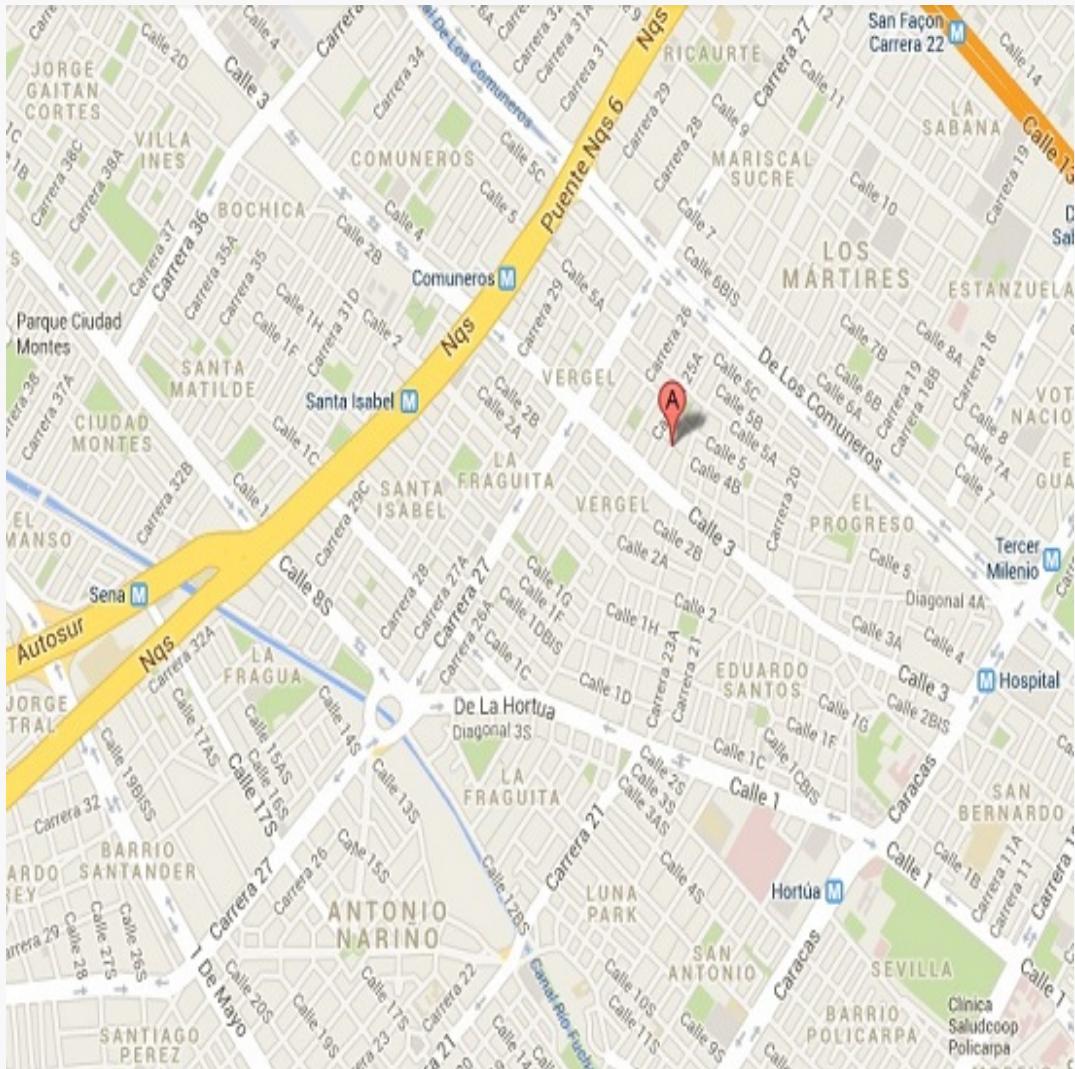
### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	PAVIMENTO FLEXIBLE				
<b>Observación:</b>	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	0.97	\$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
<b>Del inmueble</b>		<b>4</b>		.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	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
									<b>PROMEDIO</b>	\$2,427,511.48
									<b>DESV. STANDAR</b>	\$149,163.03
									<b>COEF. VARIACION</b>	6.14%

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

**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>

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

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 evaluador 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