



QR validez del avalúo

AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA**Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano****AVALUO: AD_PRG_2023_2790931**

Fecha del avalúo	11/09/2023	Fecha de visita	07/09/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CARRERA 7A 4-15 SOACHA AP 603 INT.6		
Barrio	Ciudad Verde		
Ciudad	Soacha		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	JHONATAN ORTIZ CABEZAS		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	JHONATAN ORTIZ CABEZAS		
Nit/CC	1087113597		
Garantía	50201324		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C., 11/09/2023

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 **JHONATAN ORTIZ CABEZAS** ubicado en la CARRERA 7A 4-15 SOACHA AP 603 INT.6 Ciudad Verde, 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 \$94,002,750.00 pesos m/cte (Noventa y cuatro millones dos mil setecientos cincuenta).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	AP 603	50.95	M2	\$1,845,000.00	100.00%	\$94,002,750.00
TOTALES					100%	\$94,002,750.00

Valor en letras

Noventa y cuatro millones dos mil setecientos cincuenta Pesos Colombianos

Perito actuante

ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAA Nro: AVAL-14254793
C.C: 14254793

ING. CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA Nro: AVAL-88229287 RNA-3442
C.C: 88.229.287
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	351.4763
Integral	0	1,752,699	Valor del avalúo en UVR	267,451.18
Proporcional	0	94,002,750	Valor asegurable	94,002,750
% valor proporcional	0	100	Tiempo esperado comercialización	15
Observación	General: El inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 603, ubicado en la CRA 7A # 4A-15, nomenclatura catastral y nomenclatura actualizada encontrada CL 8 SUR 16A 157, CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ET. 10, barrio Ciudad Verde, del municipio de Soacha Cundinamarca. NOTA ÁREAS: Área privada 50.95 m ² . Área construida 55.50 m ² .			
	NOTA DE LIQUIDACIÓN: se liquidó, en el presente informe, el área privada registrada en certificado y escritura.			

GENERAL

Código	AD_PRG_2023_27 90931	Propósito	Adjudicación	Tipo avalúo	valor comercial
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	JHONATAN ORTIZ CABEZAS				
Nit/CC	1087113597				
Garantía	50201324				
Datos del propietario:					
Propietario	JHONATAN ORTIZ CABEZAS				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1087113597	Ocupante	Desocupado
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CARRERA 7A 4-15 SOACHA AP 603 INT.6				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ET. 10				
Ciudad	Soacha	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Ciudad Verde	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 603, ubicado en la CRA 7A # 4A-15, nomenclatura catastral y nomenclatura actualizada encontrada CL 8 SUR 16A 157, CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ET. 10, barrio Ciudad Verde, del municipio de Soacha Cundinamarca. NOTA ÁREAS: Área privada 50.95 m ² . Área construida 55.50 m ² . 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.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	603		
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método evaluación	MERCADO
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s): MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	55.50	AREA	M2	S/I.
AREA PRIVADA	M2	50.95	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	S/I.

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	51.68	AREA PRIVADA VALORADA	M2	50.95

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: POT Acuerdo 046 de 2000. Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6488	EscrituraDePropiedad	22/11/2013	13	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
051-153993	29/12/2021	0,0018138 %	S/I.	AP 603

Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 004 HIPOTECA ABIERTA CRÉDITO. ANOTACIÓN: Nro. 005 CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA. ANOTACIÓN: Nro. 007 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro 4332 de fecha 20-08-2013 en NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C. AP 603 INT.6 con area de 50.95 MTS 2 CONSTURIDA 55.50 MTS 2 con coeficiente de 0,0018138 % (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, por información suministrada en visita, el conjunto posee 133 parqueaderos comunales para residentes y 35 parqueaderos para visitantes.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS			AMOBLAMIENTO URBANO	
	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	SI

Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO	
CARACTERISTICAS					
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	0-100	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	0-100	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	0-100	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Bueno	100-200			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				
PROPIEDAD HORIZONTAL					
Escritura de Propiedad Horizontal	4332		Fecha escritura	20/08/2013	
Notaria escritura	53		Ciudad escritura	BOGOTÁ D.C	
Valor administración	\$50.000	Total unidades	696	Terraza comunal	No
Condiciones	Solo	# Pisos	6	Porteria	Si

	construcción	edificio			
Horario vigilancia	24 horas	Tanque	Si	Cancha	Si
Zonas verdes	Si	Shut	Si	Citófono	No
Aire acondicionado	No	Teatrino	No	Sauna	No
Club	No	Bomba eyectora	Si	Gimnasio	No
Bicicletero	Si	Garaje visitante	Si	Golfito	No
Calefacción	No	Planta eléctrica	No	Jardín infantil	No
Piscinas	No	Ascensores	No	#Ascensores	0
#Sotanos	0				
Observación	Escritura: 4332, Fecha escritura: 20/08/2013, Notaría escritura: 53, Ciudad escritura: BOGOTÁ D.C , Administración: \$50.000, Total unidades: 696, Condiciones: Solo construcción, Nro. Pisos: 6, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Cancha: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: No, Aire acondicionado: No, Teatrino: No, Sauna: No, Club: No, Bomba eyectora: Si, Gimnasio: No, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Golfito: No, Calefacción: No, Planta eléctrica: No, Jardín infantil: No, Terraza comunal: No, Piscina: No, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Industrializado	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Bloque	Tipo estructura	sistema dual o combinado		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	graniplast	Ancho fachada	Mayor 9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Edificio en Altura - Piso en bloque aislado	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2013	Edad Inmueble	10 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100		
Licencia construcción	S/I.				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación y mantenimiento.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS

Sala	1	Comedor	1	Cocina	Sencilla
Baños Sociales	1	Patio interior	0	Habitaciones	3
Closet	0	Baños privados	1	Estar	1
Bodega	0	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	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: 1, Estar: 1, Bodega: 0, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 0, Jardín: No, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

ACABADOS

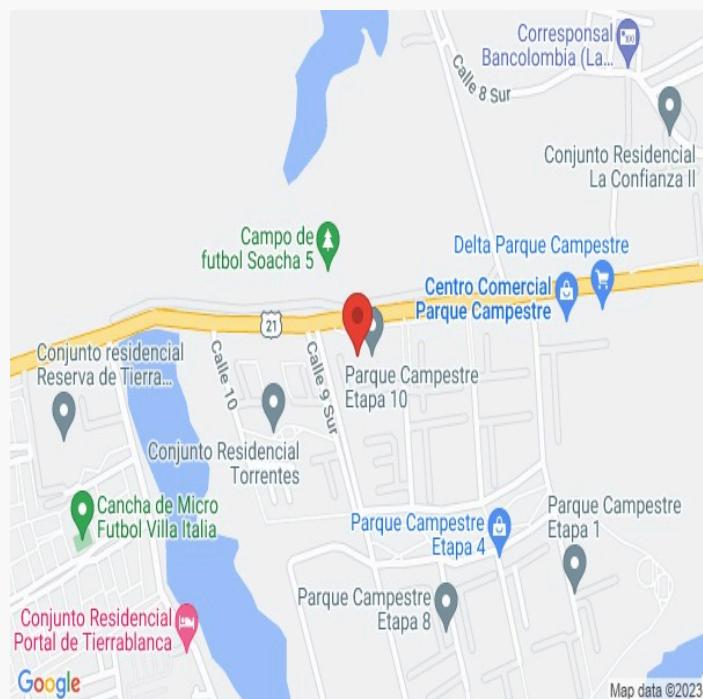
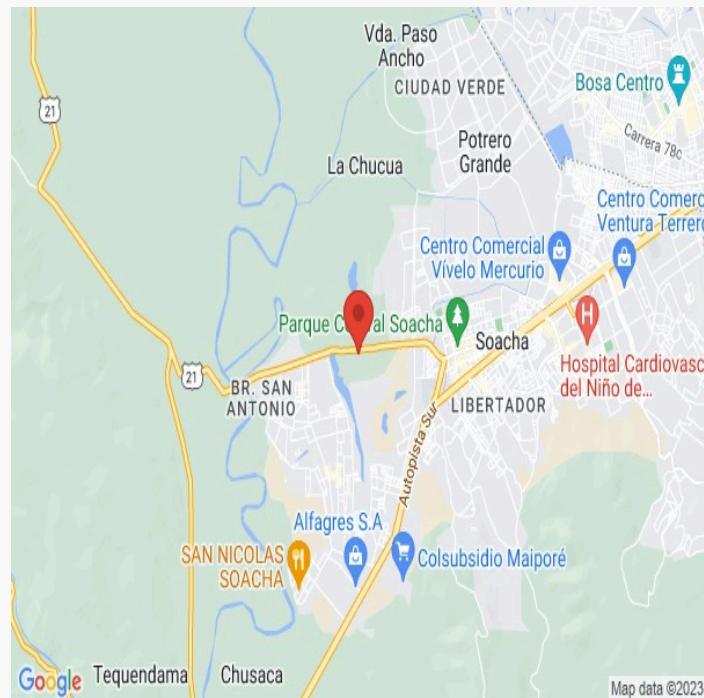
	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación NOTA: Al inmueble le hacen falta acabados como se muestra en registro fotográfico anexado.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CARRERA 7A 4-15 SOACHA AP 603 INT.6 | Ciudad Verde | Soacha | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.581327348161162
GEOGRAFICAS : 4° 34' 52.7766''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.23433027969284
GEOGRAFICAS : 74° 14' 3.5874''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	PARQUE CAMPESTRE	4	\$120,000,000	0.96	\$115,200,000		\$0		\$0	\$2,351,020.41	3227863253
2	PARQUE CAMPESTRE	5	\$120,000,000	0.96	\$115,200,000		\$0		\$0	\$2,304,000.00	3132202451
3	PARQUE CAMPESTRE	3	\$120,000,000	0.96	\$115,200,000		\$0		\$0	\$2,261,040.24	3208899956
4	PARQUE CAMPESTRE	4	\$117,000,000	0.96	\$112,320,000		\$0		\$0	\$2,246,400.00	3173700766
Del inmueble		603	.	.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	10	55.50	49	0.80	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$1,880,816.33
2	10	55.50	50	0.80	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$1,843,200.00
3	10	55.50	50.95	0.80	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$1,808,832.19
4	10	55.50	50	0.80	1.0	1.0	1.0	1.0	0.8	\$1,797,120.00
10 años								PROMEDIO		\$1,832,492.13
								DESV. STANDAR		\$37,686.72
								COEF. VARIACION		2.06%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$1,870,178.85	TOTAL	\$95,285,612.53
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$1,794,805.41	TOTAL	\$91,445,335.52
VALOR TOTAL		\$93,365,467.40		

Observaciones:

NOTA: Se afecta el factor de acabados a 0.80, ya que el inmueble no cuenta con acabados, esto se asimila con una proyección tentativa de que los acabados faltantes.

<https://losrosales.co/avaluos/img/adjuntos/20230909160982861-fusionado.pdf>

Enlaces:

1.-<https://lincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/parque-campestre/soacha/8037327>

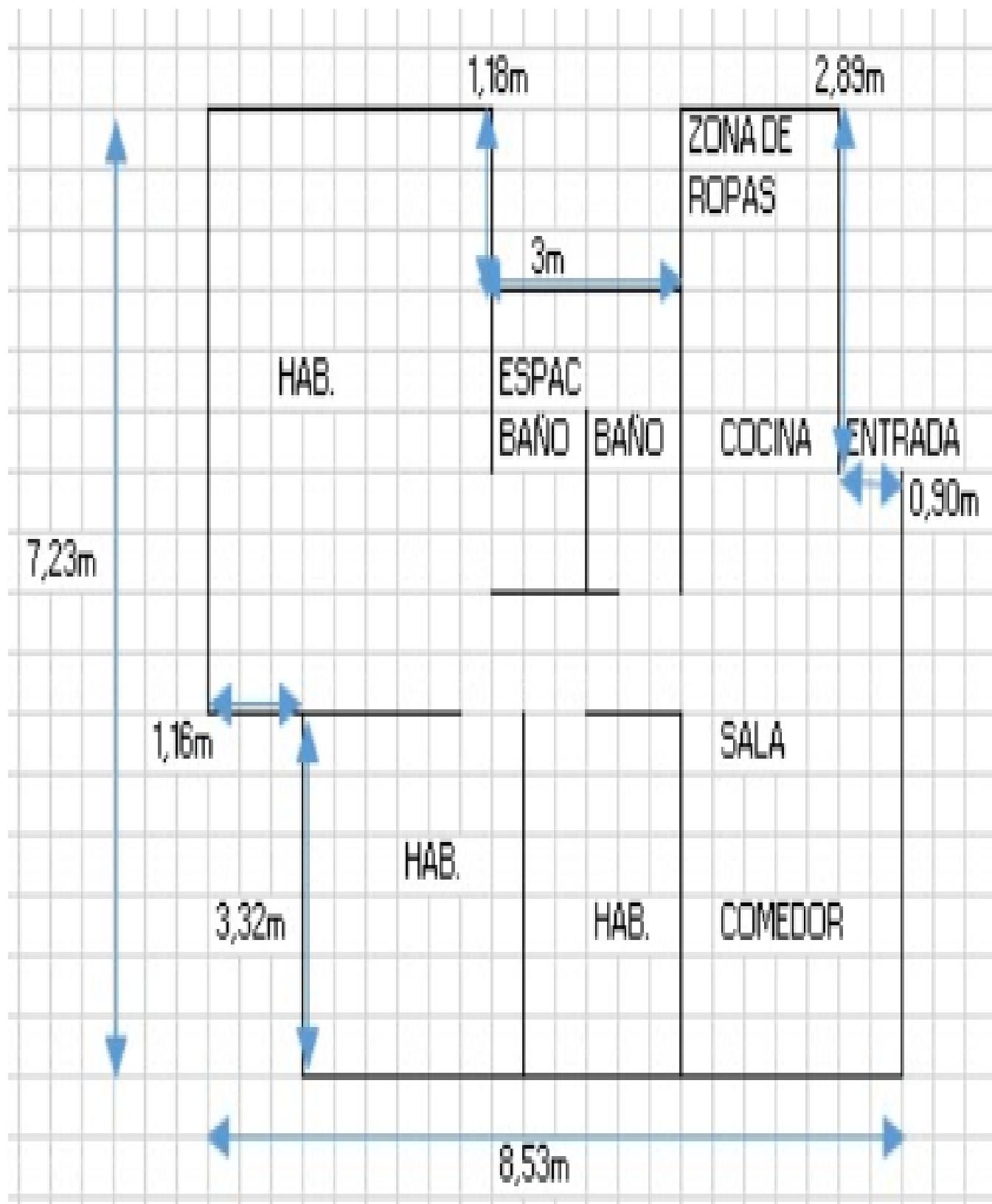
2.-<https://lincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/parque-campestre/soacha/10158465>

3.-<https://lincarajz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/parque-campestre/soacha/7345907>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-soacha-san-isidro-3-habitaciones-2-banos/897-M3357257>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Plano



FOTOS 4

Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Vista Inmueble Contiguo



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Nomenclatura



FOTOS 4

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



FOTOS 4

Baño Privado



Habitación 2



Habitación 3



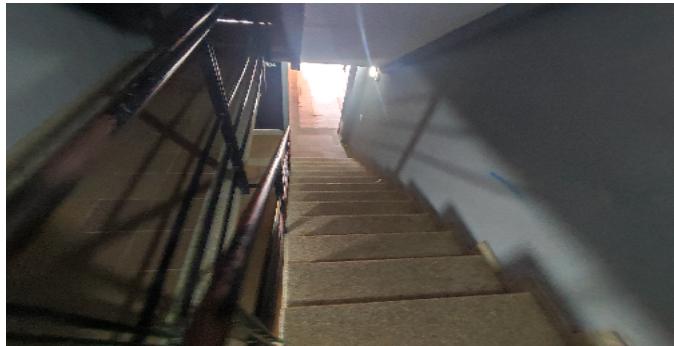
Baño Social 1



Garajes ComunalesCJ



Escalera comn CJ



Saln SocialCJ



CanchasCJ



FOTOS 4

BicicleteroCJ



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---Matrícula inmobiliaria: M.I.--- Certificado de libertad y tradición: CLT--- SIN INFORMACIÓN: S/I ----- 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 valuaria 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 valuaria 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 valuador 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 valuador 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, informada por el 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 AD_PRG_2023_2790931



PIN de Validación: a97709f6



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA 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
04 Mayo 2018

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a97709f6



<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
10 Mar 2020

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
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
10 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a97709f6



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, 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: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506

Teléfono: 3124024102

Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793.

El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: a97709f6



PIN DE VALIDACIÓN

a97709f6

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 veinticinco (25) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHÁ

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211229251252916663

Nro Matrícula: 051-153993

Página 4 TURNO: 2021-051-1-146539

Impreso el 29 de Diciembre de 2021 a las 01:25:41 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: 2021-051-1-146539 FECHA: 29-12-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHÁ - DNP - SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHÁ - DNP

El Registrador: GUILLERMO TRIANA SERPA

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





RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
SOACHA - CUNDINAMARCA
CARRERA 4 No 38-66 PISO 4 PALACIO DE JUSTICIA
TEL. 3174424729

DILIGENCIA DE REMATE

En Soacha Cundinamarca, a los 26 días del mes de julio del 2022, siendo la hora de las 9:00 a.m., hora y fecha previamente señalados mediante auto de fecha 21 de abril de 2022, proferido dentro del proceso EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL No. 2019-00572 de BANCOLOMBIA S.A. contra JHONATAN ORTIZ CABEZAS con el fin de llevar a cabo la diligencia de remate programada. A la hora señalada se impone precisar que revisada la actuación con miras a imprimirla el trámite que corresponda, se observa que la publicación de prensa, así como el certificado de tradición y libertad del inmueble actualizados, fueron efectuados y allegados en oportunidad legal, bajo la claridad que si bien en la primera se consignó como dirección del despacho la de la sede anterior, lo cierto es que, el nombre de este despacho esta correcto y en caso de que algún oferente se hubiese acercado a dicha sede tuvo el tiempo suficiente para arrimar al Palacio de Justicia toda vez que la recepción de ofertas de cerró a las diez de la mañana y la diligencia dio inicio a las 10:50 a.m.. De igual forma, es necesario consignar que el bien objeto del remate se trata de un inmueble ubicado en la CARRERA 7A No. 4 – 15 APARTAMENTO 603 INTERIOR 6 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE ETAPA 10 del Municipio de Soacha, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-153993 de la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados de Soacha, avaluado en la suma de CIENTO TRECE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISEIS PESOS MONEDA LEGAL (\$113.938.116.00), siendo postura admisible la que cubra el 70% del total del avalúo previa consignación del 40% del mismo. Se advierte al rematante que de conformidad a lo establecido en el artículo 7 de la ley 11 de 1987 y modificado por la ley 1743 del 26 de diciembre de 2.014 deberá consignar el 5% sobre el valor final, pues sin el lleno de este requisito no se dará aprobación a la respectiva diligencia. Siendo las 9:33 a.m. se comenzó a recibir los sobres que contienen las ofertas presentándose en total uno (01). Así las cosas, habiendo transcurrido una hora desde el inicio de esta diligencia, se procedió a reconocerle personería a la Doctora MARIA ALEJANDRA BARBOSA BARRERO identificada con la cédula de ciudadanía No.1.110.535.924 de Ibagué y la T.P. No. 279.090 del C.S.J.,en su calidad de apoderada sustituta de la parte actora, según poder otorgado por el Dr. CARLOS DANIEL CARDENAS AVILÉS en los términos allí conferido., documental que fue allegada mediante correo electrónico a esta diligencia. Acto seguido se abre el único sobre aportado por la apoderada de la parte Actora, encontrándose que la oferta realizada es por la suma de \$80.000.000.oo.- En virtud de lo anterior, LA SUSCRITA JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA- CUNDINAMARCA procede a ADJUDICAR el bien inmueble debidamente relacionado dentro de la presente diligencia, el cual fue adquirido por el demandado JHONATAN ORTIZ CABEZAS mediante escritura pública No. 6488 del 22 de noviembre de 2013 de la Notaría 13 del Círculo de Bogotá por compraventa a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE, a la parte Actora BANCOLOMBIA S.A. con NIT.890.903.938-8, por la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$80.000.000.oo), a través de su apoderada judicial. Acto seguido se le hace saber al rematante el deber de consignar dentro de los cinco días siguientes a la práctica de esta diligencia la suma de \$4.000.000.oo que corresponde al valor del 5% de que trata el artículo 7 de la ley 11 de 1987 y modificado por la Ley 1743 del 26 de diciembre de 2014 en el BANCO AGRARIO en la cuenta No.3-082-00-00635-8 denominada FONDO PARA LA MODERNIZACIÓN, DESCONGESTIÓN Y BIENESTAR DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. Se ordena la devolución de los depósitos judiciales de los demás ofertantes. No siendo otro el objeto de la presente se termina siendo las 11:00 A.M. y se firma por los que en ella intervinieron.-

La Juez,

LUZ ESTHER DÍAZ MARTÍNEZ



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
SOACHÁ - CUNDINAMARCA
CARRERA 4 No 38-66 PISO 4 PALACIO DE JUSTICIA
TEL. 3174424729

No.2

CONTINUACIÓN DE LA DILIGENCIA DE REMATE DENTRO DEL PROCESO EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL No. 2016-00572 DE BANCOLOMBIA S.A. CONTRA JONATAN ORTIZ CABEZAS.-

El Rematante, BANCOLOMBIA S.A.

Apoderada Dra. MARIA ALEJANDRA BARBOSA BARRERO

C.C. No. 1.110.535.924 de Ibagué

Dirección:

Teléfono:

La Secretaria,

LUZ NERY RICAURTE GAMEZ