



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO DE FACHADA: PRG_2023_3078550

| Fecha de cierre | Fecha de visita | 06/10/2023 |
|-----------------|---|------------|
| Dirigido a | GRUPO BANCOLOMBIA S.A. | |
| Dirección | CARRERA 31B #10B-02 APTO. 402 INTERIOR 3 PROYECTO BRISAS DE VILLA MARIA MANZANA 1-M P.H | |
| Barrio | LA PAZ | |
| Ciudad | Zipaquirá | |
| Departamento | Cundinamarca | |
| Propietario | ANDRES MAURICIO VALLEJO TRIANA | |

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

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Avaluio de fachada del bien inmueble de propiedad de **ANDRES MAURICIO VALLEJO TRIANA** ubicado en la CARRERA 31B #10B-02 APTO. 402 INTERIOR 3 PROYECTO BRISAS DE VILLA MARIA MANZANA 1-M P.H LA PAZ, de la ciudad de Zipaquirá.

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$124,465,284.30 pesos m/cte (Ciento veinticuatro millones cuatrocientos sesenta y cinco mil doscientos ochenta y cuatro).

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 Email: avaluos@losrosales.com

Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

| Tipo de Área | Descripción | Área | Unidad | Valor unitario | % | Valor total |
|----------------|-------------|-------|--------|----------------|-------------|-------------------------|
| Area Privada | APARTAMENTO | 48.65 | M2 | \$2,558,382.00 | 100.00% | \$124,465,284.30 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$124,465,284.30 |

Valor en letras

Ciento veinticuatro millones cuatrocientos sesenta y cinco mil doscientos ochenta y cuatro Pesos Colombianos

Perito actuante



ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ

RAA Nro: AVAL-1024479541

C.C: 1024479541

| VALORES/TIPO DE AREA. | | INFORMACIÓN UVR | | |
|-------------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|----------------|
| | Terreno | Construcción | Valor UVR | 1 |
| Integral | 0 | 0 | Valor del avalúo en UVR | 124,465,284.30 |
| Proporcional | 0 | 0 | Valor asegurable | 0 |
| % valor proporcional | | 100 | Tiempo esperado comercialización | 12 |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

GENERAL

| | | | | | |
|---|---|----------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| Código | PRG_2023_30 78550 | 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 | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 890903938-8 | Teléfono | |
| Email | | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | ANDRES MAURICIO VALLEJO TRIANA | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 3210310 | Ocupante | Avaluado fachada |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CARRERA 31B #10B-02 APTO. 402 INTERIOR 3 PROYECTO BRISAS DE VILLA MARIA MANZANA 1-M P.H | | | | |
| Conjunto | PROYECTO BRISAS DE VILLA MARIA MANZANA 1-M P.H | | | | |
| Ciudad | Zipaquirá | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | LA PAZ | Condiciones PH | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | N/A | Sometido a PH | Si |
| Observación | El inmueble objeto de avalúo, es un apartamento en cuarto piso ubicado en CARRERA 31B #10B-02 APTO 402 INT 3, En el conjunto residencial, Brisas de Villa Maria, al norte de el municipio de Zipaquirá, Cundinamarca. No se pudo verificar instalación y estado de contadores por ser un avalúo de fachada. | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| | | | | | |
|------------------------------|--|---------------|---|------------------|---------|
| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 4 | | |
| Clase inmueble | Multifamiliar | Otro | | Método utilizado | 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):</p> <p>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 | 54.69 | AREA | M2 | S/I |
| AREA PRIVADA | M2 | 48.65 | AVALUO CATASTRAL 2023 | PESOS | S/I |

| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR |
|-------------------------|-----|-------|-----------------------|-----|-------|
| AREA PRIVADA MEDIDA | M2 | S/i | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 48.65 |
| AREA LIBRE MEDIDA | M2 | S/I | | | |

| | |
|---------------------------------|--|
| 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 | En el municipio de Zipaquirá se encuentran multiples proyectos de vivienda de similares condiciones a las del apartamento del presente avalúo. |
| 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 alta, y se considera que la demanda es alta. |
| Reglamentación urbanística: | Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe: ACUERDO N°.012 DE 2.000 Y AJUSTADO MEDIANTE EL ACUERDO N°.008 DE 2003 Inmueble objeto de avalúo sometido a propiedad horizontal. |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 2610 | EscrituraDePropiedad | 11/07/2015 | PRIMERA | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|------------------|-------------|
| 176-146880 | 29/06/2023 | 0.9769% | | APARTAMENTO |

Observación

Según documentos suministrados, el inmueble presente las siguientes limitaciones de dominio:

0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA- Doc: ESCRITURA 2610 del 11-07-2015 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C.

0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA -ESCRITURA 2610 del 11-07-2015 NOTARIA PRIMERA de BOGOTA D. C

0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL PROC. EJECUTIVO HIPOTECARIO # 258994003002 2018-00166-00- OFICIO 0991 del 18-05-2018 JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL de ZIPAQUIRA

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

| Número | Tipo | Matrícula | Area(mts ²) | Unidad | Capacidad | Forma | Cubierto | Servidumbre | Total Garajes |
|--------|-----------|-----------|-------------------------|--------|-----------|-------|----------|-------------|---------------|
| | Comunales | | | Mt2 | | | No | | |

Observación

DEL ENTORNO

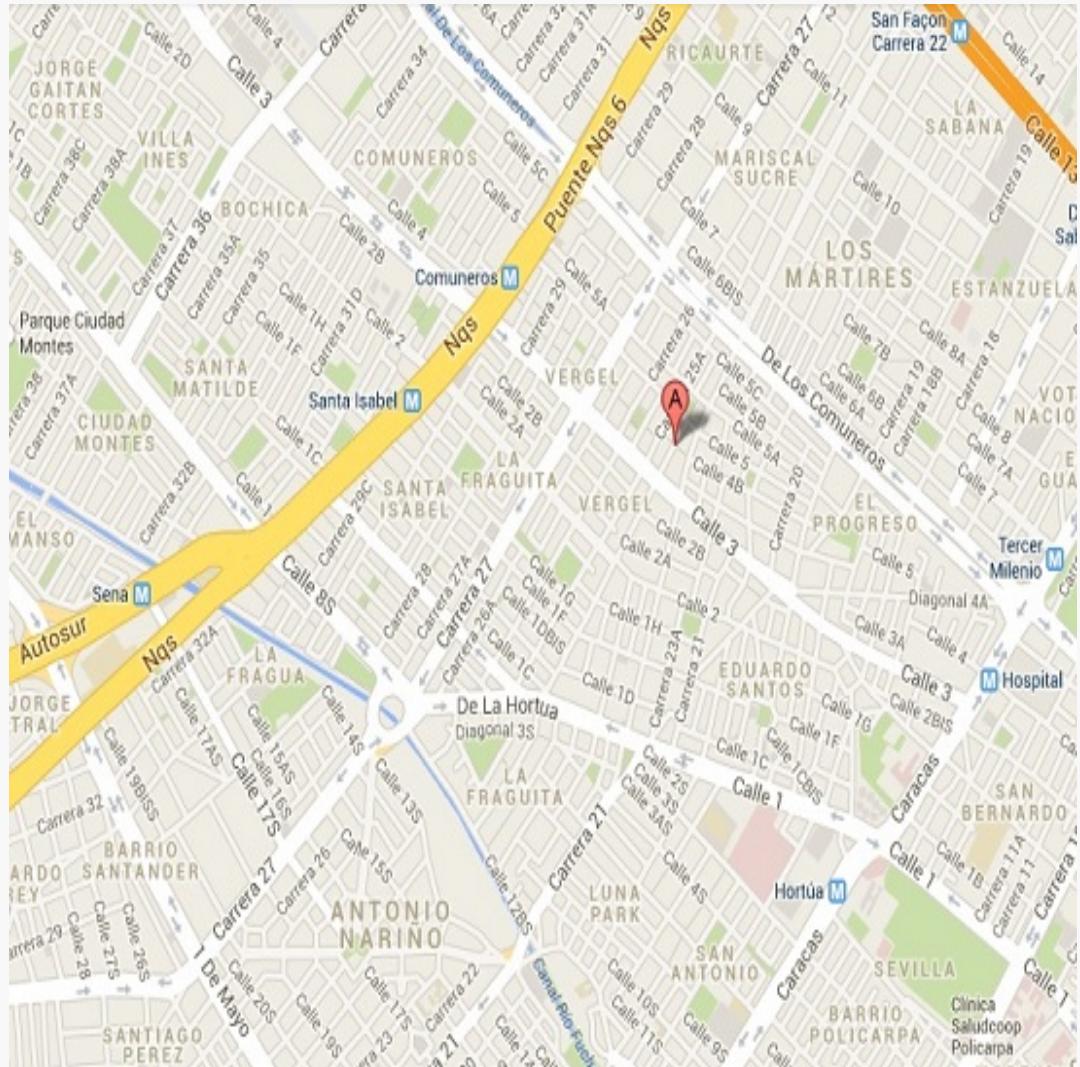
CARACTERISTICAS

| | | | | | |
|------------------|-------------|---------------------------|--------------|-------------------|-------|
| Uso predominante | Residencial | Área de actividad | Residencial. | Demanda / Interés | Media |
| Estrato | 3 | Barrio legal | Si | Topografia | Plana |
| Transporte | Bueno | Condiciones de salubridad | Bueno | | |

| VIAS, ANDENES Y SARDINELES | | | | | |
|----------------------------|--|--------------|--|--|--|
| | Sector | Conservación | | | |
| Vías pavimentadas | NO | Bueno | | | |
| Tipo de vía | pavimentada | | | | |
| Observación: | El conjunto Brisas de Villa maria, se encuentra rodeado de otros conjuntos de similares características, cerca de parques recreativos, comercio al detal y la Vía Zipaquirá - ubaté. | | | | |

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CARRERA 31B #10B-02 APTO. 402 INTERIOR 3 PROYECTO BRISAS DE VILLA MARIA
MANZANA 1-M P.H | LA PAZ | Zipaquirá | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.027170378781224
GEOGRAFICAS : 5° 1' 37.8114''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -73.9848836015518
GEOGRAFICAS : 73° 59' 5.5818''

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|---------------------|-------------|----------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | VILLA MARIA | 3 | \$138,000,000 | 0.95 | \$131,100,000 | | \$ | | \$ | \$2,521,153.85 | 3143069987 |
| 2 | VILLA MARIA | 2 | \$145,000,000 | 0.95 | \$137,750,000 | | \$ | | \$ | \$2,599,056.60 | 3012309066 |
| 3 | VILLA MARIA | 3 | \$144,000,000 | 0.95 | \$136,800,000 | | \$ | | \$ | \$2,791,836.73 | 3143593612 |
| 4 | VILLA MARIA | 4 | \$140,000,000 | 0.95 | \$133,000,000 | | \$ | | \$ | \$2,557,692.31 | 3228329409 |
| Del inmueble | | 4 | | . | . | 1 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMAÑO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | 9 | 55 | 52 | 1.0 | 1.0 | 0.98 | 1.0 | 1.0 | 0.98 | \$2,470,730.77 |
| 2 | 8 | 53 | 53 | 1.0 | 1.0 | 0.95 | 1.0 | 1.0 | 0.95 | \$2,469,103.77 |
| 3 | 8 | 49 | 49 | 1.0 | 1.0 | 0.98 | 1.0 | 1.0 | 0.98 | \$2,736,000.00 |
| 4 | 9 | 47 | 52 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$2,557,692.31 |
| | | | | | | | | PROMEDIO | \$2,558,381.71 | |
| | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$125,435.20 | |
| | | | | | | | | COEF. VARIACION | 4.90% | |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$2,683,816.91 | TOTAL | \$130,567,692.91 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$2,432,946.51 | TOTAL | \$118,362,847.71 |
| VALOR TOTAL | \$124,465,284.30 | | | |

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/zipaquia/10245059> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/zipaquia/7620883> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/zipaquia/8133687> 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/zipaquia/zipaquia/8014188>

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Foto

**AVALÚO DE
FACHADA,
PLANO NO
DISPONIBLE**

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energía

SIN ACCESO A CONTADOR
DE ENERGÍA

Contador de Agua

SIN ACCESO
A
CONTADOR
DE AGUA

Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA
PRG_2023_3078550**



PIN de Validación: a7fc0a62



<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) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Agosto de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1024479541.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ 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
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7fc0a62

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

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
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7fc0a62

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semicuentos y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

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
17 Ago 2021

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.



PIN de Validación: a7fc0a62



Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

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
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CHÍA, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 29 # 6 - 44 TORRE 2 APTO 401

Teléfono: 3202617851

Correo Electrónico: ingerika.socha@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa y Empresarial KAIZEN

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) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1024479541.

El(la) señor(a) ERIKA PAOLA SOCHA JIMENEZ 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: a7fc0a62



PIN DE VALIDACIÓN

a7fc0a62

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 dos (02) días del mes de Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal