



QR validez del avalúo



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

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 Avaluo 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.

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_3078550	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	Avaluo 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 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	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>54.69</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>S/I</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>48.65</td><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>S/I</td></tr></table>						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 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																		
<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>S/I</td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>48.65</td></tr><tr><td>AREA LIBRE MEDIDA</td><td>M2</td><td>S/I</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						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			
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

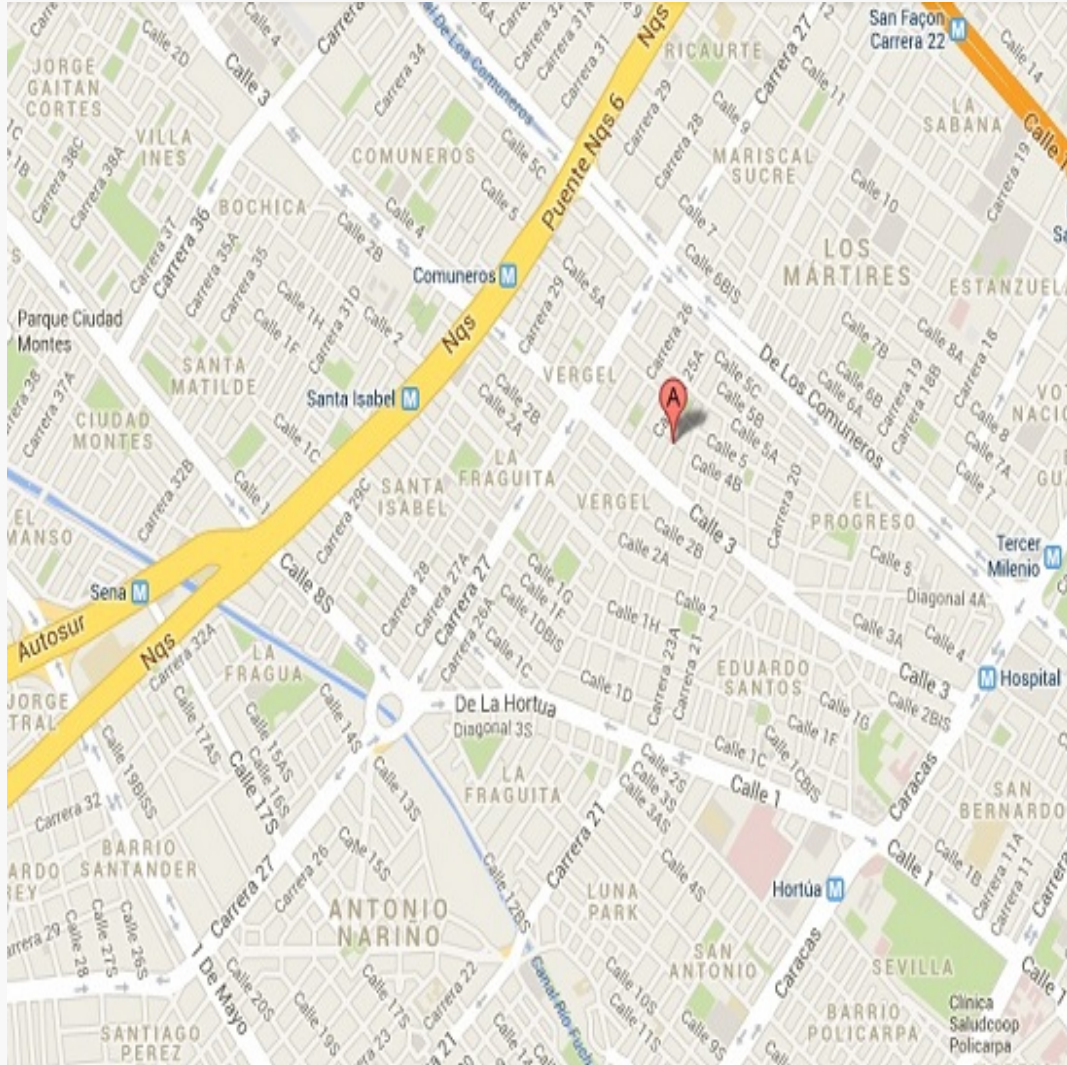
CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografía	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 Via 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 TAMANO	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/zipaquirá/10245059 2- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/zipaquirá/7620883 3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/zipaquirá/8133687 4- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/villa-maria/zipaquirá/8014188				

PLANO DE DISTRIBUCIÓN

Foto

AVALÚO DE
FACHADA,
PLANO NO
DISPONIBLE

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Entorno



Contador de Energia

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



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 avaluador 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, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
17 Ago 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, 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



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



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