

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluio de fachada de un Inmueble de uso**

QR validez del avalúo

Vivienda**Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE-PRG_2022_2872953**

Fecha de cierre		Fecha de visita	22/09/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 145 7A 40 IN 8		
Barrio	Acacias Usaquén		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	MARTINEZ QUINTERO MARIA VICTORIA - MORENO MARTINEZ JAIME ALEJANDRO		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	jaime alejandro moreno martinez		
Nit/CC	19490121		
Consecutivo del bien	-		

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: contacto@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 **MARTINEZ QUINTERO MARIA VICTORIA - MORENO MARTINEZ JAIME ALEJANDRO** ubicado en la CL 145 7A 40 IN 8 Acacias Usaquén, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$552,356,466.49 pesos m/cte (Quinientos cincuenta y dos millones trescientos cincuenta y seis mil cuatrocientos sesenta y seis).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ - Dirección: Calle 151 #18A-34 OF. 505 Edificio San Telmo - Cedritos; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: contacto@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Área terreno	TERRENO	55.62	M2	\$3,500,661.03	35.25%	\$194,706,766.49
Área construida	CONSTRUCCIÓN	128.42	M2	\$2,785,000.00	64.75%	\$357,649,700.00
TOTALES				100%		\$552,356,466.49

Valor en letras

Quinientos cincuenta y dos millones trescientos cincuenta y seis mil cuatrocientos sesenta y seis 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	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	552,356,466.49
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	18
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación	<p>El inmueble objeto de avalúo corresponde a la CASA IN. 8, ubicada en la CL 145 7A 40, CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE ACACIAS, sometida a propiedad horizontal, barrio catastral Acacias Usaquén, de la ciudad de Bogotá D.C. El presente informe corresponde a un avalúo de fachada, por tal motivo no se tiene acceso a dependencias ni contadores de servicio público. NOTA ÁREAS: Se describe en escritura pública anexada un área superficiaria de 55.62 m². Y un área construida distribuida en un inmueble de cuatro pisos, así: Semisótano 23.16 m². Primer piso 46.15 m². Segundo piso 48.42 m². Altillo 10.69 m². Total área construida 128.42 m². Área libre 9.47 m².</p> <p>NOTA JURÍDICA: Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones o limitaciones al dominio, ANOTACIÓN: Nro. 019HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA. ANOTACIÓN: Nro. 020 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. ANOTACIÓN: Nro. 021EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL. ANOTACIÓN: Nro. 022: LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Se recomiendan levantar antes de cualquier negociación. DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS LOTE DE</p>			

Dentro de escritura pública, se hace mención que el inmueble cuenta con el uso común exclusivo del garaje identificado como R-8.

El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado.

GENERAL

Código	RE-PRG_2022_287 2953	Propósito	Remate	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	0
Email					
Referencia cliente:					
Nombre/razón social	jaime alejandro moreno martinez				
Nit/CC	19490121				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	MARTINEZ QUINTERO MARIA VICTORIA - MORENO MARTINEZ JAIME ALEJANDRO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	39787300 - 19490121	Email	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 145 7A 40 IN 8				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE ACACIAS				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	4
Sector	Urbano	Barrio	Acacias Usaquén	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde a la CASA IN. 8, ubicada en la CL 145 7A 40, CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE ACACIAS, sometida a propiedad horizontal, barrio catastral Acacias Usaquén, de la ciudad de Bogotá D.C. El presente informe corresponde a un avalúo de fachada, por tal motivo no se tiene acceso a dependencias ni contadores de servicio público. NOTA ÁREAS: Se describe en escritura pública anexada un área superficial de 55.62 m ² . Y un área construida distribuida en un inmueble de cuatro pisos, así: Semisótano 23.16 m ² . Primer piso 46.15 m ² . Segundo piso 48.42 m ² . Altillo 10.69 m ² . Total área construida 128.42 m ² . Área libre 9.47 m ² .				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	4	
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado
Justificación de Metodología	<p>Para la elaboración del presente avalúo, se ha tenido en cuenta la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998.</p> <p>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. Se complementa con método de homogeneización de factores. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector y aledaños, comparables al inmueble objeto de avalúo.</p>			

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	55.62	AREA TERRENO	M2	113.89
AREA CONSTRUIDA	M2	128.42	CONSTRUCCION	M2	128.50
AREA LIBRE	M2	9.47	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	419.627.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA TERRENO	M2	N/A.	AREA TERRENO	M2	55.62
AREA CONSTRUIDA	M2	N/A.	AREA VALORADA	M2	128.42

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:	Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal. Decreto POT 555 de 2021 vigente a la fecha del presente informe.

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
5613	EscrituraDePropiedad	03/11/2009	48	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-1146874	20/09/2022	AAA0110BJOE	S/I.	S/I.	IN 8

Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones o limitaciones al dominio, ANOTACIÓN: Nro. 019 HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA. ANOTACIÓN: Nro. 020 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. ANOTACIÓN: Nro. 021 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL. ANOTACIÓN: Nro. 022: LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Se recomiendan levantar antes de cualquier negociación.

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS LOTE DE TERRENO = CON UN ÁREA DE 55.62 MTRS.2. Y JUNTO CON LA CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA. Y SUS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN SEGÚN ESCRITURA # 640 DEL 11-03-88- DE LA NOTARIA 36 A. DE BOGOTÁ SEGÚN DECRETO # 1711 DEL 06- DE JULIO DE 1984.

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto
R-8	Común uso exclusivo	N/A.	SIN INFORMACIÓN	Mt2			No

Observación	Dentro de escritura pública, se hace mención que el inmueble cuenta con el uso común exclusivo del garaje identificado como R-8.
--------------------	--

DEL ENTORNO

CARACTERISTICAS

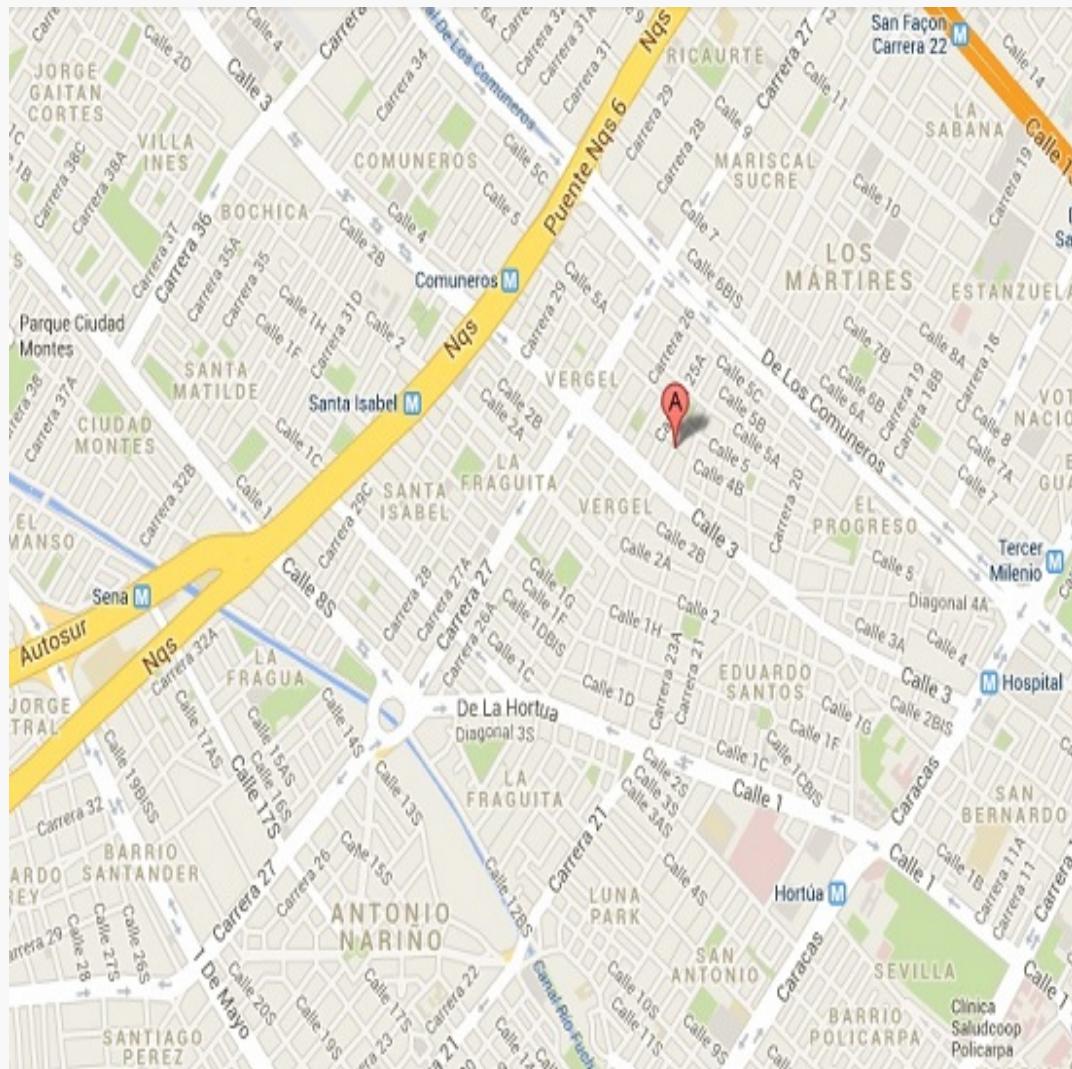
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	4	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.				
Observación:	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 145 7A 40 IN 8 | Acacias Usaquén | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7207034
GEOGRAFICAS : 4° 43' 14.5308''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.0282042
GEOGRAFICAS : 74° 1' 41.5344''

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	MISMO CONJUNTO	\$580,000,000	0.95	\$551,000,000	3123455858	55.62	128.42	\$2,785,000	\$357,649,700
2	MISMO CONJUNTO	\$660,000,000	0.95	\$627,000,000	3213475722	55.62	128.42	\$3,350,000	\$430,207,000
3	MISMO CONJUNTO	\$630,000,000	0.95	\$598,500,000	3214682189	55.62	128.42	\$3,150,000	\$404,523,000
Del inmueble					55.62	128.42			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$193,350,300	\$3,476,273	1.0	1.0	1.00	\$3,476,273
2	\$196,793,000	\$3,538,170	1.0	1.0	1.00	\$3,538,170
3	\$193,977,000	\$3,487,540	1.0	1.0	1.00	\$3,487,540
				PROMEDIO	\$3,500,661.03	
				DESV. STANDAR	\$32,968.40	
				COEF. VARIACION	0.94%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$3,500,661.03	AREA	55.62	TOTAL	\$194,706,766.49
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$2,785,000.00	AREA	128.42	TOTAL	\$357,649,700.00
VALOR TOTAL		\$552,356,466.49				

Observaciones:

NOTA: Se toma el valor de m2. De construcción más bajo, ya que se desconoce el estado interno del inmueble.

Enlaces:

1.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/belmira/bogota/2637161>

2.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cedritos/bogota/7178012>

3.-<https://lincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/cedritos/bogota/7500241>

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

AVALÚO DE FACHADA

Contador de Agua

AVALÚO DE FACHADA

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS

Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-
PRG_2022_2872953**



PIN de Validación: b5d40aa9



<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: b5d40aa9

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: b5d40aa9



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	26 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: b5d40aa9



PIN DE VALIDACIÓN

b5d40aa9

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 veintiocho (28) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal