



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE-PRG\_2022\_2762914**

Fecha de cierre		Fecha de visita	21/09/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CALLE 130A No. 106-72		
Barrio	Aures II		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	Orfilia Alzate Valencia		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	orfilia alzate valencia		
Nit/CC	24718795		
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](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto: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 **Orfilia Alzate Valencia** ubicado en la CALLE 130A No. 106-72 Aures II, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$178,140,000.00 pesos m/cte (Ciento setenta y ocho millones ciento cuarenta mil).

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](http://www.losrosales.com) Email: [contacto@losrosales.com](mailto:contacto@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	LOTE	36	M2	\$2,631,000.00	53.17%	\$94,716,000.00
Area Construida	CASA	69.52	M2	\$1,200,000.00	46.83%	\$83,424,000.00
TOTALES					100%	\$178,140,000.00

Valor en letras  
Ciento setenta y ocho millones ciento cuarenta mil Pesos Colombianos

Perito actuante

GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO  
RAA Nro: AVAL-30050594  
C.C: 30050594

RUTH ELIZABETH VERA CONTRERAS  
RAA Nro: AVAL-60394693 RNA-4228  
C.C: 60394693  
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	178,140,000.00
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional			Tiempo esperado comercialización	
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE-PRG_2022_2762914	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	orfilia alzate valencia				
Nit/CC	24718795				
Consecutivo del bien	-				
Datos del propietario:					
Propietario	Orfilia Alzate Valencia				
Tipo identificación	C.C.	Documento	24718795	Email	
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 130A No. 106-72				
Conjunto					
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Aures II	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	2		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método utilizado	MERCADO
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><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. 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	
AREA DE TERRENO			M2	36	
AREA CONSTRUIDA			M2	69.52	
ÁREAS CATASTRAL			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	36	
AREA CONSTRUIDA			M2	69.52	
AVALUO CATASTRAL 2022			PESOS	94.464.000	
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2		
AREA PISO 1			M2		
AREA PISO 2			M2		
ÁREAS VALORADAS			UND	VALOR	
AREA DE TERRENO			M2	36	
AREA PISO 1			M2	69.52	
ÁREAS POR NORMA				VALOR	
Indice ocupación				0	
Indice construcción				0	
Forma Geometrica	Regular	Frente	3		
Fondo	12	Relación frente fondo			
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.				

## REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	555 del 2021
Area Del Lote	36
Forma Del Lote	Regular
Topografia	Plana
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	No
Clasificacion Del Suelo	Urbano
Uso Principal Norma	Residencial
Uso Compatible Norma	comercio y servicios
Uso Prohibido Norma	Industrial
Tratamiento	Renovación Urbana
Indice DeOcupacion	N/A
Indice DeConstruccion	N/A
Antejardin	0.0
Altura Permitida	2
Amenaza Riesgo Inundacion	El predio no se encuentra en este riesgo
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	El Predio no se encuentra en este riesgo
Suelos De Proteccion	El predio no se encuentra en este riesgo
Patrimonio	El predio no se encuentra en este riesgo
Observaciones Reglamentación urbanística:	Area de actividad de proximidad- Receptora de soportes urbanos NOTA: El area construida se toma del documento del impuesto predial.

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
9115	EscrituraDePropiedad	15/12/2008	37	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Cédula catastral	Detalle
50N-20377783	20/09/2022	AAA0165AEUZ	0092063426000000 00	casa

**Observación** La información se toma de los documentos aportados.

## GARAJES Y DEPOSITOS

**Observación** De acuerdo con lo que se observa en visita la casa no tiene garaje.

## DEL ENTORNO

### CARACTERÍSTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	2	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografía</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		

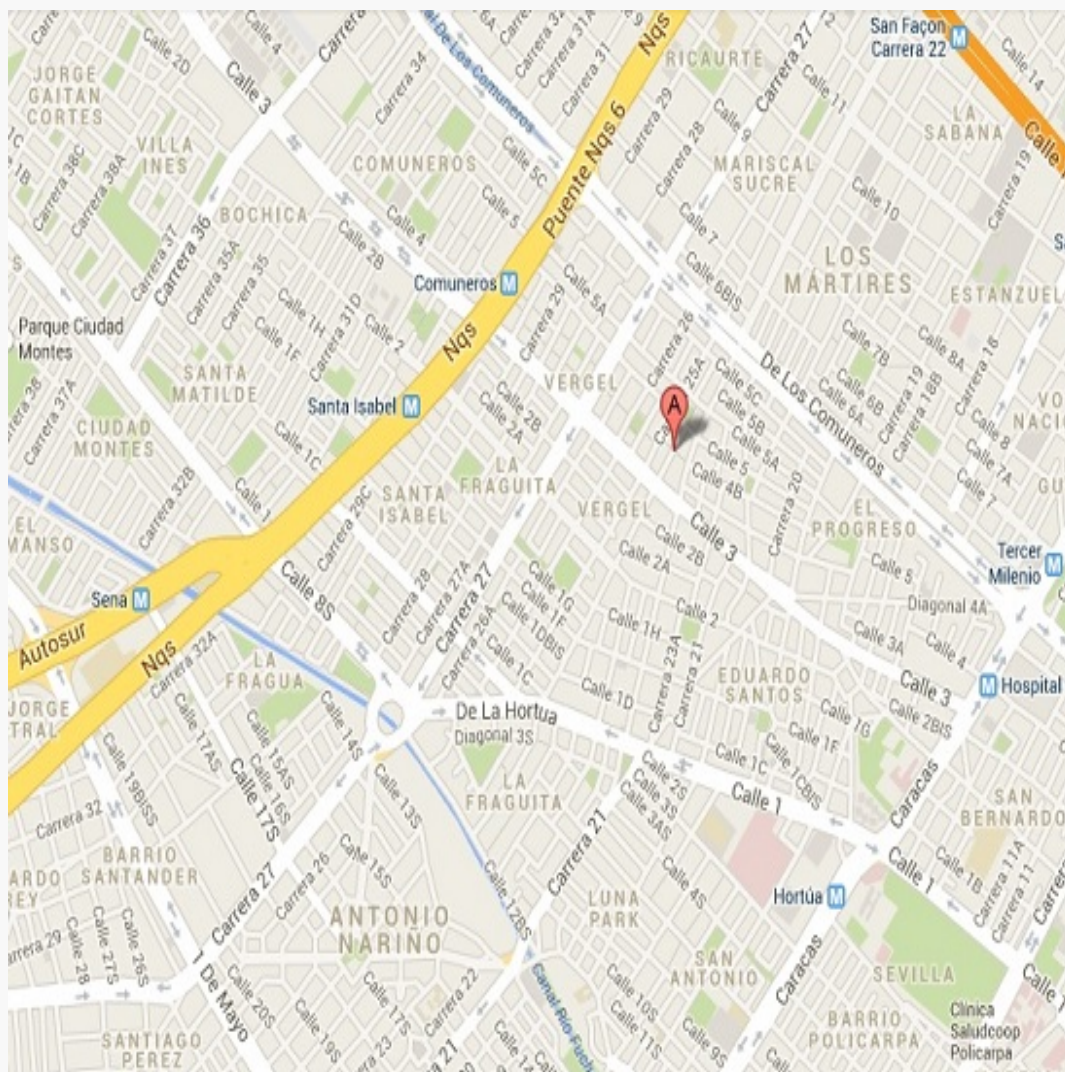
### VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	concreto flexible.				

**Observación:** El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores de estratos medios con uso básicamente residencial, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** CALLE 130A No. 106-72 | Aures II | Bogotá D.C. | Cundinamarca



## LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.73334356999  
GEOGRAFICAS : 4° 44' 0.0024''

## LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.10323065  
GEOGRAFICAS : 74° 6' 11.631''



## MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCI ON M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	AURES	\$460,000,000	0.95	\$437,000,000	3164718921	72	216	\$1,150,000	\$248,400,000
2	AURES	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	3105760413	36	216	\$1,150,000	\$248,400,000
3	AURES	\$250,000,000	0.95	\$237,500,000	3102417112	36	108	\$1,300,000	\$140,400,000
4	AURES	\$229,000,000	0.95	\$217,550,000	3152026960	36	103	\$1,200,000	\$123,600,000
Del inmueble						36	69.52		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$188,600,000	\$2,619,444	1.0	1.0	1.00	\$2,619,444
2	\$93,600,000	\$2,600,000	1.0	1.0	1.00	\$2,600,000
3	\$97,100,000	\$2,697,222	1.0	1.0	1.00	\$2,697,222
4	\$93,950,000	\$2,609,722	1.0	1.0	1.00	\$2,609,722
					PROMEDIO	\$2,631,597.22
					DESV. STANDAR	\$44,464.33
					COEF. VARIACION	1.69%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,631,000.00	AREA	36	TOTAL	\$94,716,000.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,200,000.00	AREA	69.52	TOTAL	\$83,424,000.00
VALOR TOTAL	\$178,140,000.00					

### Observaciones:

### Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/aures/bogota/7423532> 2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/aures/bogota/7557981> 3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/villa-maria/bogota/6954797> 4.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/caniza-y-iii/bogota/7321941>

## FOTOS

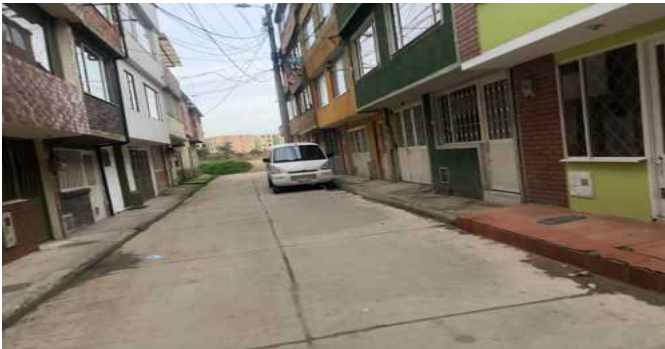
Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble

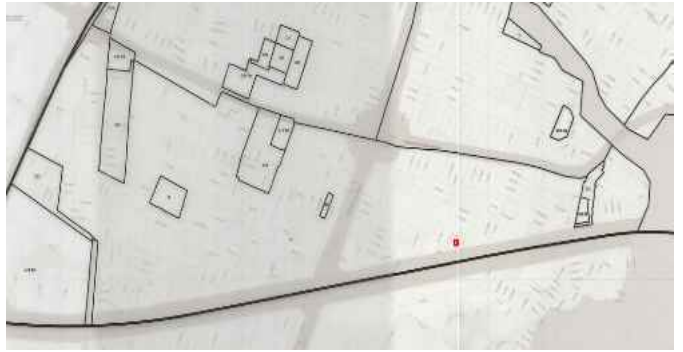


## FOTOS

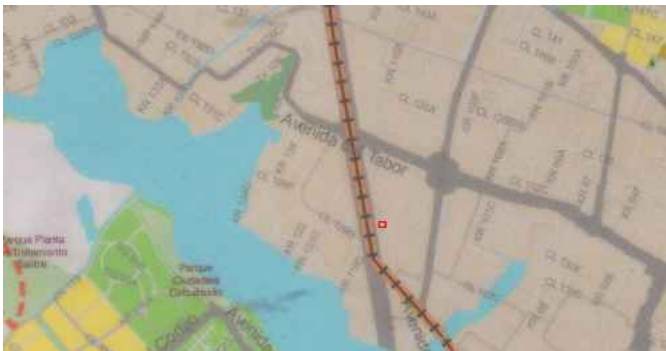
### Nomenclatura del Inmueble



## TRATAMIENTO



ANTEJARDIN



UPZ



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-  
PRG\_2022\_2762914**



PIN de Validación: b3ee0ad4



## 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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-30050594.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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  
**23 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

#### 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**





PIN de Validación: b3ee0ad4



## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen de Transición**

## 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  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**06 Mayo 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b3ee0ad4



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 30 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 INSCRIPCION EN EL RAA

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 192 # 11A-51 EDIFI. DARWIN

Teléfono: 3045634995

Correo Electrónico: lucia\_1803@hotmail.com

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

TECNI-INCAS - TÉCNICO LABORAL POR COMPETENCIAS EN AVALÚOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPOS) E INMUEBLES URBANOS-RURALES Y ESPECIALES

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	06 Abr 2020

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) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 30050594.

El(la) señor(a) GLADYS LUCIA JIMENEZ QUINTERO 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: b3ee0ad4



## PIN DE VALIDACIÓN

**b3ee0ad4**

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 veinte (20) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal