

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

QR validez del avalúo

**Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE-PRG\_2022\_3002225**

<b>Fecha de cierre</b>		<b>Fecha de visita</b>	20/09/2022
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	CL 182 45 85 INT 42 - GJ 71		
<b>Barrio</b>	Nueva Zelandia		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	CARBONELL GARCIA ELVIA PATRICIA		
<b>Referencia cliente:</b>			
<b>Nombre/razón social</b>	elvia carbonell garcia		
<b>Nit/CC</b>	52412422		
<b>Garantía</b>	1		

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 **CARBONELL GARCIA ELVIA PATRICIA** ubicado en la CL 182 45 85 INT 42 - GJ 71 Nueva Zelandia, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$345,166,675.93 pesos m/cte (Trescientos cuarenta y cinco millones ciento sesenta y seis mil seiscientos setenta y cinco).

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 Privada	PRIMER PISO INT. 42	34.07	M2	\$3,795,692.55	37.47%	\$129,319,245.18
Area Privada	SEGUNDO PISO INT. 42	30.19	M2	\$3,795,692.55	33.20%	\$114,591,958.08
Area Privada	TERCER PISO INT. 42	20.09	M2	\$3,795,692.55	22.09%	\$76,255,463.33
Area Privada	GJ 71	10.13	M2	\$2,467,918.00	7.24%	\$25,000,009.34
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$345,166,675.93</b>

Valor en letras

Trescientos cuarenta y cinco millones ciento sesenta y seis mil seiscientos setenta y cinco 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		
	<b>Terreno</b>	<b>Construcción</b>	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	345,166,675.93
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo corresponde a la CASA INT. 42, ubicada en laCL 182 45 85, CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE ACACIAS, sometida a propiedad horizontal, barrio catastral Nueva Zelania, 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 construida de 95.05 m <sup>2</sup> . Área de uso común exclusivo (Terraza) 8.01 m <sup>2</sup> . De igual forma, hace mención a un inmueble de tres niveles con las siguientes áreas privadas cubiertas; Primer piso 34.07 m <sup>2</sup> . Segundo piso 30.19 m <sup>2</sup> . Tercer piso 20.09 m <sup>2</sup> . NOTA JURÍDICA: Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble			

cuenta con las siguientes afectaciones o limitaciones al dominio, ANOTACIÓN: Nro. 005: HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA. ANOTACIÓN: Nro. 013 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL. Se recomiendan levantar antes de cualquier negociación.

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS** Contenidos en ESCRITURA Nro. 7734 de fecha 18-11-2003 en NOTARIA 37 de BOGOTÁ D.C. INTERIOR 42, con área de CONSTRUIDA 95.05M<sup>2</sup>. Con coeficiente de 0.98% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGÚN ESC. REFORMA DE REGLAMENTO 3129 DEL 18-05-2004 DE LA NOT. 37 BTA. SU COEFICIENTE ACTUAL ES 0.96%. **COMPLEMENTACIÓN:** FIDUCOLOMBIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ATICOS DE LA SABANA ADQUIRIÓ POR COMPRA A PROMOTORA ALMANARA S.A. SEGÚN ESCRITURA 1812 DEL 21-03-2002 NOTARIA 37 DE BOGOTÁ. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-20175484. ESTA ADQUIRIÓ PARTE POR COMPRA A JAIME MURRA Y CIA S. EN C. SEGÚN ESCRITURA 2372 DE 12-07-93 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A COMUNIDAD DE HERMANAS MARISTAS DE LA ENSEÑANZA SEGÚN ESCRITURAS 1319 Y 1320 DEL 30-06-92 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A CONFECCIONES LUBER LTDA ANTES LUIS URIBE R Y CIA LUBER S. EN C. SEGÚN ESCRITURA 6904 DE 29-12-81 NOTARIA 2 DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A JIMENEZ SUAREZ LUIS MARIA SEGÚN ESCRITURA 63 DEL 17-01-75 NOTARIA 2 DE BOGOTÁ. REGISTRADA EL 10-02-75 EN EL FOLIO 050-0198593. OTRA PARTE ADQUIRIÓ SEGÚN ESCRITURA 5035 DEL 5-07-74 NOTARIA 4 DE BOGOTÁ. REGISTRADA EL 14-08-74 EN EL FOLIO 050-239094...

Según se registra en documentos jurídicos, el inmueble cuenta con el parqueadero privado 71, descubierto de acuerdo a lo mencionado en linderos, con un área privada de 10.13 m<sup>2</sup>.

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS** Contenidos en ESCRITURA Nro. 7734 de fecha 18-11-2003 en NOTARIA 37 de BOGOTÁ D.C. GARAJE 71, con área de PRIVADA DESCUBIERTA 10.13M<sup>2</sup>. Con coeficiente de 0.02% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGÚN ESC. DE REFORMA DE REGLAMENTO 3129 DEL 18-05-2004 NOT 37 DE BOGOTÁ. EL COEFICIENTE ACTUAL ES 0.03%... **COMPLEMENTACIÓN:** FIDUCOLOMBIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ATICOS DE LA SABANA ADQUIRIÓ POR COMPRA A PROMOTORA ALMANARA S.A. SEGÚN ESCRITURA 1812 DEL 21-03-2002 NOTARIA 37 DE BOGOTÁ. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-20175484. ESTA ADQUIRIÓ PARTE POR COMPRA A JAIME MURRA Y CIA S. EN C. SEGÚN ESCRITURA 2372 DE 12-07-93 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A COMUNIDAD DE HERMANAS MARISTAS DE LA ENSEÑANZA SEGÚN ESCRITURAS 1319 Y 1320 DEL 30-06-92 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A CONFECCIONES LUBER LTDA ANTES LUIS URIBE R Y CIA LUBER S. EN C. SEGÚN ESCRITURA 6904 DE 29-12-81 NOTARIA 2 DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A JIMENEZ SUAREZ LUIS MARIA SEGÚN ESCRITURA 63 DEL 17-01-75 NOTARIA 2 DE BOGOTÁ. REGISTRADA EL 10-02-75 EN EL FOLIO 050-0198593. OTRA PARTE ADQUIRIÓ SEGÚN ESCRITURA 5035 DEL 5-07-74 NOTARIA 4 DE BOGOTÁ. REGISTRADA EL 14-08-74 EN EL FOLIO 050-239094...

Vecindario con buen amoblamiento urbano y vías de acceso en buen estado.

## GENERAL

<b>Código</b>	RE-PRG_2022_300 2225	<b>Propósito</b>	Remate	<b>Tipo de informe</b>	Fachada-Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
<b>Dirigido A</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	NIT.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Email</b>	
<b>Datos del solicitante:</b>					
<b>Solicitante</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	890903938-8	<b>Teléfono</b>	0
<b>Email</b>					
<b>Referencia cliente:</b>					
<b>Nombre/razón social</b>	elvia carbonell garcia				
<b>Nit/CC</b>	52412422				
<b>Garantía</b>	1				
<b>Datos del propietario:</b>					
<b>Propietario</b>	CARBONELL GARCIA ELVIA PATRICIA				
<b>Tipo identificación</b>	C.C.	<b>Documento</b>	52412422	<b>Email</b>	
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
<b>Dirección</b>	CL 182 45 85 INT 42 - GJ 71				
<b>Conjunto</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL ATICOS DE LA SABANA III				
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.	<b>Departamento</b>	Cundinamarca	<b>Estrato</b>	4
<b>Sector</b>	Urbano	<b>Barrio</b>	Nueva Zelandia	<b>Condiciones PH</b>	Construcción
<b>Tipo Inmueble</b>	Casa	<b>Tipo subsidio</b>	N/A	<b>Sometido a PH</b>	Si
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo corresponde a la CASA INT. 42, ubicada en la CL 182 45 85, CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE DE ACACIAS, sometida a propiedad horizontal, barrio catastral Nueva Zelandia, 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 construida de 95.05 m <sup>2</sup> . Área de uso común exclusivo (Terraza) 8.01 m <sup>2</sup> . De igual forma hace mención a un inmueble de tres niveles con las siguientes áreas privadas cubiertas; Primer piso 34.07 m <sup>2</sup> . Segundo piso 30.19 m <sup>2</sup> . Tercer piso 20.09 m <sup>2</sup> .				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	3	
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método utilizado</b>
<b>Justificación de Metodología</b>	<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 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 CONSTRUIDA	M2	95.05	AREA INT. 42	M2	84.35
AREA PRIVADA P1.	M2	34.07	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	276.884.000
AREA PRIVADA P2.	M2	30.19	AREA GJ. 71	M2	10.13
AREA PRIVADA P3.	M2	20.09	AVALUO CATASTRAL 2022	M2	9.514.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	N/A.	AREA PRIVADA VALORADA P1.	M2	34.07

<b>Perspectivas de valoración</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias
<b>Actualidad edificadora</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
<b>Comportamiento Oferta y Demanda</b>	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.
<b>Reglamentación urbanística:</b>	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
4525	EscrituraDePropiedad	25/08/2004	13	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-20411565	26/08/2022	AAA0183DHZM	0.96%	S/I.	INT. 42
50N-20411694	26/08/2022	AAA0183DMFZ	0.03%	S/I.	GJ. 71

### Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones o limitaciones al dominio, ANOTACIÓN: Nro. 005: HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA. ANOTACIÓN: Nro. 013 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL. Se recomiendan levantar antes de cualquier negociación.

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS** Contenidos en ESCRITURA Nro. 7734 de fecha 18-11-2003 en NOTARIA 37 de BOGOTÁ D.C. INTERIOR 42, con área de CONSTRUIDA 95.05M2. Con coeficiente de 0.98% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGÚN ESC. REFORMA DE REGLAMENTO 3129 DEL 18-05-2004 DE LA NOT. 37 BTA. SU COEFICIENTE ACTUAL ES.0.96%.

**COMPLEMENTACIÓN:** FIDUCOLOMBIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ATICOS DE LA SABANA ADQUIRIÓ POR COMPRA A PROMOTORA ALMANARA S.A. SEGÚN ESCRITURA 1812 DEL 21-03-2002 NOTARIA 37 DE BOGOTÁ. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-20175484. ESTA ADQUIRIÓ PARTE POR COMPRA A JAIME MURRA Y CIA S. EN C. SEGÚN ESCRITURA 2372 DE 12-07-93 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A COMUNIDAD DE HERMANAS MARISTAS DE LA ENSEÑANZA SEGÚN ESCRITURAS 1319 Y 1320 DEL 30-06-92 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A CONFECCIONES LUBER LTDA ANTES LUIS URIBE R Y CIA LUBER S. EN C. SEGÚN ESCRITURA 6904 DE 29-12-81 NOTARIA 2 DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A JIMENEZ SUAREZ LUIS MARIA SEGÚN ESCRITURA 63 DEL 17-01-75 NOTARIA 2 DE BOGOTÁ. REGISTRADA EL 10-02-75 EN EL FOLIO 050-0198593. OTRA PARTE ADQUIRIÓ SEGÚN ESCRITURA 5035 DEL 5-07-74 NOTARIA 4 DE BOGOTÁ. REGISTRADA EL 14-08-74 EN EL FOLIO 050-239094...

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto
71	Privado	50N-20411694	10.13	Mt2	Sencillo		No

<b>Observación</b>	Según se registra en documentos jurídicos, el inmueble cuenta con el parqueadero privado 71, descubierto de acuerdo a lo mencionado en linderos, con un área privada de 10.13 m <sup>2</sup> . <b>DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS</b> Contenidos en ESCRITURA Nro. 7734 de fecha 18-11-2003 en NOTARIA 37 de BOGOTÁ D.C. GARAJE 71, con área de PRIVADA DESCUBIERTA 10.13M2. Con coeficiente de 0.02% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGÚN ESC. DE REFORMA DE REGLAMENTO 3129 DEL 18-05-2004 NOT 37 DE BOGOTÁ. EL COEFICIENTE ACTUAL ES 0.03%... <b>COMPLEMENTACIÓN:</b> FIDUCOLOMBIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO ATICOS DE LA SABANA ADQUIRIÓ POR COMPRA A PROMOTORA ALMANARA S.A. SEGÚN ESCRITURA 1812 DEL 21-03-2002 NOTARIA 37 DE BOGOTÁ. REGISTRADA EN EL FOLIO 050-20175484. ESTA ADQUIRIÓ PARTE POR COMPRA A JAIME MURRA Y CIA S. EN C. SEGÚN ESCRITURA 2372 DE 12-07-93 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A COMUNIDAD DE HERMANAS MARISTAS DE LA ENSEÑANZA SEGÚN ESCRITURAS 1319 Y 1320 DEL 30-06-92 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A CONFECCIONES LUBER LTDA ANTES LUIS URIBE R Y CIA LUBER S. EN C. SEGÚN ESCRITURA 6904 DE 29-12-81 NOTARIA 2 DE BOGOTÁ. ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A JIMENEZ SUAREZ LUIS MARIA SEGÚN ESCRITURA 63 DEL 17-01-75 NOTARIA 2 DE BOGOTÁ. REGISTRADA EL 10-02-75 EN EL FOLIO 050-0198593. OTRA PARTE ADQUIRIÓ SEGÚN ESCRITURA 5035 DEL 5-07-74 NOTARIA 4 DE BOGOTÁ. REGISTRADA EL 14-08-74 EN EL FOLIO 050-239094...
--------------------	---

## DEL ENTORNO

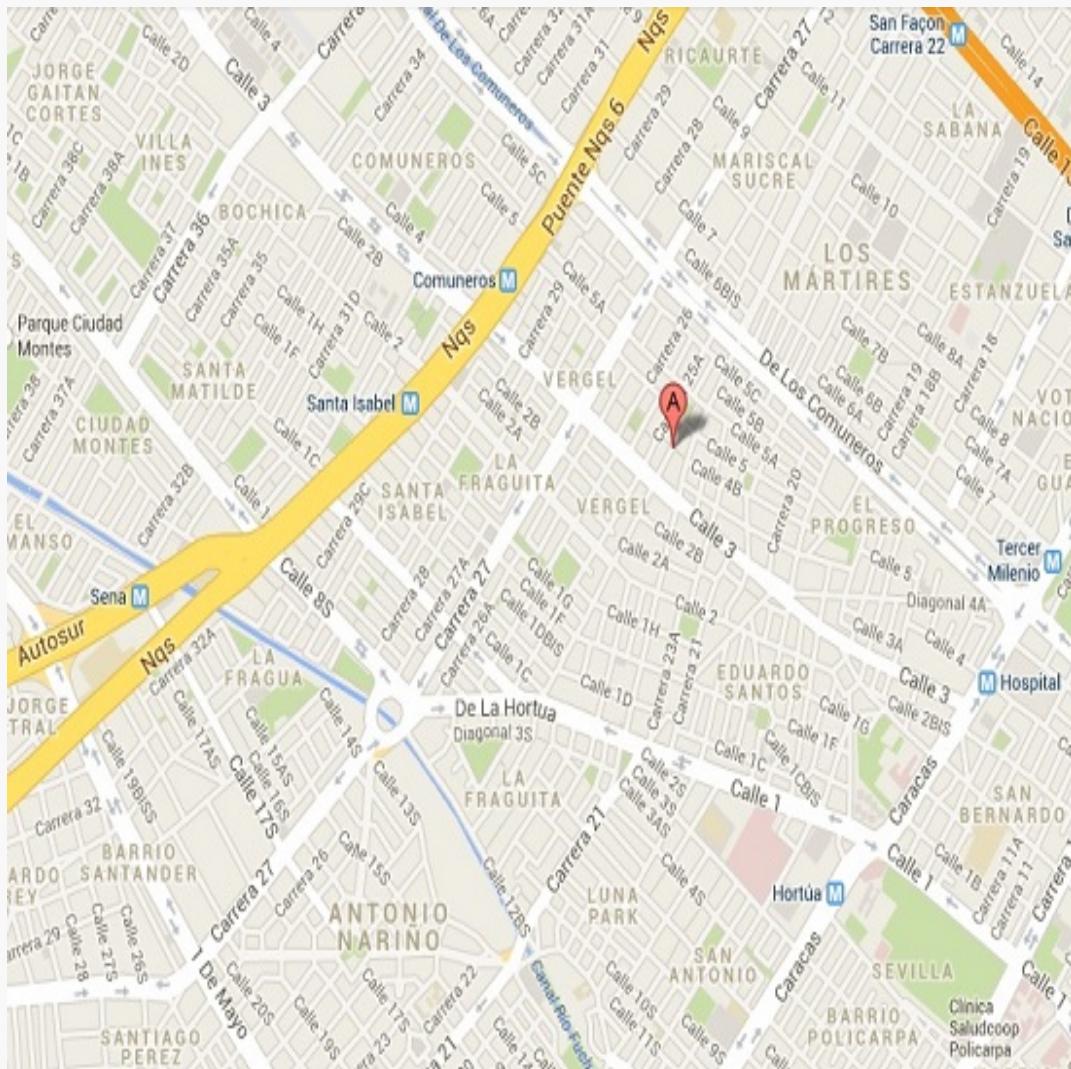
### CARACTERISTICAS

<b>Uso predominante</b>	Residencial	<b>Área de actividad</b>	Residencial.	<b>Demanda / Interés</b>	Media
<b>Estrato</b>	4	<b>Barrio legal</b>	Si	<b>Topografia</b>	Plana
<b>Transporte</b>	Bueno	<b>Condiciones de salubridad</b>	Bueno		
<b>VIAS, ANDENES Y SARDINELES</b>					
	<b>Sector</b>	<b>Conservación</b>			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.				
<b>Observación:</b>	Vecindario con buen amoblamiento urbano y vías de acceso en buen estado.				

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección:

CL 182 45 85 INT 42 - GJ 71 | Nueva Zelandia | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.760198413811324  
GEOGRAFICAS : 4° 45' 36.7122''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.04785676200598  
GEOGRAFICAS : 74° 2' 52.2846''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	3	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	1	\$25,000,000		\$0	\$3,758,150.56	3203540414
2	MISMO CONJUNTO	3	\$340,000,000	0.95	\$323,000,000	1	\$25,000,000		\$0	\$3,532,898.64	3012345810
3	MISMO CONJUNTO	3	\$390,000,000	0.95	\$370,500,000	1	\$25,000,000		\$0	\$4,096,028.45	3102625833
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>		.		<b>1</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	18	95.05	84.35	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,758,150.56
2	18	95.05	84.35	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,532,898.64
3	18	95.05	84.35	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,096,028.45
									PROMEDIO	\$3,795,692.55
									DESV. STANDAR	\$283,435.79
									COEF. VARIACION	7.47%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,079,128.34	<b>TOTAL</b>	\$344,074,475.39
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,512,256.76	<b>TOTAL</b>	\$296,258,857.79
VALOR TOTAL	\$320,166,666.59			

Observaciones:

Enlaces:

1-[https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-suba-bogota-dc\\_CAV190439.php?utm\\_source=Lfull-connect&utm\\_medium=referrer](https://www.bienesonline.co/ficha-casa-venta-suba-bogota-dc_CAV190439.php?utm_source=Lfull-connect&utm_medium=referrer)

2-<http://www.verinmuebles.com/hermosa-casa-triplex-de-95-m2-en-aticos-de-la-sabana-1405218.html>

3-<https://www.fincaraz.com.co/inmueble/casa-en-venta/mirandela/bogota/7558468>

## 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

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-  
PRG\_2022\_3002225**



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