



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE-PRG_2022_3113260**

| | | | |
|---------------------|--|-----------------|------------|
| Fecha de cierre | | Fecha de visita | 06/10/2022 |
| Dirigido a | GRUPO BANCOLOMBIA S.A. | | |
| Dirección | CARRERA 145 NUMERO 150 64 TORRE 3 APTO 121 | | |
| Barrio | Tibabuyes II | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | | |
| Departamento | Cundinamarca | | |
| Propietario | AMADOR CARDENAS LAIDY MARCELA / SANTAMARIA SANCHEZ CARLOS STIVEN | | |
| Nombre/razón social | carlos stiven santamaria sanchez | | |
| Nit/CC | 1014252116 | | |

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

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 **AMADOR CARDENAS LAIDY MARCELA / SANTAMARIA SANCHEZ CARLOS STIVEN** ubicado en la CARRERA 145 NUMERO 150 64 TORRE 3 APTO 121 Tibabuyes II, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$98,091,280.00 pesos m/cte (Noventa y ocho millones noventa y un mil doscientos ochenta).

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 |
|---|-------------|-------|--------|----------------|---------|-----------------|
| Area Privada | Apartamento | 30.52 | M2 | \$3,214,000.00 | 100.00% | \$98,091,280.00 |
| TOTALES | | | | | 100% | \$98,091,280.00 |
| Valor en letras | | | | | | |
| Noventa y ocho millones noventa y un mil doscientos ochenta 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 | 98,091,280.00 |
| Proporcional | 0 | 0 | Valor asegurable | 0 |
| % valor proporcional | | | Tiempo esperado comercialización | |
| Calificación garantía | | | | |
| Observación calificación | | | | |
| Observación | | | | |

| GENERAL | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|-------------------------|-----------------|---------------------------|
| Código | RE-PRG_2022_3113260 | 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 | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 890903938-8 | Teléfono | 0 |
| Email | | | | | |
| Nombre/razón social | carlos stiven santamaria sanchez | | | | |
| Nit/CC | 1014252116 | | | | |
| Datos del propietario: | | | | | |
| Propietario | AMADOR CARDENAS LAIDY MARCELA / SANTAMARIA SANCHEZ CARLOS STIVEN | | | | |
| Tipo identificación | C.C. | Documento | 1014201993 / 1014252116 | Email | |
| Datos del inmueble objeto de avalúo: | | | | | |
| Dirección | CARRERA 145 NUMERO 150 64 TORRE 3 APTO 121 | | | | |
| Conjunto | PARQUE RESIDENCIA RESERVA DE SUBA PH | | | | |
| Ciudad | Bogotá D.C. | Departamento | Cundinamarca | Estrato | 3 |
| Sector | Urbano | Barrio | Tibabuyes II | Condiciones PH | Construcción |
| Tipo Inmueble | Apartamento | Tipo subsidio | N/A | Sometido a PH | Si |
| Observación | El inmueble objeto de avalúo corresponde al predio relacionado en la nomenclatura del presente documento. | | | | |

CARACTERISTICAS GENERALES

| Uso actual | Vivienda | Piso inmueble | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---------------|-----------------------|------------------|---------|-----------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|-----------------|----|-------|------|----|-------|--------------|----|-------|-----------------------|-------|--|-------------------------|-----|-------|-----------------|-----|-------|--|--|--|-----------------------|----|-------|
| Clase inmueble | Multifamiliar | 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>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. 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> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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>33.04</td><td>AREA</td><td>M2</td><td>30.52</td></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>30.52</td><td>AVALUO CATASTRAL 2022</td><td>PESOS</td><td></td></tr></table> <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></td><td></td><td></td><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>30.52</td></tr></table> | | | | | | ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | AREA CONSTRUIDA | M2 | 33.04 | AREA | M2 | 30.52 | AREA PRIVADA | M2 | 30.52 | AVALUO CATASTRAL 2022 | PESOS | | ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 30.52 |
| ÁREAS JURÍDICAS | UND | VALOR | ÁREAS CATASTRAL | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA CONSTRUIDA | M2 | 33.04 | AREA | M2 | 30.52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AREA PRIVADA | M2 | 30.52 | AVALUO CATASTRAL 2022 | PESOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÁREAS MEDIDAS EN VISITA | UND | VALOR | ÁREAS VALORADAS | UND | VALOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | AREA PRIVADA VALORADA | M2 | 30.52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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: | DECRETO 555 DEL 2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

| Nro. escritura | Tipo | Fecha | Notaria | Ciudad |
|----------------|----------------------|------------|---------|-------------|
| 6717 | EscrituraDePropiedad | 26/10/2016 | 32 | Bogotá D.C. |

MATRÍCULAS

| Nro. Matrícula | Fecha | Chip | Coeficiente | Cédula catastral | Detalle |
|----------------|------------|-------------|-------------|------------------|------------|
| 50N-20789997 | 08/09/2022 | AAA0254NLDE | 0.105 | 0092480773003 | Apto 01005 |

Observación La información se toma de los documentos aportados. Avaluo de fachada.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación Los garajes son comunales.

DEL ENTORNO

CARACTERÍSTICAS

| | | | | | |
|-------------------------|-------------|----------------------------------|--------------|--------------------------|-------|
| 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 | 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: CARRERA 145 NUMERO 150 64 TORRE 3 APTO 121 | Tibabuyes II | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.7582164620
GEOGRAFICAS : 4° 45' 29.577''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.11620912
GEOGRAFICAS : 74° 6' 58.3518''

MERCADO

| # | DIRECCION | # PISO | VALOR VENTA | NEG | VALOR DEPURADO | # GARAJE | VALOR UNIDAD GARAJE | # DEPOSITO Y OTROS | VALOR DEPOSITO Y OTROS | VALOR M2 | TELEFONO |
|--------------|-----------------|--------|---------------|------|----------------|----------|---------------------|--------------------|------------------------|----------------|------------|
| 1 | RESERVA DE SUBA | 9 | \$160,000,000 | 0.97 | \$155,200,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$3,233,333.33 | 3143593612 |
| 2 | RESERVA DE SUBA | 5 | \$158,000,000 | 0.97 | \$153,260,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$3,192,916.67 | 3187130143 |
| 3 | RESERVA DE SUBA | 11 | \$165,000,000 | 0.97 | \$160,050,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$3,334,375.00 | 3112159314 |
| 4 | RESERVA DE SUBA | 2 | \$190,000,000 | 0.97 | \$184,300,000 | 0 | \$0 | 0 | \$0 | \$3,544,230.77 | 3167196517 |
| Del inmueble | | 1 | | . | . | 0 | | 0 | | | |

| # | EDAD | AREA CONSTRUIDA | AREA PRIVADA | FACTOR ACABADOS | FACTOR EDAD | FACTOR PISO | FACTOR TAMANO | FACTOR UBICACION | FACTOR HOMOLOGACION | RESULTADOS |
|---|------|-----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|------------------|---------------------|----------------|
| 1 | 6 | 51 | 48 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,233,333.33 |
| 2 | 6 | 53 | 48 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,192,916.67 |
| 3 | 6 | 53 | 48 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1 | \$3,334,375.00 |
| 4 | 6 | 56 | 52 | 0.95 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 1.0 | 0.95 | \$3,367,019.23 |
| | | | | | | | | | PROMEDIO | \$3,281,911.06 |
| | | | | | | | | | DESV. STANDAR | \$82,210.43 |
| | | | | | | | | | COEF. VARIACION | 2.50% |

| | | | | |
|--------------|------------------|----------------|-------|------------------|
| VALOR MÁXIMO | POR Mt2 | \$3,364,121.48 | TOTAL | \$102,672,987.71 |
| VALOR MÍNIMO | POR Mt2 | \$3,199,700.63 | TOTAL | \$97,654,863.24 |
| VALOR TOTAL | \$100,166,640.00 | | | |

| | | | |
|--|--|--|-----------------------------|
| Observaciones: | | | |
| Enlaces: | | | |
| 1- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/libabuyes/bogota/7250684 | 2- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/suba-fontanar-del-rio/bogota/7565397 | 3- https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/fontanar-del-rio/bogota/7614238 | 4- En sitio |

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

SIN INFORMACION

Contador de Agua

SIN INFORMACION

Contador de Gas

SIN INFORMACION

Fachada del Inmueble



Fachada del Inmueble



FOTOS

Nomenclatura del Inmueble



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-
PRG_2022_3113260**



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