



## AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

### Avaluó de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

**Vivienda**

**Urbano**

## AVALUO DE FACHADA: RE-PRG\_2022\_3247557

Fecha de cierre		Fecha de visita	10/10/2022
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 6B 80G 95 TO 4 AP 915 - PARQUEADERO 384		
Barrio	CIUDAD TECHO II		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	SALAMANCA CACHAY CESAR AUGUSTO - SALAMANCA CACHAY LUIS FELIPE		
Referencia cliente:			
Nombre/razón social	luis felipe salamanca cachay		
Nit/CC	9658337		
Consecutivo del bien	-	Garantía	3000001714

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 **SALAMANCA CACHAY CESAR AUGUSTO - SALAMANCA CACHAY LUIS FELIPE** ubicado en la CL 6B 80G 95 TO 4 AP 915 - PARQUEADERO 384 CIUDAD TECHO II, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$259,317,131.19 pesos m/cte (Doscientos cincuenta y nueve millones trescientos decisiete mil ciento treinta y un).

Atentamente,



**Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.**

## LIQUIDACIÓN

### AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 915	58.98	M2	\$4,023,688.15	91.52%	\$237,317,127.09
Area Privada	PARQUEADERO 384	9.81	M2	\$2,242,610.00	8.48%	\$22,000,004.10
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$259,317,131.19</b>

Valor en letras

Doscientos cincuenta y nueve millones trescientos decisiete mil ciento treinta y un 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
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR
Proporcional	0	0		Valor asegurable
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización
<b>Calificación garantía</b>				12
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>	El inmueble objeto de avalúo corresponde al APARTAMENTO 915, ubicado en la CL 6B 80G 95 TO 4, CONJUNTO RESIDENCIAL NUEVO SOL, sometido a propiedad horizontal, barrio catastral Ciudad Techo II, de la ciudad de Bogotá D.C. <b>NOTA AVALÚO DE FACHADA:</b> El presente informe corresponde a un avalúo de fachada, por homogeneización de zona, ya que no hay acceso a dependencias y contadores de servicios públicos. Lo anterior a que en comunicación con el señor SALAMANCA CACHAY LUIS FELIPE, no tenía el tiempo de atender la inspección. <b>NOTA ÁREAS:</b> En escritura pública anexada, se registran las siguientes áreas: Área construida 64.21 m <sup>2</sup> . Área privada 58.98 m <sup>2</sup> .			
	Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, los inmuebles cuentan con las siguientes afectaciones, gravámenes o limitaciones al dominio: <b>ANOTACIÓN:</b> Nro. 005: HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA. <b>ANOTACIÓN:</b> Nro. 006: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL. <b>DESCRIPCIÓN:</b> CABIDA Y LINDEROS Contenidos en			

ESCRITURA Nro. 00001 de fecha 03-01-2011 en NOTARIA 32 de BOGOTÁ D.C. APARTAMENTO 915 TORRE 4 con área de 58.98 M<sup>2</sup> con coeficiente de 0.19 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

El inmueble cuenta con el parqueadero privado 384, según se describe en escritura pública, con un área de 9.81 m<sup>2</sup>. **DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS** Contenidos en ESCRITURA Nro. 00001 de fecha 03-01-2011 en NOTARIA 32 de BOGOTÁ D.C. PARQUEADERO 384 PRIMER PISO con área de 9.81 M<sup>2</sup> con coeficiente de 0.016 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

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

## GENERAL

Código	RE-PRG_2022_324 7557	Propósito	Remate	Tipo de informe	Fachada-Concepto de valor
<b>Datos del dirigido a:</b>					
Dirigido A	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	NIT.	Documento	890903938-8	Email	
<b>Datos del solicitante:</b>					
Solicitante	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
<b>Referencia cliente:</b>					
Nombre/razón social	luis felipe salamanca cachay				
Nit/CC	9658337				
Consecutivo del bien	-	Garantía	3000001714		
<b>Datos del propietario:</b>					
Propietario	SALAMANCA CACHAY CESAR AUGUSTO - SALAMANCA CACHAY LUIS FELIPE				
Tipo identificación	C.C.	Documento	74814908 - 9658337	Email	
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	CL 6B 80G 95 TO 4 AP 915 - PARQUEADERO 384				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL NUEVO SOL ETAPA 1 Y ETAPA 2 P.H.				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	CIUDAD TECHO II	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al APARTAMENTO 915, ubicado en la CL 6B 80G 95 TO 4, CONJUNTO RESIDENCIAL NUEVO SOL, sometido a propiedad horizontal, barrio catastral Ciudad Techo II, de la ciudad de Bogotá D.C. <b>NOTA AVALÚO DE FACHADA:</b> El presente informe corresponde a un avalúo de fachada, por homogeneización de zona, ya que no hay acceso a dependencias y contadores de servicios públicos. Lo anterior a que en comunicación con el señor SALAMANCA CACHAY LUIS FELIPE, no tenía el tiempo de atender la inspección. <b>NOTA ÁREAS:</b> En escritura pública anexada, se registran las siguientes áreas: Área construida 64.21 m <sup>2</sup> . Área privada 58.98 m <sup>2</sup> .				

## CARACTERISTICAS GENERALES

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	915		
<b>Clase inmueble</b>	Multifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método utilizado</b>	MERCADO
<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	64.21	AREA AP 915	M2	58.98
AREA PRIVADA	M2	58.98	AVALUO CATASTRAL 2022	PESOS	140.822.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	N/A	AREA PRIVADA VALORADA	M2	58.98

<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
3176	EscrituraDePropiedad	17/06/2011	32	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1802382	03/03/2021	AAA0224AFHK	0.19%	S/I.	AP 915
50C-1801799	03/03/2021	AAA0224AOMS	0.016%	S/I.	GJ. 384

### Observación

Acorde al certificado de tradición y libertad suministrado, los inmuebles cuentan con las siguientes afectaciones, gravámenes o limitaciones al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 005: HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA. ANOTACIÓN: Nro. 006: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS** Contenidos en ESCRITURA Nro. 00001 de fecha 03-01-2011 en NOTARIA 32 de BOGOTÁ D.C. APARTAMENTO 915 TORRE 4 con área de 58.98 M<sup>2</sup> con coeficiente de 0.19 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto
384	Privado	50C-1801799	9.81	Mt2	Sencillo		Si

### Observación

El inmueble cuenta con el parqueadero privado 384, según se describe en escritura pública, con un área de 9.81 m<sup>2</sup>.

**DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS** Contenidos en ESCRITURA Nro. 00001 de fecha 03-01-2011 en NOTARIA 32 de BOGOTÁ D.C. PARQUEADERO 384 PRIMER PISO con área de 9.81 M<sup>2</sup> con coeficiente de 0.016 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

## DEL ENTORNO

### CARACTERISTICAS

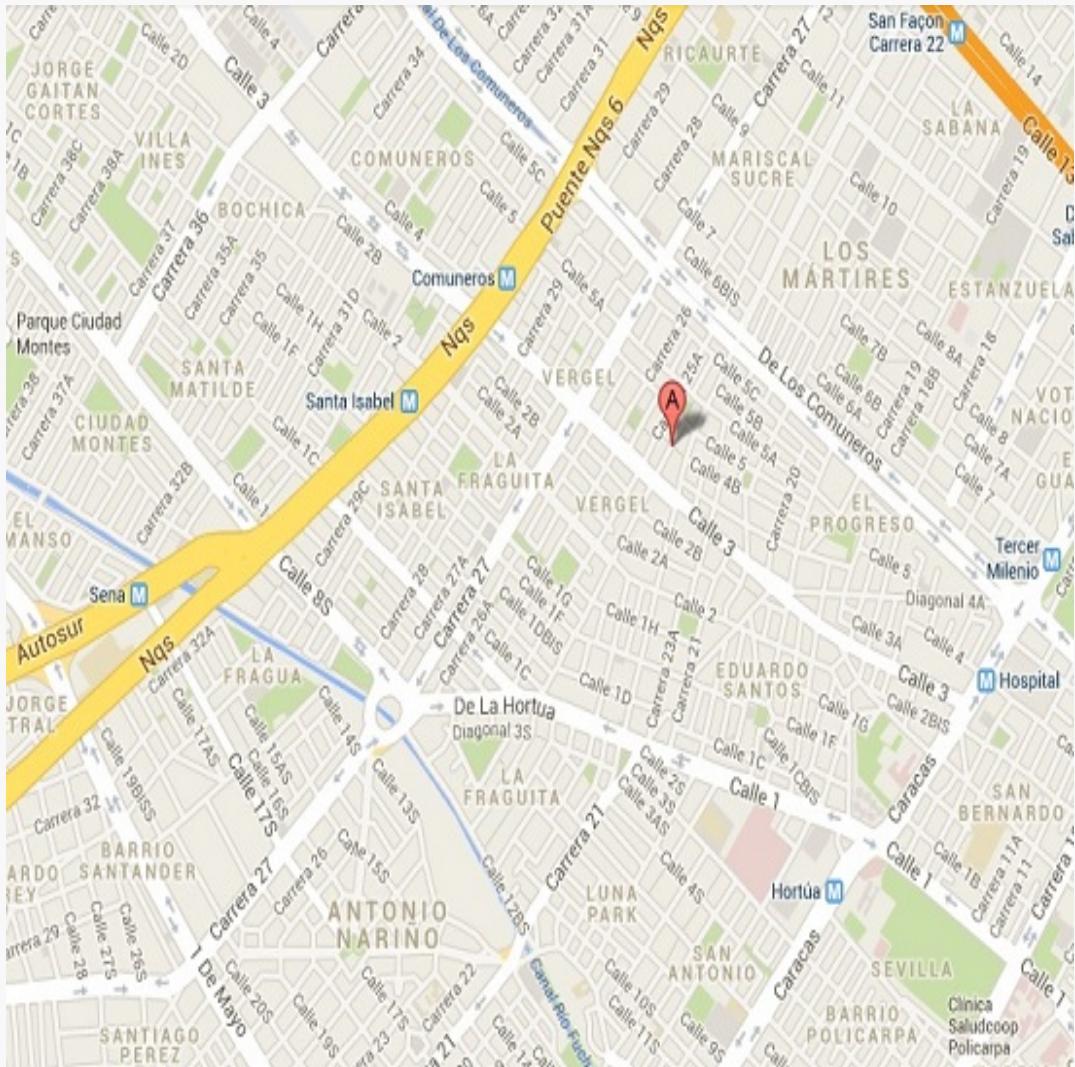
Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	3	Barrio legal	Si	Topografia	Plana

Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	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>	El vecindario cuenta con buen amoblamiento urbano, y vías de acceso en buen estado.		

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

### Dirección:

CL 6B 80G 95 TO 4 AP 915 - PARQUEADERO 384 | CIUDAD TECHO II | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.6387699186231295  
GEOGRAFICAS : 4° 38' 19.572''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.1527027216281  
GEOGRAFICAS : 74° 9' 9.7308''

## 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	11	\$275,000,000	0.95	\$261,250,000	1	\$22,000,000	1	\$0	\$4,056,459.82	3212000089
2	MISMO CONJUNTO	12	\$280,000,000	0.95	\$266,000,000	1	\$22,000,000	1	\$0	\$4,136,995.59	3197031933
3	MISMO CONJUNTO	6	\$270,000,000	0.95	\$256,500,000	1	\$22,000,000		\$0	\$3,975,924.04	3144638586
4	MISMO CONJUNTO	10	\$300,000,000	0.95	\$285,000,000	1	\$22,000,000	1	\$0	\$3,925,373.13	3204617205
<b>Del inmueble</b>		<b>915</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	11	64.21	58.98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,056,459.82
2	11	64.21	58.98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,136,995.59
3	11	64.21	58.98	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,975,924.04
4	11	73	67	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,925,373.13
								<b>PROMEDIO</b>		\$4,023,688.15
								<b>DESV. STANDAR</b>		\$92,843.62
								<b>COEF. VARIACION</b>		2.31%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$4,116,531.76	<b>TOTAL</b>	\$242,793,043.33
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$3,930,844.53	<b>TOTAL</b>	\$231,841,210.26
VALOR TOTAL	<b>\$237,317,127.09</b>			

Observaciones:

Enlaces:

1.<https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosques-de-castilla/bogota/7583437> 2.<https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/bogota/7445960> 3.<https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/nuevo-techo/bogota/7584126> 4.<https://lincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/castilla/bogota/7541527>

## FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

# AVALÚO DE FACHADA

Contador de Agua

# AVALÚO DE FACHADA

Nomenclatura del Inmueble



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



## FOTOS

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-  
PRG\_2022\_3247557**



PIN de Validación: bd250b18



<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: bd250b18

## 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 Semicomponentes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**10 Mar 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: bd250b18



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



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: bd250b18



#### PIN DE VALIDACIÓN

**bd250b18**

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 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