



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluio de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

AVALUO DE FACHADA: RE-PRG_2022_4181739

Fecha de cierre		Fecha de visita	25/01/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 6 B 79 C 81 AP 127		
Barrio	PIO XII		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	CARDENAS VILLALBA DORA IDALID		

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: avaluos@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 **CARDENAS VILLALBA DORA IDALID** ubicado en la CL 6 B 79 C 81 AP 127 PIO XII, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$175,556,673.72 pesos m/cte (Ciento setenta y cinco millones quinientos cincuenta y seis mil seiscientos setenta y tres).

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: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA

LIQUIDACIÓN

AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 127	54.56	M2	\$3,217,680.97	100.00%	\$175,556,673.72
TOTALES					100%	\$175,556,673.72

Valor en letras

Ciento setenta y cinco millones quinientos cincuenta y seis mil seiscientos setenta y tres Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA

RAA Nro: AVAL-14254793

C.C: 14254793

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	175,556,673.72
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL

Código	RE-PRG_2022_418 1739	Propósito	Juzgado	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					
Datos del propietario:					
Propietario	CARDENAS VILLALBA DORA IDALID				
Tipo identificación	C.C.	Documento	51996870	Ocupante	Avaluado fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 6 B 79 C 81 AP 127				
Conjunto	AGRUPACIÓN DE VIVIENDA VILLA GALANTE				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	PIO XII	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al apartamento 127, ubicado en la CL 6 B 79 C 81, AGRUPACIÓN DE VIVIENDA VILLA GALANTE, sometido a propiedad horizontal, barrio catastral PÍO XII, de la ciudad de Bogotá D.C. Localidad de Kennedy. 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 registra en documentos jurídicos suministrados un área privada de 54.56 m ² , y un área construida de 57 m ² .				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	127																			
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 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.</p>																					
ÁREAS JURÍDICAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #f2f2f2;">ÁREAS JURÍDICAS</th> <th style="background-color: #f2f2f2;">UND</th> <th style="background-color: #f2f2f2;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA CONSTRUIDA</td> <td>M2</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>AREA PRIVADA</td> <td>M2</td> <td>54.56</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA CONSTRUIDA	M2	57	AREA PRIVADA	M2	54.56	ÁREAS CATASTRAL <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #f2f2f2;">ÁREAS CATASTRAL</th> <th style="background-color: #f2f2f2;">UND</th> <th style="background-color: #f2f2f2;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA</td> <td>M2</td> <td>54.56</td> </tr> <tr> <td>AVALUO CATASTRAL 2023</td> <td>PESOS</td> <td>115.395.000</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	54.56	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	115.395.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																				
AREA CONSTRUIDA	M2	57																				
AREA PRIVADA	M2	54.56																				
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																				
AREA	M2	54.56																				
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	115.395.000																				
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #f2f2f2;">ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th> <th style="background-color: #f2f2f2;">UND</th> <th style="background-color: #f2f2f2;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA MEDIDA</td> <td>M2</td> <td>FACHADA</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA	ÁREAS VALORADAS <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #f2f2f2;">ÁREAS VALORADAS</th> <th style="background-color: #f2f2f2;">UND</th> <th style="background-color: #f2f2f2;">VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA PRIVADA VALORADA</td> <td>M2</td> <td>54.56</td> </tr> </tbody> </table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.56						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																				
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA																				
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																				
AREA PRIVADA VALORADA	M2	54.56																				
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 POT 555 de 2021 vigente a la fecha del presente informe.																					

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
752	EscrituraDePropiedad	09/04/2014	1	Fusagasugá

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-1268237	12/10/2022	AAA0081MTJH	0.20%	S/I.	AP 127

Observación

Acorde con el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble cuenta con las siguientes afectaciones, limitaciones o gravámenes al dominio: ANOTACIÓN: Nro. 014 HIPOTECA CON CUANTÍA INDETERMINADA. ANOTACIÓN: Nro. 018 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.
DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS APARTAMENTO # 127: ESTÁ LOCALIZADO EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO, TIENE ÁREA PRIVADA DE 54.56 MS, Y ÁREA CONSTRUIDA DE 57.00 M2- SU COEFICIENTE ES DE. 0.20%, SU ALTURA ES DE 2.20 MTS, CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES ESTÁN CONTENIDAS EN LA ESCRITURA # 970 DE 23-05-91 NOTARIA 41 DE BOGOTÁ, SEGÚN DECRETO # 1711 DEL 06-07-84.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado, según se menciona en escritura pública.

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		

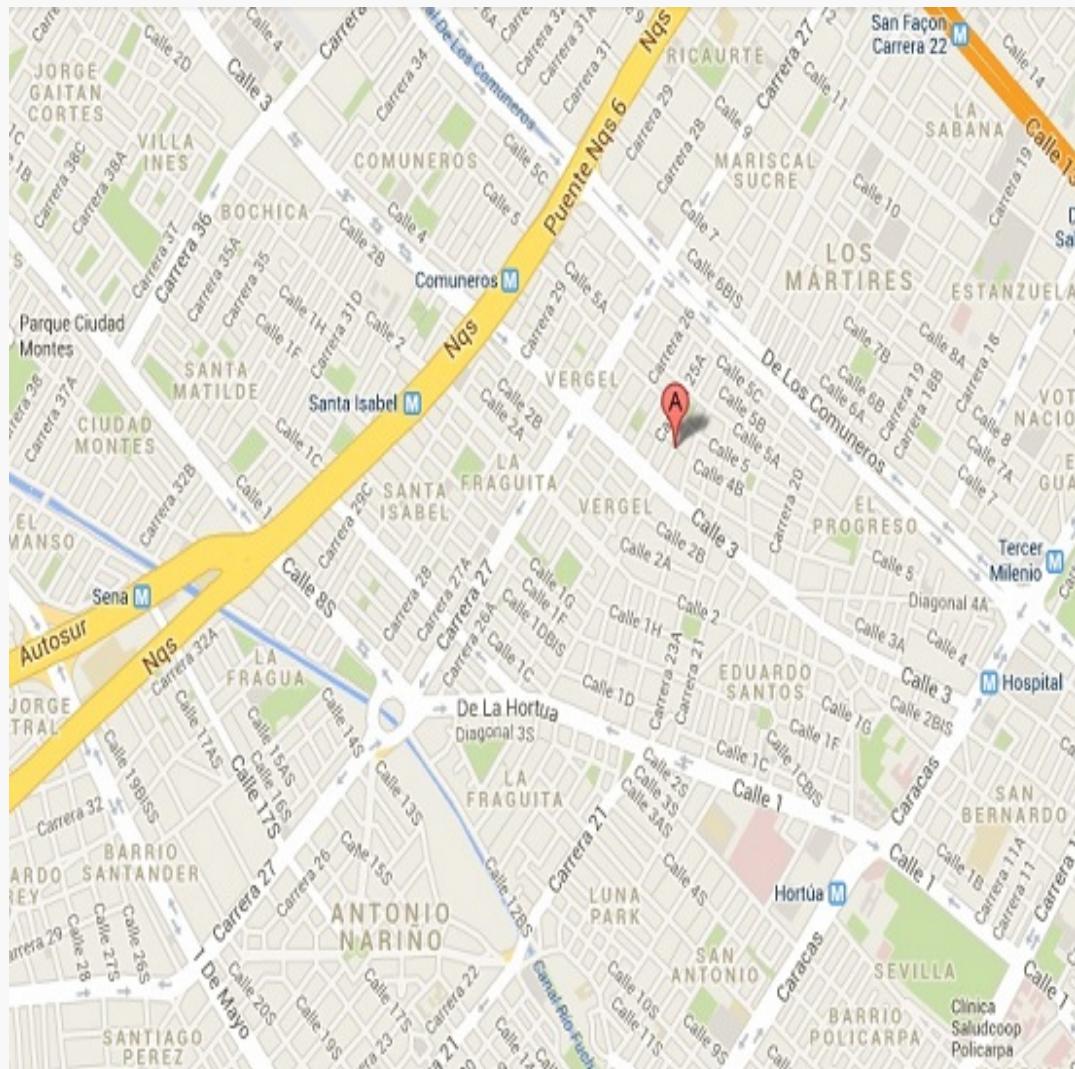
VIAS, ANDENES Y SARDINELES

	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. Impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita.				

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CL 6 B 79 C 81 AP 127 | PIO XII | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.635798045223892
GEOGRAFICAS : 4° 38' 8.8728''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.14990460639883
GEOGRAFICAS : 74° 8' 59.658''

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	5	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000		\$0		\$0	\$3,200,146.63	3176412623
2	MISMO CONJUNTO	1	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000		\$0		\$0	\$3,200,146.63	3103727777
3	Calle 6D 79A-76 Int. 6 Apt. 429	4	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000		\$0		\$0	\$3,063,157.89	6017599062
4	Carrera 80 B No.6-34	4	\$220,000,000	0.97	\$213,400,000	1	\$26,000,000		\$0	\$3,407,272.73	3203972143
Del inmueble		127		.	.	0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	32	57	54.56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,200,146.63
2	32	57	54.56	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,200,146.63
3	32	60	57	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,063,157.89
4	32	58	55	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,407,272.73
									PROMEDIO	\$3,217,680.97
									DESV. STANDAR	\$141,935.81
									COEF. VARIACION	4.41%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,359,616.78	TOTAL	\$183,300,691.61
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,075,745.16	TOTAL	\$167,812,655.84
VALOR TOTAL	\$175,556,673.72			

Observaciones:

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuerdado.com/firmable/venta-apartamento-bogota-villa-galante-3-habitaciones-2-banos/183-M3489151>

2.-<https://www.metrocuerdado.com/firmable/venta-apartamento-bogota-villa-galante-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/2361-94087>

3.-<https://lincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/pio-xii/bogota/7852228>

4.-<https://lincaraz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/pio-xii/bogota/7797514>

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

**AVALÚO DE
FACHADA**

Contador de Agua

**AVALÚO DE
FACHADA**

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS

Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-
PRG_2022_4181739**



PIN de Validación: b23f0ace



<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: b23f0ace

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: b23f0ace



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: b23f0ace



PIN DE VALIDACIÓN

b23f0ace

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal