



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE-PRG_2023_70841**

Fecha de cierre		Fecha de visita	27/01/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	KR 82G BIS 59 62 SUR TO 13 AP 301, TORRE 13 FASE B ETAPA II CONJUNTO LUCERNA		
Barrio	Bosa La Paz		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	MURILLO BEJARANO SONIA CONSTANZA/REYES UYASABA FREDY EDISON		

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 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 **MURILLO BEJARANO SONIA CONSTANZA/REYES UYASABA FREDY EDISON** ubicado en la KR 82G BIS 59 62 SUR TO 13 AP 301, TORRE 13 FASE B ETAPA II CONJUNTO LUCERNA Bosa La Paz, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$148,972,060.76 pesos m/cte (Ciento cuarenta y ocho millones novecientos setenta y dos mil sesenta).

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	APTO 301, TR 13	46.79	M2	\$3,183,844.00	100.00%	\$148,972,060.76
TOTALES					100%	\$148,972,060.76

Valor en letras
Ciento cuarenta y ocho millones novecientos setenta y dos mil sesenta Pesos Colombianos

Perito actuante



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

RAA Nro:
C.C:
Visador

VALORES/TIPO DE AREA.			INFORMACIÓN UVR	
	Terreno	Construcción	Valor UVR	1
Integral	0	0	Valor del avalúo en UVR	148,972,060.76
Proporcional	0	0	Valor asegurable	0
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía				
Observación calificación				
Observación				

GENERAL					
Código	RE-PRG_2023_70841	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					
Datos del propietario:					
Propietario	MURILLO BEJARANO SONIA CONSTANZA/REYES UYASABA FREDY EDISON				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52882318/80113845	Ocupante	Avaluo fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	KR 82G BIS 59 62 SUR TO 13 AP 301, TORRE 13 FASE B ETAPA II CONJUNTO LUCERNA				
Conjunto	CONJUNTO LUCERNA				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	Bosa La Paz	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	KR 82 G BIS 59 62 SUR, TO 13 AP 301, TORRE 13 FASE B, ETAPA II CONJUNTO LUCERNA. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	APTO 301, TR 13																				
Clase inmueble	Multifamiliar	Otro		Método utilizado	METODO MERCADO Y RENTA																		
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</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.</p> <p>MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.</p>																						
<table><tr><th>ÁREAS JURÍDICAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA</td><td>M2</td><td>52.00</td></tr><tr><td>AREA LIBRE PRIVADA</td><td>M2</td><td>46.79</td></tr></table>			ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA	M2	52.00	AREA LIBRE PRIVADA	M2	46.79	<table><tr><th>ÁREAS CATASTRAL</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA</td><td>M2</td><td>46.79</td></tr><tr><td>AVALUO CATASTRAL 2023</td><td>PESOS</td><td>91.797.000</td></tr></table>			ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR	AREA	M2	46.79	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	91.797.000
ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA	M2	52.00																					
AREA LIBRE PRIVADA	M2	46.79																					
ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR																					
AREA	M2	46.79																					
AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	91.797.000																					
<table><tr><th>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA MEDIDA</td><td>M2</td><td>46.79</td></tr></table>			ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.79	<table><tr><th>ÁREAS VALORADAS</th><th>UND</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>AREA PRIVADA VALORADA</td><td>M2</td><td>46.79</td></tr></table>			ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR	AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.79						
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	46.79																					
ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR																					
AREA PRIVADA VALORADA	M2	46.79																					
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:	INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.																						

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
3281	EscrituraDePropiedad	26/08/2015	6	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50S-40700252	26/01/2023	AAA0250EREA	0.1510	0045205310013 03001	APTO 301, TR 13

Observación

Limitación de dominio: Anotación 005: Hipoteca abierta, Anotación 006: Constitución de Patrimonio de familia. Anotación 007: Embargo ejecutivo con acción real.
DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS AP.301 TORRE 13 FASE B ETAPA II CONJUNTO LUCERNA CON ÁREA DE CONSTRUIDA 52.00 M2, PRIVADA 46.79 M2 CON COEFICIENTE DE 0.1510% CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3281 DE FECHA 26-08-2015 EN NOTARIA SEXTA DE BOGOTÁ D. C. (ARTÍCULO 8 PARÁGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) COMPLEMENTACIÓN: CONSTRUCTORA TORRES DE LUCERNA S.A.S., ADQUIRIÓ POR RESTITUCIÓN EN FIDUCIA MERCANTIL DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO TORRES DE LUCERNA) POR E. 4993 DEL 27-09-11 NOTARIA 6 DE BOGOTÁ D.C., ESTA ADQUIRIÓ POR CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA MERCANTIL DE ESTRUCTURAS DE CONCRETO S.A. ESCOSA POR E. 965 DEL 05-04-11 NOTARIA 42 DE BOGOTÁ D.C., ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A COMUNIDAD DEL NI/O JESÚS POBRE POR E. 613 DEL 29-03-10 NOTARIA 59 DE BOGOTÁ D.C., ESTA ADQUIRIÓ POR COMPRA A BAPTISTE M. ALBERTO POR E. 2223 DEL 31-10-51 NOTARIA 5 DE BOGOTÁ, CON REGISTRO AL FOLIO 050-521650.

GARAJES Y DEPOSITOS

Observación

Los garajes son comunales de acuerdo a la información suministrada en portería.

DEL ENTORNO

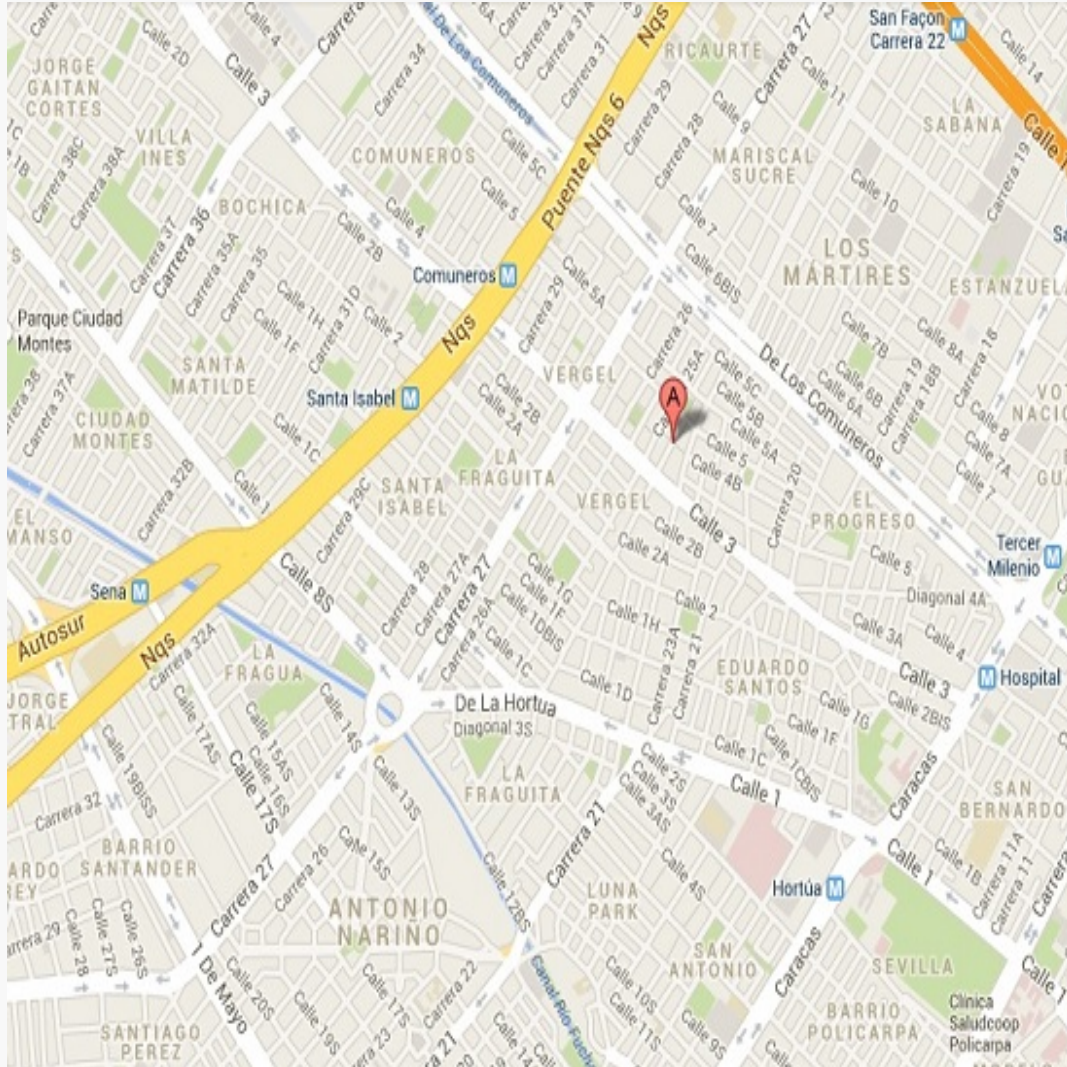
CARACTERÍSTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Media
Estrato	2	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: KR 82G BIS 59 62 SUR TO 13 AP 301, TORRE 13 FASE B ETAPA II CONJUNTO LUCERNA | Bosa La Paz | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.61669712200

GEOGRAFICAS : 4° 37' 0.1092''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.185953471

GEOGRAFICAS : 74° 11' 9.4302''

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	CONJ. LUCERNA	9	\$153,000,000	0.97	\$148,410,000	0	\$0	0	\$0	\$3,171,831.59	3124427638
2	CONJ. LUCERNA	1	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000	0	\$0	1	\$14,273,100	\$3,115,556.74	3233392880
3	CONJ. LUCERNA	9	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000	0	\$0	0	\$0	\$3,109,638.81	3138571223
4	CONJ. LUCERNA	7	\$160,000,000	0.97	\$155,200,000	0	\$0	0	\$0	\$3,338,352.33	3116689629
Del inmueble		APT O 301, TR 13				0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	8	52	46.79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,171,831.59
2	8	52	46.79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,115,556.74
3	8	52	46.79	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,109,638.81
4	8	52	46.49	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,338,352.33
									PROMEDIO	\$3,183,844.87
									DESV. STANDAR	\$106,749.99
									COEF. VARIACION	3.35%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,290,594.86	TOTAL	\$153,966,933.46
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,077,094.88	TOTAL	\$143,977,269.24
VALOR TOTAL	\$148,972,060.76			

Observaciones:
Enlaces: <div>1-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosa-la-caz/bogota/78382952-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosa-bogota/78838443-https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bosa-la-caz/bogota/77402724.-En sitio</div>

RENTA

#	DIRECCION	# PISO	VALOR RENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GR.	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEP. Y OTROS	VALOR DEP. Y OTROS	VALOR M2
1	CONJ. LUCERNA	11	\$750,000	0.95	\$712,500	0	\$0	0	\$0	\$15,227.61
2	CONJ. LUCERNA	2	\$750,000	0.95	\$712,500	0	\$0	0	\$0	\$15,227.61
3	LA PAZ	7	\$750,000	0.95	\$712,500	0	\$0	0	\$0	\$14,843.75
Del inmueble		APTO 301, TR 13		0				0		

#	TELEFONO	EDAD	AREA CONST.	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMANO	FACTOR UBICA.	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	3116429658	8	52	46.79	1	1	1	1	1	1	\$15,227.61
2	3168312067	8	52	46.79	1	1	1	1	1	1	\$15,227.61
3	3022227674	5	50	48	1	1	1	1	1	1	\$14,843.75
										PROMEDIO	\$15,099.66
										DESV. STANDAR	\$221.62
										COEF. VARIACION	1.47%

VALOR MÁXIMO		POR Mt2		\$15,321.28		TOTAL		\$716,882.61	
VALOR MÍNIMO		POR Mt2		\$14,878.03		TOTAL		\$696,143.26	
VALOR TOTAL		\$706,482.21							
Valor Adoptado M2:	15099	Tasa aplicada E.A:	5.7	Tasa aplicada M.V:	0.48%	Deducciones:		ÁreaPredio:	46.79
Valor renta bruta mensual (R.B.M):	\$706,482	Deducciones:	\$	Valor renta bruta mensual (R.B.M) -D:	\$706,482	Renta neta anual (R.N.A):	\$8,477,787	Valor capitalización:	\$148,733,097

FOTOS

Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

VISITA DE FACHADA

Contador de Agua

VISITA DE FACHADA

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



Fachada del Conjunto



FOTOS

Fachada del Conjunto



FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE- PRG_2023_70841



PIN de Validación: aac10a59



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: aac10a59



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



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 de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Mayo 2020

Regimen
Régimen de Transición



PIN de Validación: aac10a59



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: aac10a59



PIN DE VALIDACIÓN

aac10a59

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 veintisiete (27) días del mes de Diciembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal