



QR validez del avalúo

**AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA****Avaluo de fachada de un Inmueble de uso****Vivienda****Urbano****AVALUO DE FACHADA: RE-PRG\_2023\_70917**

<b>Fecha de cierre</b>		<b>Fecha de visita</b>	01/02/2023
<b>Dirigido a</b>	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
<b>Dirección</b>	AC 127 18B 44 IN 9 RESIDENCIA INTERIOR 9 EDIFICIO VILLA CANTABRIA		
<b>Barrio</b>	La Calleja		
<b>Ciudad</b>	Bogotá D.C.		
<b>Departamento</b>	Cundinamarca		
<b>Propietario</b>	: OTERO SANCHEZ DIEGO RICARDO		

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: [avaluos@losrosales.com](mailto: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 : **OTERO SANCHEZ DIEGO RICARDO** ubicado en la AC 127 18B 44 IN 9 RESIDENCIA INTERIOR 9 EDIFICIO VILLA CANTABRIA La Calleja, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$0.00 pesos m/cte () .

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: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)  
Bogotá D.C.-COLOMBIA

## LIQUIDACIÓN

### AVALUO DE FACHADA

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA IN 9	119.27	M2	\$	nan%	\$0.00
Area Privada	AREA PRIVADA LIBRE	28.40	M2	\$	nan%	\$0.00
Area Privada	GARAJE 1-16	15.60	M2	\$	nan%	\$0.00
Area Privada	GARAJE 1-20	14.20	M2	\$	nan%	\$0.00
<b>TOTALES</b>					<b>NAN%</b>	<b>\$0.00</b>

Valor en letras  
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
Integral	0	0		Valor del avalúo en UVR 0.00
Proporcional	0	0		Valor asegurable 0
% valor proporcional		100		Tiempo esperado comercialización 12
<b>Calificación garantía</b>				
<b>Observación calificación</b>				
<b>Observación</b>				

## GENERAL

Código	RE-PRG_2023_70917	Propósito	Juzgado	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>Datos del propietario:</b>					
Propietario	: OTERO SANCHEZ DIEGO RICARDO				
Tipo identificación	C.C.	Documento	13848122	Ocupante	Desocupado
<b>Datos del inmueble objeto de avalúo:</b>					
Dirección	AC 127 18B 44 IN 9 RESIDENCIA INTERIOR 9 EDIFICIO VILLA CANTABRIA				
Conjunto	EDIFICIO VILLA CANTABRIA				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	6
Sector	Urbano	Barrio	La Calleja	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	AC 127 18 B 44 IN 9 RESIDENCIA INTERIOR 9 EDIFICIO VILLA CANTABRIA, CUENTA CON DOS GARAJES DE USO PRIVADO Y SERVICIOS PÚBLICOS. <b>Salvedades:</b> 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

<b>Uso actual</b>	Vivienda	<b>Piso inmueble</b>	3		
<b>Clase inmueble</b>	Unifamiliar	<b>Otro</b>		<b>Método utilizado</b>	MERCADO
<b>Justificación de Metodología</b>	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el <b>Decreto 1420 del 24 de julio de 1998</b> y su correspondiente resolución reglamentaria <b>Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008</b> expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la <b>Ley 388 de 1997</b>; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p><b>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</b> 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>				
<b>ÁREAS JURÍDICAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS CATASTRAL</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA CONSTRUIDA	M2	227.67	AREA	M2	199.30
AREA PRIVADA	M2	199.27	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	817.868.000
AREA LIBRE PRIVADA	M2	28.40			
<b>ÁREAS MEDIDAS EN VISITA</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>	<b>ÁREAS VALORADAS</b>	<b>UND</b>	<b>VALOR</b>
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	199.27	AREA PRIVADA VALORADA	M2	199.27
AREA LIBRE MEDIDA	M2	28.40	AREA LIBRE PRIVADA	M2	28.40
<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>	En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se evidencia una actividad edificadora importante, dirigida principalmente a la construcción de nuevos proyectos en altura y agrupaciones en conjuntos cerrados.				
<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>	<b>INMUEBLE SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL. Ley 675 de 2001.</b>				

## INFORMACIÓN JURÍDICA

### ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
6633	EscrituraDePropiedad	25/10/2011	24	Bogotá D.C.
1979	EscrituraPH	17/08/1973	11A	Bogotá D.C.

### MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50N-171663	20/09/2022	AAA0099NJDM	7.16%	UQ U D127A T22 9 9	CASA IN 9

### Observación

SALVEDADES: Anotación 017: Hipoteca abierta, Anotación 021: Embargo acción real, Anotación 022: Embargo por Valorización.

## GARAJES Y DEPOSITOS

### INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts 2)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1-16	Privado	50N-171683	15.60	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	SI	1
1-20	Privado	50N-171687	14.20	Mt2	Sencillo	Paralelo	Si	SI	1

### Observación

## DEL ENTORNO

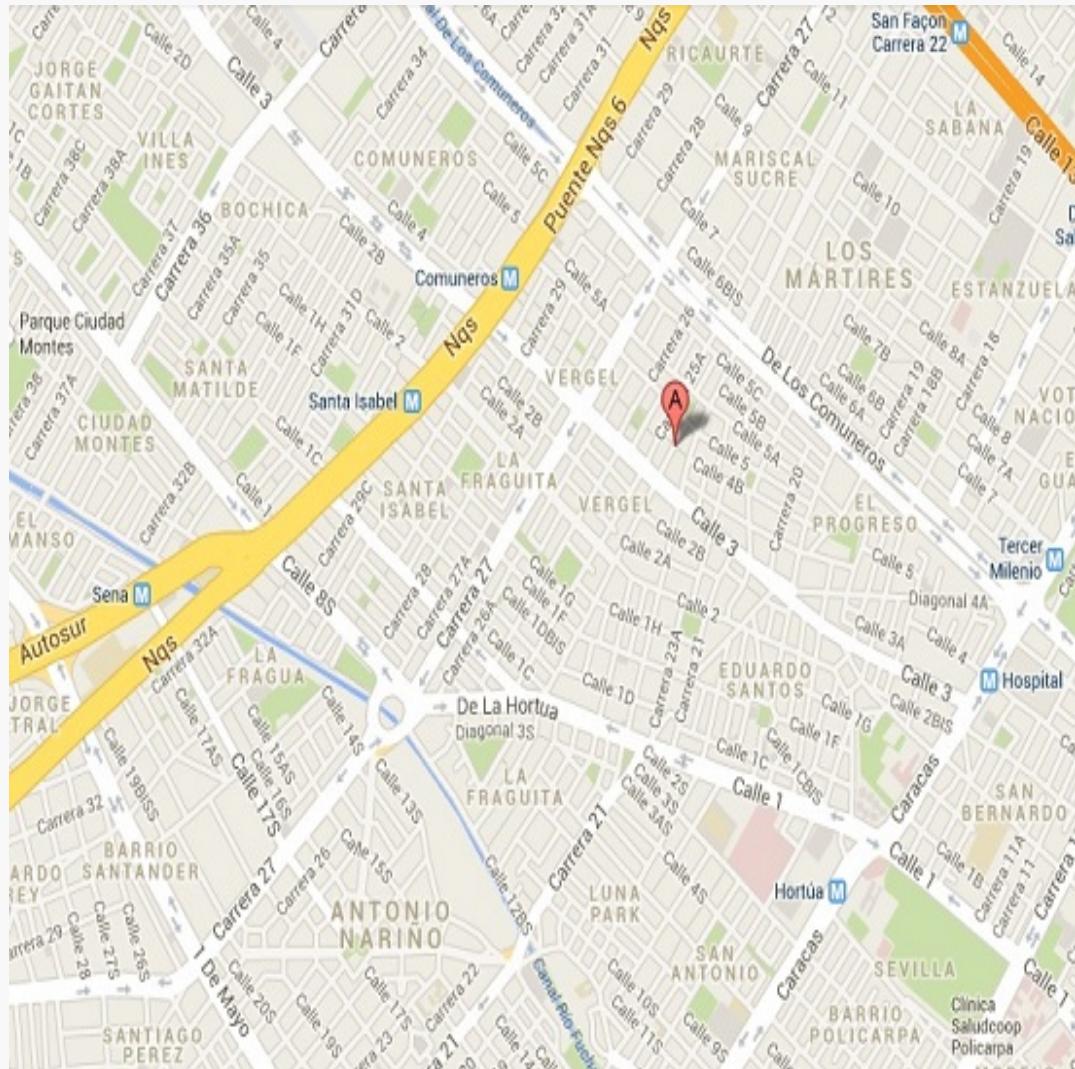
### CARACTERISTICAS

Uso predominante	Residencial	Área de actividad	Residencial.	Demanda / Interés	Fuerte
Estrato	6	Barrio legal	Si	Topografia	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

VIAS, ANDENES Y SARDINELES					
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	concreto flexible.				
<b>Observación:</b>	El sector donde se encuentra el inmueble está consolidado, tiene un equipamiento zonal adecuado con buenas características urbanísticas. Son sectores de estratos medios y altos con uso básicamente residencial, que cuentan con una infraestructura de espacio público, equipamiento colectivos y condiciones de hábitat y ambiente adecuadas.				

## UBICACIÓN GEOGRÁFICA

**Dirección:** AC 127 18B 44 IN 9 RESIDENCIA INTERIOR 9 EDIFICIO VILLA CANTABRIA | La Calleja | Bogotá D.C. | Cundinamarca



### LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.70545553300002

GEOGRAFICAS : 4° 42' 19.641''

### LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.048014152

GEOGRAFICAS : 74° 2' 52.8498''

## MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	Calle 127 con 19	1	\$1,300,000,000	0.98	\$1,274,000,000	2	\$0	0	\$0	\$6,066,666.67	3125883708
2	calle 127A con 19	1	\$1,200,000,000	0.98	\$1,176,000,000	2	\$0	0	\$0	\$5,469,767.44	3165315476
3	La calleja	1	\$1,150,000,000	0.98	\$1,127,000,000	2	\$0	0	\$0	\$5,809,278.35	3133501488
4	calle 133 con 19A	1	\$1,350,000,000	0.98	\$1,323,000,000	4	\$0	0	\$0	\$5,356,275.30	310 3213338
5	carrera 21 calle 132	1	\$1,150,000,000	0.98	\$1,127,000,000		\$0	0	\$0	\$5,900,523.56	316 4765859
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>		.		<b>2</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	40	220	210	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$6,066,666.67
2	30	225	215	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,469,767.44
3	40	228	194	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,809,278.35
4	40	257	247	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,356,275.30
5	40	220	191	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,900,523.56
								PROMEDIO		\$5,720,502.26
								DESV. STANDAR		\$298,181.11
								COEF. VARIACION		5.21%

VALOR MÁXIMO	<b>POR Mt2</b>	\$6,018,683.37	<b>TOTAL</b>	\$1,199,343,035.29
VALOR MÍNIMO	<b>POR Mt2</b>	\$5,422,321.16	<b>TOTAL</b>	\$1,080,505,937.00
VALOR TOTAL	\$1,139,924,433.54			

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-calleja/bogota/7164836>

2.-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-calleja/bogota/7541322>

3.-<https://www.fincaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/la-calleja/bogota/7362890>

4.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-hogota-ub-santa-coloma-3-habitaciones-4-banos-4-garajes/5168-M3878426>

5.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-hogota-ub-santa-coloma-4-habitaciones-4-banos-2-garajes/953-M3189675>

## FOTOS

Foto Selfie



Foto Selfie



Vía frente al inmueble



Contador de Energia

## VISITA DE FACHADA

Contador de Agua

Fachada del Inmueble

## VISITA DE FACHADA

Nomenclatura Inmueble y/o Conjunto



Fachada del Conjunto



**FINAL DEL INFORME AVALUO DE FACHADA RE-  
PRG\_2023\_70917**



PIN de Validación: aac10a59



<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) 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 evaluador 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



## 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 INSCRIPCIÓN 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