



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Avaluó de fachada de un Inmueble de uso

QR validez del avalúo

Vivienda

Urbano

AVALUO DE FACHADA: RE-PRG_2023_246759

Fecha de cierre		Fecha de visita	25/01/2023
Dirigido a	GRUPO BANCOLOMBIA S.A.		
Dirección	CL 86 95D 03 BQ 4 AP 307		
Barrio	Bochica		
Ciudad	Bogotá D.C.		
Departamento	Cundinamarca		
Propietario	MURILLO ORTIZ MARTHA LILIANA		

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 ORTIZ MARTHA LILIANA** ubicado en la CL 86 95D 03 BQ 4 AP 307 Bochica, de la ciudad de Bogotá D.C..

Según los criterios analizados, nuestro informe arrojó un valor de \$80,188,870.63 pesos m/cte (Ochenta millones ciento ochenta y ocho mil ochocientos setenta).

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

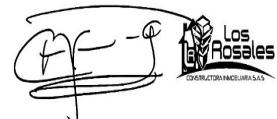
Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	APARTAMENTO 307	23.34	M2	\$3,435,684.26	100.00%	\$80,188,870.63
TOTALES					100%	\$80,188,870.63

Valor en letras
Ochenta millones ciento ochenta y ocho mil ochocientos setenta Pesos Colombianos

Perito actuante



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA
RAA Nro: AVAL-14254793
C.C: 14254793



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.
CESAR JIMENEZ QUINTERO
C.C.:88229287
RAA AVAL-882229287
RNA RNA-3442

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

GENERAL

Código	RE-PRG_2023_246759	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 S.A.				
Tipo identificación	C.C.	Documento	890903938-8	Teléfono	0
Email					
Datos del propietario:					
Propietario	MURILLO ORTIZ MARTHA LILIANA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	52.986.430	Ocupante	Avaluado fachada
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CL 86 95D 03 BQ 4 AP 307				
Conjunto	CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 2				
Ciudad	Bogotá D.C.	Departamento	Cundinamarca	Estrato	3
Sector	Urbano	Barrio	Bochica	Condiciones PH	Construcción
Tipo Inmueble	Apartamento	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	Si
Observación	El inmueble objeto de avalúo corresponde al Apartamento 307, Bloque 4, ubicado en la CL 86 95D 03, CONJUNTO RESIDENCIAL BOCHICA 2, sometido a propiedad horizontal, barrio catastral Bochica, de la ciudad de Bogotá D.C. Localidad de Engativá. 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 describe en documentos jurídicos suministrados un área privada de 23.34 m ² , y un área construida de 30.71 m ² .				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	307		
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	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	30.71	AREA	M2	23.24
AREA PRIVADA	M2	23.24	AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	55.765.000
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	FACHADA	AREA PRIVADA VALORADA	M2	23.24
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
3151	EscrituraDePropiedad	27/06/2014	24	Bogotá D.C.

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Chip	Coeficiente	Cédula catastral	Detalle
50C-781862	21/04/2021	AAA0067NUUZ	Tabla 1 - 0.092%. Ta	S/I.	AP 307

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. 015 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL.

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	Topografía	Plana
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		

VIAS, ANDENES Y SARDINELES

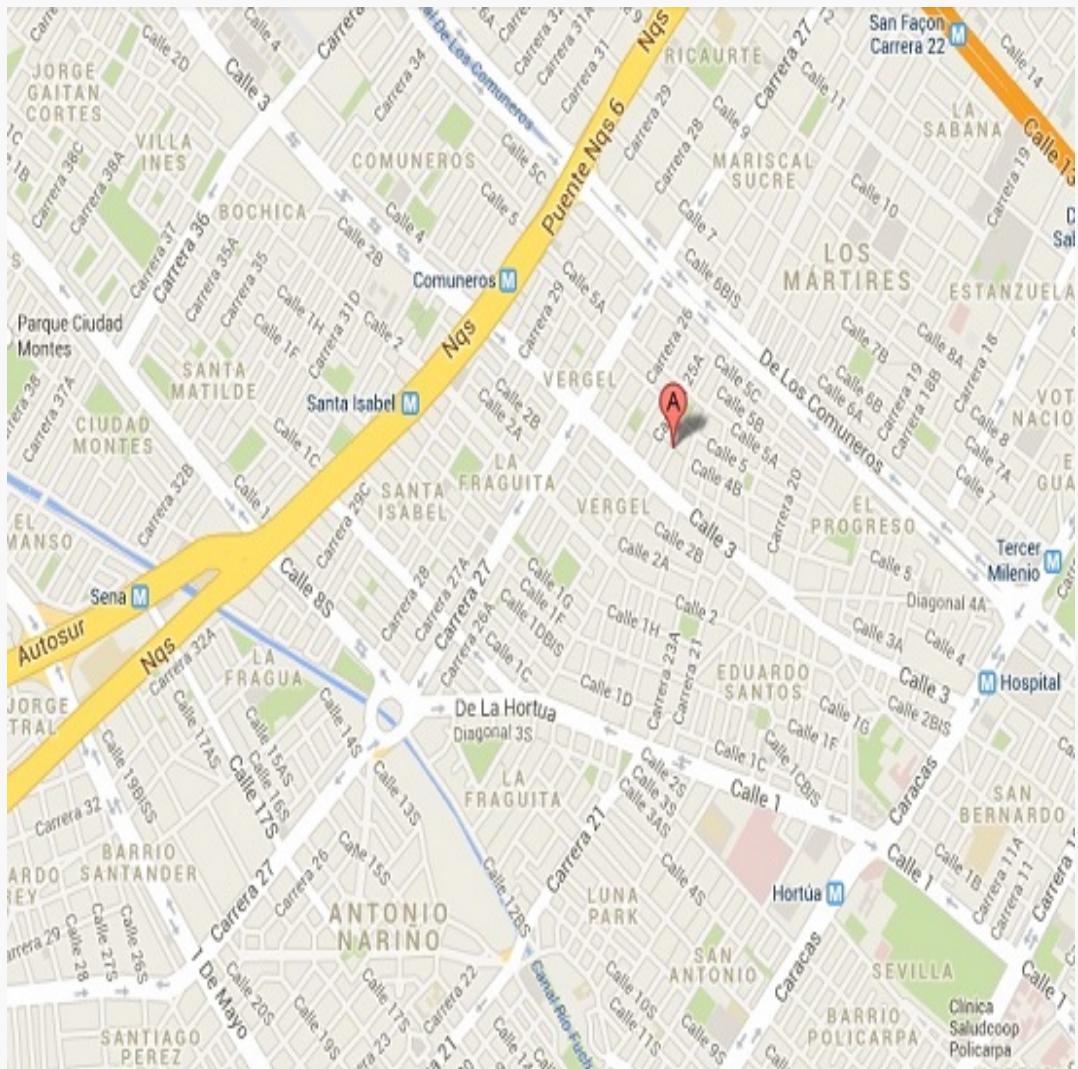
	Sector	Conservación			
Vías pavimentadas	SI	Bueno			
Tipo de vía	Vehicular Pavimentada.				

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 86 95D 03 BQ 4 AP 307 | Bochica | Bogotá D.C. | Cundinamarca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 4.713350246712651
GEOGRAFICAS : 4° 42' 48.06''

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -74.10466595696435
GEOGRAFICAS : 74° 6' 16.797''

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	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000		\$0		\$0	\$3,409,671.92	3154318745
2	MISMO CONJUNTO	2	\$180,000,000	0.97	\$174,600,000		\$0		\$0	\$3,719,642.10	3143345639
3	MISMO CONJUNTO	5	\$150,000,000	0.97	\$145,500,000		\$0		\$0	\$3,163,043.48	3195418871
4	MISMO CONJUNTO	5	\$172,000,000	0.97	\$166,840,000		\$0		\$0	\$3,554,324.67	3043872183
5	MISMO CONJUNTO	4	\$158,000,000	0.97	\$153,260,000		\$0		\$0	\$3,331,739.13	3197098189
Del inmueble		307		.		0		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	40	55.88	46.94	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,409,671.92
2	40	55.88	46.94	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,719,642.10
3	40	53	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,163,043.48
4	40	55.88	46.94	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,554,324.67
5	40	52	46	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$3,331,739.13
								PROMEDIO		\$3,435,684.26
								DESV. STANDAR		\$212,439.30
								COEF. VARIACION		6.18%

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$3,648,123.56	TOTAL	\$85,147,203.94
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$3,223,244.96	TOTAL	\$75,230,537.31
VALOR TOTAL	\$80,188,870.63			

Observaciones:

Enlaces:

1 - <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-hacienda-1-sector-3-habitaciones-1-banos/183-M3917351>2 - <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-hacienda-1-sector-3-habitaciones-1-banos/3424-M3814167>3 - <https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bogota/bogota/7792723>4 - <https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bogota/bogota/7795511>5 - <https://fincaraiz.com.co/inmueble/apartamento-en-venta/bogota/bogota/7805038>

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_2023_246759**



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 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: b23f0ace



<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: 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